

---

# TRIBUNALE DI TERNI

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

**“ALLIANZ BANK FINANCIAL ADVISORS S.P.A.”**

**“GROGU SPV S.R.L.”**

Contro:

**Sigg. “...OMISSIS...” e “...OMISSIS...”**

### **Lotto 002**

**IMMOBILE: Viale Benedetto Brin, n. 93 – 05100 Terni (TR)**

**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2), piano S1-6°**

**N. Gen. Rep. 00150/2022**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09/07/2025**

**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](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*Pec: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

Bene sito in **Terni (Terni)**  
**Viale Benedetto Brin, n. 93**

## LOTTO 002

### 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**

Trattasi di un **appartamento di civile abitazione** posto al piano sesto di un fabbricato condominiale con cantina di pertinenza, sito in Terni (TR), Viale Benedetto Brin n. 93.

Il complesso residenziale di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte è sorto alla fine degli anni '60, all'interno di un ampio progetto di riqualificazione del tessuto edilizio del popoloso quartiere operaio ternano e dell'arteria principale di collegamento tra l'industria siderurgica ("Acciaierie" e "Fabbrica d'Armi") e il centro della città – Viale Benedetto Brin.

La vicinanza 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 comoda e molto ricercata.

Il complesso edilizio del tipo in linea è costituito da due blocchi residenziali paralleli, con interposto un corpo edilizio elevato di un piano avente copertura piana adibito a locali commerciali ed autorimesse.

Si sviluppa su otto piani fuori terra, con il piano terra adibito ad attività commerciali, un piano seminterrato adibito alle cantine di pertinenza degli alloggi e alle autorimesse, e dal piano primo appartamenti residenziali.

Ogni singolo blocco edilizio è costituito da due scale di accesso e da un impianto di elevazione, con ingresso unico dal cancello posto sul marciapiede lungo V.le B. Brin e Via del Raggio Vecchio.

Il fabbricato presenta una struttura portante in telai in c.a. e muratura di tamponamento, esternamente intonacato con basamento in travertino, parapetti dei terrazzi in muratura e ringhiere in ferro con vetri, copertura in laterizio del tipo a padiglione con corpo scala e vano tecnico dell'impianto ascensore posti sulla sommità.

Il portone condominiale di ingresso è 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 centralizzato con generatore di calore alimentato a gas posto nel locale tecnico condominiale.

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

\*\*\*\*\*

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

**Identificativo corpo: A**

**Appartamento di tipo civile (A/2):** Viale Benedetto Brin, n. 93, p. S1- 6°, int. 12 - Terni (Terni)

**Intestatario:** "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx a xxxxx (xx).

**Quota e tipologia del diritto:** Piena proprietà per la **quota di 3/4**

**Eredi:** Sig. "...Omissis..." (eventuale accettazione dell'eredità del padre).

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

**Quota e tipologia del diritto:** Piena proprietà per la **quota di 1/4**

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà di **appartamento di civile abitazione** con cantina sito in Terni (TR), Viale Benedetto Brin n. 93, int. 12, posto al piano sesto di un fabbricato condominiale del tipo in linea.

L'unità immobiliare oggetto di procedura si compone di: ingresso, soggiorno con terrazza, cucina abitabile con una veranda chiusa con infissi, adibita a zona lavatoio ed occupata nella parte finale da un piccolo servizio igienico, due camere da letto, un disimpegno, due ripostigli e un ampio servizio igienico con finestra.

Nella veranda chiusa con infissi scorrevoli in alluminio, come da titolo abilitativo – **Concessione edilizia in sanatoria (L. 28/02/1985 n. 47) prot. n. 15387/86 del 23/01/1997**, che ne autorizza la chiusura del balcone esistente lato sud con vetrate, è stato ricavato nella parte finale un piccolo servizio igienico con piatto doccia e vaso wc, realizzato senza alcun titolo abilitativo e non sanabile dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Completa l'unità immobiliare in oggetto una cantina posta al piano seminterrato del fabbricato di circa **5,10 mq** e altezza interna di **3,40 mt.**

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **110,00 mq** ed un'altezza interna di **3,00 mt.**

L'immobile è dotato di impianto termico e distribuzione dell'acqua calda sanitaria di tipo centralizzato con termo-valvole installate sugli elementi radianti, che sono del tipo in ferro e quelli più recenti in alluminio, oltre ad uno scaldacqua elettrico istantaneo, compatto, posto sulla veranda in corrispondenza del lavandino.

Sono presenti, inoltre, un impianto di climatizzazione degli ambienti, realizzato con unità esterne poste sulla veranda e sul terrazzo e una mono-split ad inverter nel soggiorno, nella cucina e nelle due camere da letto; l'appartamento è dotato anche di un impianto di allarme antifurto.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è realizzata in marmo levigato alla palladiana nella zona dell'ingresso e del corridoio/disimpegno, con grandi mattonelle di marmo nel soggiorno e nelle camere, in graniglia di marmo nella cucina e in grès ceramico nel bagno e nella veranda.

Gli infissi interni sono in legno massello color ciliegio, quelli esterni sono in legno di abete verniciato color bianco con vetro singolo, mentre gli infissi della veranda sono in alluminio con doppi vetri camera; le tapparelle sono in legno e versano in uno stato di conservazione pessimo.

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

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

**intestato a:**

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx a xxxxx (xx)

Diritto di: **Proprietà per 3/4.** (derivante dall'atto 1);

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

Diritto di: **Proprietà per 1/4.** (derivante dall'atto 1)

Dati derivanti da: 1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/04/2006 - UR Sede TERNI (TR) Registrazione Volume 979 n. 30 registrato in data 30/06/2006 - SUCC. DI "...Omissis..." Voltura n. 3865.1/2006 - Pratica n. TR0046891 in atti dal 12/07/2006.

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

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

Foglio **119** Particella **16**, Subalterno **68**

**Classamento:** Rendita € **666,23**, Zona censuaria **1**, Categoria **A/2**, Classe **3**, Consist. **6 vani**.

**Indirizzo:** **VIALE BENEDETTO BRIN n. 93 - Piano S1-6**

**Dati di superficie:** Totale **116 mq**, Totale escluse aree scoperte: **114 mq**.

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE del 11/11/2013 Pratica n. TR0084904 in atti dal 11/11/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 19802.1/2013)

**Annotazioni:**

**Dati identificativi:** Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di **TERNI (L117 ) (TR)** Foglio **119** Particella **16**

**Indirizzo:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/08/2002 Pratica n. 69700 in atti dal 09/08/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3656.1/2002).

**Dati di classamento:** CLASSAMENTO del 25/02/1988 in atti dal 27/10/1997 (n. 877B.1/1988) Notifica n. 13621/1997.

**Dati di superficie:** Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/02/1988, prot. n. 877B.

**Altre variazioni:** VARIAZIONE del 11/11/2013 Pratica n. TR0084904 in atti dal 11/11/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 19802.1/2013).

**Coerenze:** a sud-ovest vano scale condominiale e affacci su cortile interno, a ovest fabbricato confinante, a nord-est affacci su V.le B.Brin, a est altra u.imm., salvo altri.

#### **Pertinenza: Cantina**

Locale ad uso **cantina** posto al piano seminterrato del fabbricato, identificato con il N. 12, a cui si accede dal vano scale condominiale dal civico n. 93 su V.le Benedetto Brin.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da un unico ambiente con finestra di areazione tipo bocca di lupo, senza dotazione di impianto elettrico.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **5,10 mq** ed un'altezza interna di **3,40 mt**.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è in battuto di cemento, mentre la porta di ingresso è realizzata in tavole assemblate in legno di pino.

Lo stato di manutenzione e conservazione si può presumere **sufficiente**, in virtù del fatto che non è stato possibile accedervi durante il sopralluogo effettuato, poiché risultava completamente occupato da cose, mobili ed oggetti vari che non ne hanno permesso l'accesso.

\*\*\*\*\*

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Caratteristiche zona:             | Centrale   |
| Area urbanistica:                 | residenziale-commerciale<br>a traffico sostenuto con parcheggi insufficienti   |
| Servizi offerti dalla zona:       | servizi di collegamento pubblico con il centro cittadino,<br>scuola media superiore, campo da calcio, verde pubblico,<br>attività commerciali di vario genere commerciale, farmacie.<br>La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e<br>secondaria. |
| Caratteristiche zone limitrofe:   | residenziali/uffici e commerciali  |
| Attrazioni paesaggistiche:        | Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.  |
| Attrazioni storiche:              | Borghi della Valnerina   |
| Principali collegamenti pubblici: | servizio di linea urbano (0), stazione ferroviaria F.S. (0,2).   |

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

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo del 06/03/2025 l'immobile risulta libero, non occupato dal debitore e non occupato da terzi, come da Verbale di primo accesso redatto dal Custode giudiziario.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Sulla base di quanto indicato nella **RELAZIONE ACCOMPAGNATORIA ALLE CERTIFICAZIONI IPOCATASTALI EX ART. 567 C.P.C.** del **01/06/2023** dello Studio Dott. Baiardi Mauro relativa al **CERTIFICATO IPOTECARIO n.ro TR17808 anno 2023**, ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c., e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente C.T.U. si certifica quanto segue:

- di aver accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio per i soggetti: “**...Omissis...**” (c.f. xxxxx), deceduto in data xxxxx lasciando eredi ex lege in parti uguali il coniuge “**...Omissis...**” e il figlio “**...Omissis...**”, “**...Omissis...**” (c.f. xxxxx) e “**...Omissis...**” (c.f. xxxxx);
- di aver accertato che alla data del 01/06/2023 non risulta trascritta l'accettazione di eredità della Sig.ra “**...Omissis...**” da parte degli eredi.

Come risulta dagli Atti di causa, successivamente alla data del 01/06/2023, la **Sentenza n. 445/2024 del 28/05/2024** della causa civile Affari Contenziosi R.G. 1072/2023 del Tribunale di Terni ha accertato e dichiarato l'accettazione tacita di eredità di “**...Omissis...**” da parte degli eredi. Nell'ambito della presente procedura esecutiva la parte Creditrice “**ALLIANZ BANK FINANCIAL ADVISOR S.P.A.**” (c.f.: 09733300157) ha trascritto in data 16/10/2024 al Reg. Part. 8427 Reg. Gen. 10891 la suddetta Accettazione tacita di eredità;

- l'immobile oggetto del presente pignoramento risulta, pertanto, di proprietà esclusiva dei **Sigg. “...Omissis...” (quota 3/4) e “...Omissis...” (per quota 1/4)** e libera 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: Nessuna
- 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:** Nessuna.**4.2.2 Trascrizioni:**

- **Trascrizione contro del 03/06/2019** – Registro Particolare **3880** Registro Generale **5566** Presentazione n. **38** - Pubblico ufficiale TRIBUNALE TERNI (TR) – ATTO GIUDIZIARIO Repertorio 127 del 08/05/2019 – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.**

**In forza di ordinanza del Tribunale di Terni – sez. Lavoro del 08-05-2019 n.ro 127 e fino alla concorrenza di Euro 600.000,00.**

a favore:

- **ALLIANZ BANK FINANCIAL ADVISOR S.P.A.** (c.f.: 09733300157) sede MILANO (MI),

relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di PROPRIETA' per la **quota di 1/4**;

contro:

- “**...Omissis...**” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di PROPRIETA' per la **quota di 1/4**;

**Unità negoziale n. 2:**

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

Foglio **119** Particella **16**, Subalterno **68**

Natura: **A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**, Consistenza: **6 vani**

Indirizzo: **VIALE BENEDETTO BRIN n. 93**

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

Piano: **S1-6**

**Ulteriori informazioni:** IL GIUDICE DOTT.SSA MANUELA OLIVIERI, DESIGNATA PER LA TRATTAZIONE DEL PROCEDIMENTO CAUTELARE IN OGGETTO, A SCIOGLIMENTO DELLA RISERVA ASSUNTA IN DATA 02-05-2019; LETTI GLI ATTI DI CAUSA, ESAMINATI I DOCUMENTI PRODOTTI E VISTE LE RICHIESTE DELLE PARTI; AUTORIZZA IL SEQUESTRO CONSERVATIVO IN FAVORE DI ALLIANZA BANK FINANCIAL ADVISOR SPA SUI BENI MOBILI ED IMMOBILI, NONCHE' SULLE SOMME E/O SPETTANTI A "...OMISSIS..." NATX A XXXXX IL XXXXX ED IVI RESIDENTE IN XXXXX N.RO XX, SINO ALLA CONCORRENZA DI COMPLESSIVI EURO 600.000.000. FISSA IN 60 GIORNI IL TERMINE PER L'INSTAURAZIONE DELLA CAUSA DI MERITO; CONDANNA "...OMISSIS..." AL PAGAMENTO IN FAVORE DI ALLIANZ BANK FINANCIAL ADVISOR SPA DELLE SPESE DI LITE CHE SI LIQUIDANO PER QUESTA FASE DI GIUDIZIO IN COMPLESSIVI EURO 3.500,00 PER COMPENSI PROFESSIONALI, EURO 843,00 PER SPESE VIVE, OLTRE IVA E CPA COME PER LEGGE. --- RILEVATO CHE DEVE ESSERE DICHIARATA LA COMPETENZA DEL GIUDICE ADITO IN FUNZIONE DI GIUDICE DEL LAVORO, COSI' COME OSSERVATO DAL GIUDICE DESIGNATO PER LA TRATTAZIONE DEL PROCEDIMENTO DE QUO, SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE DELLA FORMALITA' IN ESENZIONE DA TASSE ED IMPOSTE IPOTECARIE, AI SENSI DELL'ART.10 LEGGE 533/1973.

- **Annotazione a trascrizione del 03/06/2019 – sentenza di condanna esecutiva del 04/01/2023** – Registro Particolare **19** Registro Generale **121** Presentazione n. **6** - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE – SEZIONE LAVORO Sede TERNI (TR) – ATTO GIUDIZIARIO Repertorio 385/2022 del 09/11/2022 – **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA.**

Formalità di riferimento Servizio di PI di TERNI: **Trascrizione n. Reg. Part. 3880 del 03/06/2019.**

**In forza di sentenza di condanna esecutiva emessa dal Tribunale di Terni – sez. Lavoro in data 09-11-2022 n.ro 385**

a favore (come nella formalità originaria):

– **ALLIANZ BANK FINANCIAL ADVISOR S.P.A.** (c.f.: 09733300157) sede MILANO (MI),

relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di PROPRIETA' per la **quota di 1/4;**

contro (come nella formalità originaria):

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx,

relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di PROPRIETA' per la **quota di 1/4;**

**Unità negoziale n. 2:**

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

Foglio **119** Particella **16**, Subalterno **68**

Natura: **A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**, Consistenza: **6 vani**

Indirizzo: **VIALE BENEDETTO BRIN n. 93**

Piano: **S1-6**

**Ulteriori informazioni:** SI CHIEDE LA **CONVERSIONE DEL SEQUESTRO CONSERVATIVO ESEGUITO PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IL 03-06-2019 AL RG N.RO 5566 RP N.RO 3880 IN PIGNORAMENTO**, AI SENSI DELL'ART.686 CPC. --- VENGONO ESCLUSI DALLA CONVERSIONE IN PIGNORAMENTO I BENI INDICATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL SEQUESTRO ALL'UNITA' NEGOZIALE 2 (COMUNE DI TERNI FOGLIO 119 MAPPALE 16 SUB 68) --- IN PARTICOLARE IL GIUDICE DESIGNATO DEL TRIBUNALE DI TERNI, DOTT.SSA MICHELA FRANCONI, CON SENTENZA DI CONDANNA DEL 09-11-2022 N.RO 385 HA COSI' DISPOSTO: DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO SULLA DOMANDA PROPOSTA DA ALLIANZ BANK FINANCIAL ADVISOR SPA, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE, NELLA CAUSA ISCRITTA AL N.443/2019 R.G.A.C., DISATTESA OGNI ALTRA ECCEZIONE E DEDUZIONE: 1) IN PARZIALE ACCOGLIMENTO DEL RICORSO CONDANNA "...OMISSIS..." E "...OMISSIS..." IN SOLIDO TRA LORO AL PAGAMENTO

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

IN FAVORE DI ALLIANZ BANK FINANCIAL ADVISOR SPA, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE, DELLA SOMMA DI EURO 50.700,00 OLTRE INTERESSI LEGALI DAL PAGAMENTO AL SALDO NONCHE' ALLE SPESE SOSTENUTE PER IL PROCEDIMENTO DI MEDIAZIONE PER UN TOTALE DI EURO 1.118,74 PER LE RAGIONI DI CUI IN PARTE MOTIVA; 2) CONDANNA "...OMISSIS..." AL PAGAMENTO IN FAVORE DI ALLIANZ BANK FINANCIAL ADVISOR SPA, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE DELLA SOMMA DI EURO 29.330,04 OLTRE RIVALUTAZIONE MONETARIA ED INTERESSI LEGALI DAL 29-01-2019 AL SALDO; 3) RIGETTA NEL RESTO IL RICORSO; 4) CONDANNA I CONVENUTI IN SOLIDO TRA LORO AL PAGAMENTO IN FAVORE DELLA RICORRENTE DELLE SPESE DI LITE CHE LIQUIDA IN COMPLESSIVI EURO 4.629,00 OLTRE SPESE FORFETTARIE COME PER LEGGE. FORMULA ESECUTIVA RILASCIATA DAL TRIBUNALE DI TERNI IN DATA 15-11-2022. ---TRATTANDOSI DI MATERIA DI COMPETENZA DEL GIUDICE DEL LAVORO, SI RICHIEDE LA TRASCRIZIONE DELLA FORMALITA' IN ESENZIONE DA TASSE ED IMPOSTE IPOTECARIE AI SENSI DELL'ART.10 LEGGE 533/1973.

- **Trascrizione Pignoramento immobiliare del 29/05/2023** – Registro Particolare **4463** Registro Generale **6157** Presentazione n. **3** - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede TERNI (TR) (c.f.: 80006930558) – ATTO GIUDIZIARIO Repertorio 727/2023 del 01/05/2023 – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

a favore:

– **ALLIANZ BANK FINANCIAL ADVISOR S.P.A.** (c.f.:09733300157) sede MILANO (MI), relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' per la **quota di 3/4**;

contro:

– **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' per la **quota di 3/4**;

**Unità negoziale n. 1:**

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

Foglio **119** Particella **16**, Subalterno **68**

Natura: **A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**, Consistenza: **6 vani**

Indirizzo: **VIALE BENEDETTO BRIN n. 93**

Piano: **S1-6**

**Ulteriori informazioni:** *PIGNORAMENTO IMMOBILIARE A GARANZIA DELLA SOMMA PRECETTATA DI 113.789,93, DERIVANTE DA SENTENZE DEL TRIBUNALE DI TERNI IN FUNZIONE DI GIUDICE DEL LAVORO EMESSE IN DATA 09-11-2022 E IN DATA 21-11-2022 NEI CONFRONTI DEL SIG. "...OMISSIS...". SI CHIEDE L'ESECUZIONE DELLA FORMALITA' IN ESENZIONE DI IMPOSTE E TASSE IPOTECARIE AI SENSI DELL'ART.10 LEGGE 533/1973.*

#### 4.3 Altre trascrizioni non cancellabili:

– **Trascrizione del 01/09/1969** – Registro Particolare **4652** Registro Generale **7041** - Pubblico ufficiale - UFFICIO DEL REGISTRO SPOLETO (PG) – ATTO TRA VIVI - **COMPRAVENDITA** – Notaio ANGELO ALCINI Repertorio 23232 Raccolta 5311 del 25/07/1969.

a favore:

– **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/2**;

– **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/2**,

contro:

– **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx.

**Nota:** Gli estremi della suddetta nota di trascrizione sono stati desunti dal timbro posto

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

sull'atto notarile in oggetto, in quanto dalle ispezioni ipotecarie telematiche effettuate dalla sottoscritta C.T.U. al Dipartimento Provinciale di Spoleto, di Perugia e di Terni non risulta alcuna nota di trascrizione a nome del soggetto richiesto - "...Omissis...".

Alla Conservatoria di Terni risulta solamente una nota di trascrizione a nome di "...Omissis...", relativo ad un atto di compravendita di un immobile sito nel Comune di Terni, identificato al Fg. 119, p.lla 16, sub. 67, piano 6°, V.le B.Brin n. 93 a favore di "...Omissis..."; immobile che non interessa la presente procedura esecutiva.

(Cfr. allegato: Atto di compravendita Notaio Alcini Angelo)

- **Trascrizione contro del 02/09/2006** – Registro Particolare **7426** Registro Generale **11598** Presentazione n. **26** - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO TERNI (TR) – ATTO AMMINISTRATIVO Repertorio 30/979 del 30/06/2006 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**.

Atto mortis causa: **Data di morte 17/04/2006 Successione testamentaria**

a favore:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/4;**

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/4;**

contro:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/2;**

per unità negoziale n. 1:

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

Foglio **119** Particella **16**, Subalterno **68**

Natura: **A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**.

Indirizzo: **VIALE B.BRIN n.**

**Ulteriori informazioni:** Eredi coniuge e figlio.

- **Trascrizione contro del 16/10/2024** – Registro Particolare **8427** Registro Generale **10891** Presentazione n. **3** - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE (c.f.: 800 069 30558) Sede TERNI (TR) – ATTO GIUDIZIARIO Repertorio 736/2024 del 28/05/2024 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**.

Atto mortis causa: **Data di morte 17/04/2006 Successione testamentaria**

a favore:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/4;**

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/4;**

contro:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/2;**

per unità negoziale n. 1:

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

Foglio **119** Particella **16**, Subalterno **68**

Natura: **A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**.

Indirizzo: **VIALE B.BRIN n.**

**Ulteriori informazioni:** LA DOTTORESSA ELISA IACONE, GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI TERNI, ACCERTA E DICHIARA CHE I CHIAMATI ALL'EREDITA' "...OMISSIS..." E "...OMISSIS..." HANNO ACCETTATO TACITAMENTE L'EREDITA' DI "...OMISSIS...", DECEDUTA A TERNI IL 17/04/2006 E CHE PERTANTO "...OMISSIS..." E "...OMISSIS..." SONO EREDI DEL PREDETTO DE CUIUS. LA TRASCRIZIONE DELLA PRESENTE ACCETTAZIONE DI EREDITA' VIENE RICHiesta NELL'INTERESSE DELLA ALLIANZ BANK FINANCIAL ADVISOR SPA, NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA

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



ESECUTIVA PROMOSSA CONTRO IL SIG. "...OMISSIS..."

**NOTA:**

- **RELAZIONE ACCOMPAGNATORIA ALLE CERTIFICAZIONI IPOCATASTALI EX ART. 567 C.P.C.** del 01/06/2023 dello Studio Dott. Baiardi Mauro relativa al **CERTIFICATO IPOTECARIO n.ro TR17808 anno 2023**, ai sensi dell'art. 567 c. 2 del c.p.c.

(Cfr. allegati: Relazione e Certificato ipotecario con documenti ipocatastali allegati)

- **Visure ipo-catastali** aggiornate dal C.T.U. alla data del **28/03/2025**. e del **23/05/2025**. (Cfr. ispezioni ipotecarie allegate)

**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: € 127,00/rata mensile  | € 10.809,74       |
| - Versato:  | -€ 868,88         |
| - Saldo:  | € 9.940,86        |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia (non pervenute alla sottoscritta C.T.U.): | € 0,00            |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 11/03/2025   | € 9.805,77        |
| <b>Totale</b>   | <b>€ 9.940,86</b> |

**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 V.LE BENEDETTO BRIN, 93-99 - TERNI" (c.f. 91008400557). Dalle indagini esperite presso l'Amm.re p.t. del condominio per l'immobile in questione - "...Omissis...", il Sig. "...Omissis..." è debitore nei confronti del Condominio per l'**Esercizio ordinario 2024-2025, periodo da 01/05/2024 a 30/04/2025** per **Euro 9.805,77** alla data del 11/03/2025 salvo eventuale conguaglio.

**Nota:** Nella presente stima non verrà decurtato il suddetto importo, in quanto è presente solamente il bilancio dell'esercizio - anno 2023 (periodo da 01/05/2023 a 30/04/2024), mentre risultano assenti il bilancio dell'esercizio precedente la procedura esecutiva - anno 2024 (periodo da 01/05/2024 a 30/04/2025) e quello dell'anno in corso - anno 2025 (periodo da 01/05/2025 a 30/04/2026).

(Cfr. allegato: Situazione versamenti Esercizio ordinario 2024-2025 del 11/03/2025)

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato.

Non è stato possibile reperire la tabella millesimale relativa alla gestione ordinaria pro-quota delle spese generali del fabbricato, della scala A, del cortile, del riscaldamento centralizzato e dell'acqua condominiale, comunque a disposizione dell'Amministrazione condominiale.

Si è potuto, invece, accertare, come da dichiarazione dell'Amm.re p.t., che non vi sono quote per spese di manutenzione straordinaria deliberate.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si.

L'ingresso all'unità immobiliare in oggetto posta al piano sesto del fabbricato avviene mediante la scala condominiale e un ascensore accessibile ai soggetti diversamente abili.

**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 della visura storica dell'immobile oggetto di procedura e dalla Relazione accompagnatoria alle Certificazioni ex art. 567 c.p.c., risultano i seguenti titoli di provenienza nel ventennio, come di seguito indicato:

**Appartamento di tipo civile (A/2) e cantina****6.1 Attuali proprietari:**

- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx a xxxxx (xx) per diritto di: Proprietà per **3/4**;
- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx per diritto di: Proprietà per **1/4**.

**6.2 Precedenti proprietari:****Dal 25/07/1969 all'impianto meccanografico del 30/06/1987**

Bene immobile in origine di proprietà (quota ½ ciascuno) dei coniugi “...Omissis...” (c.f.: xxxxx), natx a xxxxx (xx) il xxxxx e “...Omissis...” (c.f.: xxxxx), natx a xxxxx (xx) il xxxxx in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio Angelo Alcini di Terni del 25-07-1969, registrato a Terni il 04-08-1969 al n. 2021 vol.170 e trascritto a Spoleto il 01-09-1969 al Reg. Gen. n. 7041 Reg. Part. n. 4652.

Parte venditrice era la Sig.ra “...Omissis...” natx a xxxxx (xx) il xxxxx.

(Cfr. *allegato: Atto di compravendita Notaio Alcini Angelo*)

**Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 17/04/2006**

- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per diritto di: **Proprietà per 1/2**;
- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per diritto di: **Proprietà per 1/2**.

**Dal 17/04/2006 ad oggi**

- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx a xxxxx (xx) per diritto di: Proprietà per **3/4** (derivante dall'atto 2);
- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx per diritto di: Proprietà per **1/4** (derivante dall'atto 2)

Dati derivanti da: 2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/04/2006 - UR Sede TERNI (TR) Registrazione Volume 979 n. 30 registrato in data 30/06/2006 - SUCC. DI “...Omissis...” Voltura n. 3865.1/2006 - Pratica n. TR0046891 in atti dal 12/07/2006.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1 Pratiche edilizie:**

Dalle indagini effettuate presso la Direzione Pianificazione Territoriale Edilizia del Comune di Terni, tramite richiesta di accesso agli Atti con pec del 18/03/2025 ed invio della documentazione in data 09/04/2025, è stato possibile rintracciare n. 3 Titoli abilitativi del complesso edilizio costituito da due Lotti (I° e II°), di cui l'immobile in esame risulta porzione del Lotto I°.

**1) Permesso di costruire n. 371 del 06/07/1962:** “Progetto di casa ad uso abitazione per conto degli Eredi “...Omissis...” in V.le Brin n.ri 91-95 e Via Raggio Vecchio n.ri 12-14 (Lotto I°) e V.le Brin n.ri 97-99, Via Bertani n.ri 1-13 e Via Raggio Vecchio n. 14 (Lotto II°). Ditta: Eredi “...Omissis...” - Progettista: “...Omissis...”.

- **Variante al Permesso di costruire n. 371 del 06/07/1962:** “Variante pianta piano negozi al piano terra” del 06/10/1962.

- **Variante prot. n. 24436 del 20/12/1962:** “Costruzione fabbricato in V.le Brin - variante piano terra”

- **Licenza opere in c.a:** rilasciata dalla Prefettura di Terni in data 07/01/1965 nota n. 38031/Div.4°

**2) Abitabilità prot. n. 1299 del 05/03/1965:** Abitabilità Lotto I° - V.le Brin n.ri 91-95 e Via Raggio Vecchio n.ri 12-14.

**Abitabilità prot. n. 6337 del 18/03/1965:** Abitabilità Lotto II° - V.le Brin n.ri 97-99 e Via Bertani n.ri 1-13 e Via Raggio Vecchio n. 14.

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

**3) Concessione edilizia in sanatoria (L. 28/02/1985 n. 47) prot. n. 15387/86, pratica 3072/ID 9158 del 23/01/1997:** "Chiusura balcone lato sud con vetrate" nell'immobile sito in V.le Brin n.ri 93 piano 6° - intervento realizzato nell'anno 1983. Ditta: "...Omissis..." e "...Omissis..."  
Tecnico: "...Omissis..."

**Denuncia di variazione catastale per ampliamento del 25/02/1988 prot. n. 877:** sostituzione della planimetria originaria (Scheda M n. 0283142) – compilata da "...Omissis..." – Ditta "...Omissis..." con la nuova planimetria catastale (prot. n. 877B del 17/02/1988) compilata da "...Omissis..." – Ditta "...Omissis..."

(Cfr. allegati: copia dei Titoli abilitativi)

## 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(5.6)a: "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.

### Modalità di attuazione:

Perimetro aree centrali (art. 132)

Singoli edifici nei nuclei di completamento: [Bb(1)] Restauro e Risanamento conserv. (art. 137)

Perimetro centri abitati (art. 28)

### Vincoli ambientali e beni culturali

Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

### Zonizzazione acustica

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)

Variante NTA generali al Piano Operativo (art. opnapprge)

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. pa030P124)

### 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))

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

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

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

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

Residua potenzialità edificatoria: **No**

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

Note sulla conformità: **Nessuna.**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.**

## **8 . GIUDIZI DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:**

### **8.1.1 Conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo l'immobile del **Corpo A** non risulta essere conforme alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Terni - **Planimetria in atti - Dichiarazione prot. n. 877B del 17/02/1988**, poiché è stata riscontrata la seguente difformità: realizzazione nella parte finale della veranda, chiusa con serramenti, di un piccolo servizio igienico con vaso wc e doccia.

Tale intervento risulta non sanabile dal punto di vista urbanistico-edilizio, e necessita della rimozione delle opere realizzate e del ripristino della situazione assentita dal titolo edilizio approvato (C. E. in sanatoria prot. n. 15387/86, pratica 3072/ID 9158 del 23/01/1997), conforme con la stessa planimetria depositata.

La scrivente ha provveduto, in ogni caso, a redigere un **Elaborato grafico** rappresentativo dello stato dei luoghi, prendendo come riferimento la planimetria catastale agli atti, 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 attualmente la **NON conformità catastale dell'immobile, a seguito della realizzazione del suddetto abuso edilizio; tuttavia con la rimozione dello stesso, e ripristinando la situazione assentita, la planimetria catastale depositata risulterebbe conforme con lo stato di fatto dell'immobile e, in tal caso, sarebbe quindi possibile dichiararne la conformità catastale.**

### **8.1.2 Conformità edilizia:**

La scrivente C.T.U. ha utilizzato per la verifica della conformità edilizia dell'unità immobiliare il progetto allegato al Titolo abilitativo originario (*Permesso di costruire n. 371 del 06/07/1962*) e le planimetrie catastali depositate, quella originaria del 1964 e quella del 1988 successiva alla sanatoria della chiusura della veranda.

Per quanto riguarda il progetto del Permesso di costruire è presente solamente la pianta del piano tipo delle residenze, in cui la posizione del locale del bagno e della camera sono invertiti rispetto alla planimetrie catastali, conformi con lo stato effettivo dei luoghi. Si può presumere che nel corso della costruzione del fabbricato siano avvenute delle variazioni nella distribuzione degli ambienti, che non sono rinvenute nella ricerca effettuata presso l'archivio edilizio

Dal sopralluogo è emerso che l'appartamento oggetto di procedura presenta una difformità rispetto alla planimetria agli atti relativa alla realizzazione di un piccolo servizio igienico nella parte terminale della veranda.

Per tale intervento non è possibile effettuare una sanatoria per la regolarizzazione, ma si dovrà procedere con la rimozione delle opere realizzate e rimessa in pristino della situazione assentita.

Si dovrà provvedere, pertanto, alla **rimozione delle opere realizzate abusivamente e il ripristino dello stato dei luoghi**, interventi che possono essere computati dalla scrivente C.T.U. per un valore a corpo pari a € 2.500,00.

**Oneri totali: € 2.500,00** (Euro Duemilacinquecento/00).

Inoltre, è stato verificato il **titolo autorizzativo della chiusura con serramenti della veranda** resa in tal modo abitabile (**C. E. in sanatoria prot. n. 15387/86, pratica 3072/ID 9158 del 23/01/1997**), documentazione depositata presso il Comune di Terni che ne ha accertato la regolarità urbanistico-edilizia della chiusura del balcone posto sul lato sud del fabbricato, verso il cortile interno, con serramenti in alluminio posti sul parapetto in muratura.

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

In merito, invece, alla **cantina**, pertinenza dell'unità immobiliare, non sono emerse difformità tra lo stato attuale e quello riportato nella planimetria catastale depositata, unico documento grafico per valutarne la conformità della stessa.

## 8.2 Corrispondenza dati catastali/Atto

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

## 8.3 Possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica

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

Si può desumere che la classe energetica dell'unità immobiliare sia la "G", in considerazione dell'epoca di costruzione e dei materiali utilizzati.

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

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

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

### Identificativo corpo: A

**Appartamento di tipo civile (A/2):** Viale Benedetto Brin, n. 93, p. S1- 6°, int. 12 - Terni (Terni)

**Intestatario:** "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx a xxxxx (xx).

**Quota e tipologia del diritto:** Piena proprietà per la **quota di 3/4**

**Eredi:** Sig. "...Omissis..." (eventuale accettazione dell'eredità del padre).

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

**Quota e tipologia del diritto:** Piena proprietà per la **quota di 1/4**

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà di **appartamento di civile abitazione** con cantina sito in Terni (TR), Viale Benedetto Brin n. 93, int. 12, posto al piano sesto di un fabbricato condominiale del tipo in linea.

L'unità immobiliare oggetto di procedura si compone di: ingresso, soggiorno con terrazza, cucina abitabile con una veranda chiusa con infissi, adibita a zona lavatoio ed occupata nella parte finale da un piccolo servizio igienico, due camere da letto, un disimpegno, due ripostigli e un ampio servizio igienico con finestra.

Nella veranda chiusa con infissi scorrevoli in alluminio, come da titolo abilitativo – **Concessione edilizia in sanatoria (L. 28/02/1985 n. 47) prot. n. 15387/86 del 23/01/1997**, che ne autorizza la chiusura del balcone esistente lato sud con vetrate, è stato ricavato nella parte finale un piccolo servizio igienico con piatto doccia e vaso wc, realizzato senza alcun titolo abilitativo e non sanabile dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Completa l'unità immobiliare in oggetto una cantina posta al piano seminterrato del fabbricato di circa **5,10 mq** e altezza interna di **3,40 mt.**

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **110,00 mq** ed un'altezza interna di **3,00 mt.**

L'immobile è dotato di impianto termico e distribuzione dell'acqua calda sanitaria di tipo centralizzato con termo-valvole installate sugli elementi radianti, che sono del tipo in ferro e quelli più recenti in alluminio, oltre ad uno scaldacqua elettrico istantaneo, compatto, posto sulla veranda in corrispondenza del lavandino.

Sono presenti, inoltre, un impianto di climatizzazione degli ambienti, realizzato con unità esterne poste sulla veranda e sul terrazzo e una mono-split ad inverter nel soggiorno, nella cucina e nelle due camere da letto; l'appartamento è dotato anche di un impianto di allarme antifurto.

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

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è realizzata in marmo levigato alla palladiana nella zona dell'ingresso e del corridoio/disimpegno, con grandi mattonelle di marmo nel soggiorno e nelle camere, in graniglia di marmo nella cucina e in grès ceramico nel bagno e nella veranda.

Gli infissi interni sono in legno massello color ciliegio, quelli esterni sono in legno di abete verniciato color bianco con vetro singolo, mentre gli infissi della veranda sono in alluminio con doppi vetri camera; le tapparelle sono in legno e versano in uno stato di conservazione pessimo.

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

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

intestato a:

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx a xxxxx (xx)

Diritto di: **Proprietà per 3/4**. (derivante dall'atto 1);

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

Diritto di: **Proprietà per 1/4**. (derivante dall'atto 1)

Dati derivanti da: 1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/04/2006 - UR Sede TERNI (TR) Registrazione Volume 979 n. 30 registrato in data 30/06/2006 - SUCC. DI **"...Omissis..."** Voltura n. 3865.1/2006 - Pratica n. TR0046891 in atti dal 12/07/2006.

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

Foglio **119** Particella **16**, Subalterno **68**

**Classamento:** Rendita **€ 666,23**, Zona censuaria **1**, Categoria **A/2**, Classe **3**, Consist. **6 vani**.

**Indirizzo:** **VIALE BENEDETTO BRIN n. 93 - Piano S1-6**

**Dati di superficie:** Totale **116 mq**, Totale escluse aree scoperte: **114 mq**.

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE del 11/11/2013 Pratica n. TR0084904 in atti dal 11/11/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 19802.1/2013)

**Annotazioni:**

**Dati identificativi:** Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di **TERNI (L117) (TR)** Foglio **119** Particella **16**

**Indirizzo:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/08/2002 Pratica n. 69700 in atti dal 09/08/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3656.1/2002).

**Dati di classamento:** CLASSAMENTO del 25/02/1988 in atti dal 27/10/1997 (n. 877B.1/1988)

Notifica n. 13621/1997.

**Dati di superficie:** Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/02/1988, prot. n. 877B.

**Altre variazioni:** VARIAZIONE del 11/11/2013 Pratica n. TR0084904 in atti dal 11/11/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 19802.1/2013).

**Coerenze:** a sud-ovest vano scale condominiale e affacci su cortile interno, a ovest fabbricato confinante, a nord-est affacci su V.le B.Brin, a est altra u.imm., salvo altri.

### **Pertinenza: Cantina**

Locale ad uso **cantina** posto al piano seminterrato del fabbricato, identificato con il N. 12, a cui si accede dal vano scale condominiale dal civico n. 93 su V.le Benedetto Brin.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da un unico ambiente con finestra di areazione tipo bocca di lupo, senza dotazione di impianto elettrico.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **5,10 mq** ed un'altezza interna di **3,40 mt**.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è in battuto di cemento, mentre la porta di ingresso è realizzata in tavole assemblate in legno di pino.

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

Lo stato di manutenzione e conservazione si può presumere **sufficiente**, in virtù del fatto che non è stato possibile accedervi durante il sopralluogo effettuato, poiché risultava completamente occupato da cose, mobili ed oggetti vari che non ne hanno permesso l'accesso.

#### 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(5.6)a: "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.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <i>Fondazioni</i>          | Tipologia: <b>non rilevabile</b> , materiali: <b>non rilevabile</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b>   |
| <i>Strutture verticali</i> | Materiale: <b>telai in c.a.- muratura</b> , condizioni: <b>buone</b>  |
| <i>Solai</i>               | Tipologia: <b>misto c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>buone</b>  |
| <i>Copertura</i>           | Tipologia: <b>a falde del tipo padiglione</b> , materiale: <b>c.a.- laterizi</b> , condizioni: <b>buone</b>   |
| <i>Scale</i>               | Tipologia: <b>a rampe parallele</b> , materiale: <b>muratura/acciaio e laterizio</b> , rivestimento: <b>travertino</b> , ubicazione: <b>interna</b> , servoscala: <b>assente</b> , condizioni: <b>buone</b> |
| <i>Impianto ascensore</i>  | Tipologia: <b>elettrico tradizionale (a fune)</b> , condizioni: <b>buone</b>  |
| <i>Terrazzi/balconi</i>    | Materiale: <b>misto c.a.-laterizio</b> , parapetto: <b>muratura-ringhiera in ferro/vetro</b> , condizioni: <b>buone</b>   |
| <i>Pareti esterne</i>      | Materiale: <b>muratura</b> , coibentazione: <b>assente</b> , rivestimento: <b>assente solo tinteggiatura</b> condizioni: <b>buone</b>   |

##### Componenti edilizie e costruttive:

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <i>Portone di ingresso u.i.u.</i> | Tipologia: <b>anta singola a battente blindato</b> , materiale: <b>legno</b> , condizioni: <b>buone</b>   |
| <i>Infissi esterni</i>            | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno, vetro singolo</b> , protezione: <b>tapparelle</b> , materiale: <b>legno</b> , condizioni: <b>scadenti</b> |
| <i>Infissi interni</i>            | Tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato con vetro</b> , condizioni: <b>buone</b>   |
| <i>Pavim. Interna</i>             | materiale: <b>marmo levigato tipo palladiana (ingr./corridoio)-piastrelle in marmo (camere)-mattonelle tipo graniglia di marmo</b> , condizioni: <b>buone</b>             |
| <i>Rivestimento</i>               | Ubicazione: <b>bagno/veranda</b> , materiale: <b>mattonelle di grès</b> , condizioni: <b>buone</b>  |
| <i>Pavimento terrazzo</i>         | Materiale: <b>grès ceramico per esterno</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> .  |

#### Impianti:

|                   |  |
|-------------------|--|
| <i>Citofonico</i> | Tipologia: <b>audio</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>non rilevabile</b> |
|-------------------|--|

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

|                  |   |
|------------------|---|
| <i>Elettrico</i> | Tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone</b> , <b>quadro elettrico salvavita</b> ; conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b>  |
| <i>Fognatura</i> | Tipologia: <b>mista</b> , rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> , recapito: <b>collettore o rete comunale</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>   |
| <i>Gas</i>       | Tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>metano</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b>   |
| <i>Idrico</i>    | Tipologia: <b>centralizzato tipo sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b>   |
| <i>Termico</i>   | Tipologia: <b>centralizzato</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabili</b> , diffusori: <b>radiatori a parete in alluminio e acciaio</b> , generatore calore: <b>interno/vano tecnico condominiale</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b> . |

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

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

|   |   |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI  |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | Presumibilmente anno 1988 (data della presentazione della planimetria catastale) apparentemente rispettoso delle vigenti normative. |
| Impianto a norma  |   |
| Esiste la Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | No  |
| Note:   | Dichiarazione di conformità assenti   |

##### Riscaldamento/distribuzione acqua calda sanitaria:

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Esiste impianto di riscaldamento      | Si   |
| Tipologia di impianto                 | Centralizzato con caldaia a gas metano posta all'interno del vano tecnico condominiale |
| Epoca di realizzazione/adeguamento    | -  |
| Stato impianto                        | Utilizzato.  |
| Potenza nominale                      | Il Libretto della caldaia è in custodia presso l'Amm.re del Condominio.                |
| Esiste la Dichiarazione di conformità | Da verificare  |
| Note:                                 |  |

##### Condizionamento e climatizzazione:

|  |    |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | Si |
| Esiste la Dichiarazione di conformità                | No |
| Note:  |    |

#### 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 e veranda: 100% della sup. calpestabile;
- Pertinenze di ornamento comunicanti con i vani principali: Terrazzo: 30%;
- Pertinenze non comunicanti con i vani principali: Cantina posta al piano seminterrato: 25%

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



*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 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 |
|--------------------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------------|
| <b>Piano sesto</b>             |                  |                         |              |                          |
| Ingresso                       | Sup. reale netta | 7,30                    | 1,00         | 7,30                     |
| Disimpegno                     | Sup. reale netta | 6,34                    | 1,00         | 6,34                     |
| Ripostiglio 1                  | Sup. reale netta | 1,30                    | 1,00         | 1,30                     |
| Ripostiglio 2                  | Sup. reale netta | 4,30                    | 1,00         | 4,30                     |
| Cucina                         | Sup. reale netta | 10,26                   | 1,00         | 10,26                    |
| Soggiorno                      | Sup. reale netta | 22,30                   | 1,00         | 22,30                    |
| Bagno                          | Sup. reale netta | 6,60                    | 1,00         | 6,60                     |
| Camera                         | Sup. reale netta | 13,50                   | 1,00         | 13,50                    |
| Camera matrimoniale            | Sup. reale netta | 20,75                   | 1,00         | 20,75                    |
| Veranda                        | Sup. reale netta | 5,30                    | 1,00         | 5,30                     |
| Terrazzo                       | Sup. reale netta | 6,95                    | 0,30         | 2,08                     |
| Cantina                        | Sup. reale netta | 5,10                    | 0,25         | 1,27                     |
| <b>Sup. reale netta totale</b> |                  | <b>110,00</b>           |              | <b>101,30</b>            |

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: **mq. 101,30 / 0,90 = 112,55 mq.**

## 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 vicina al centro 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 in cui è inserito il fabbricato è posta in una zona semi-centrale della città, a ridosso del centro cittadino e limitrofa alla zona industriale (Acciaierie e Fabbrica d'Armi), caratterizzata da un intenso traffico veicolare e parcheggi insufficienti.

Sono presenti in zona i servizi primari come: una scuola superiore, negozi al dettaglio, bar/tavole calde, un parco pubblico con un campo di calcio, un supermercato, palestre ed uffici vari.

Il complesso edilizio del tipo in linea è costituito da due blocchi residenziali paralleli, con interposto un corpo edilizio elevato di un piano con copertura piana adibito a locali commerciale ed autorimesse. Si sviluppa su otto piani fuori terra, con un piano terra adibito ad attività commerciali e i piani superiori occupati dalle residenze, oltre ad un piano seminterrato adibito alle cantine di pertinenza degli alloggi e alle autorimesse.

Ogni singolo blocco edilizio è costituito da due scale di accesso e da un impianto di elevazione, con ingresso unico dal cancello posto sul marciapiede lungo V.le B. Brin e Via del Raggio

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

Vecchio.

Il fabbricato presenta una struttura portante in telai in c.a. e muratura di tamponamento, esternamente intonacato con basamento in travertino, parapetti dei terrazzi in muratura e ringhiere in ferro con vetri, copertura con tipologia a falde a padiglione, con corpo scala e vano tecnico dell'impianto ascensore posti sulla sommità.

L'impianto termico e la distribuzione dell'acqua calda sanitaria delle unità immobiliari è di tipo centralizzato.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale del fabbricato può ritenersi complessivamente **buono**.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche dell'**unità abitativa**, possono essere così riassunte: pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno massello, infissi esterni in legno con vetro singolo, tapparelle in legno, pavimenti in marmo e grès ceramico, portoncino di ingresso con anta singola blindato e impianto di condizionamento e di allarme.

L'impianto elettrico è dotato di quadro con differenziale magneto-termico rispondente apparentemente alle vigenti normative in materia.

La distribuzione interna degli ambienti è razionale e funzionale: zona ingresso, soggiorno e cucina con terrazzi, due ampie camere da letto, un servizio igienico con vasca da bagno, due ripostigli e una cantina posta al piano interrato del fabbricato.

Lo stato di manutenzione e conservazione può ritenersi molto **buono**.

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 o nello stesso complesso edilizio, al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto: attraverso altre stime immobiliari di procedure esecutive (V.le B. Brin – RGE 317/2014, RGE 96/2012, RGE 35/2023), 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**: CONFINI: FIUME NERA, **V. BRIN**, V.CENTURINI, VIA MARTIN LUTER KING, V.DI VITTORIO, VIA MENTANA
- Codice di zona: B7
- Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**;
- Destinazione: **Residenziale**;
- Stato conservativo: **NORMALE**,

per la Tipologia- **Abitazioni civili** propone prezzi di mercato compresi tra € 800,00/mq ed € 1.300,00/mq di superficie lorda il cui valore medio è pari a € 1.050,00.

**2) Camera di Commercio di Terni - Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria - IV° Trimestre 2024**, dove per le **Abitazioni** nella zona in esame – **Semicentro**, stato conservativo – **Abitabile**, si riscontrano dei valori compresi tra € 800,00/mq e € 1.050,00/mq di superficie lorda per gli immobili, il cui valore medio è pari a € 925,00.

Nella forbice dei valori rappresentati, è stato scelto dalla sottoscritta C.T.U., il **valore medio di entrambe le sopracitate quotazioni immobiliari**, in considerazione di quanto precedentemente esposto in merito al contesto urbanistico, alle caratteristiche specifiche del fabbricato, oltre al trend negativo delle quotazioni immobiliari sia a livello nazionale che locale.

Si è, pertanto, adottato per l'unità immobiliare suddetta un **valore unitario a mq pari € 987,50 di superficie commerciale lorda**.

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

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. Appartamento di tipo popolare

*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  |
|---------------------|------------------------------|-----------------|---------------------|
| <b>Piano sesto</b>  |                              |                 |                     |
| Ingresso            | 8,11                         | € 987,50        | € 8.008,62          |
| Disimpegno          | 7,04                         | € 987,50        | € 6.952,00          |
| Ripostiglio 1       | 1,44                         | € 987,50        | € 1.422,00          |
| Ripostiglio 2       | 4,77                         | € 987,50        | € 4.710,37          |
| Cucina              | 11,40                        | € 987,50        | € 11.257,50         |
| Soggiorno           | 24,77                        | € 987,50        | € 24.460,37         |
| Bagno               | 7,33                         | € 987,50        | € 7.238,37          |
| Camera              | 15,00                        | € 987,50        | € 4.937,50          |
| Camera matrimoniale | 23,05                        | € 987,50        | € 22.761,87         |
| Veranda             | 5,30                         | € 987,50        | € 5.233,75          |
| Terrazzo            | 2,31                         | € 987,50        | € 2.281,12          |
| Cantina             | 1,41                         | € 987,50        | € 1.392,37          |
| <b>Totale</b>       | <b>112,55</b>                | <b>€ 987,50</b> | <b>€ 111.143,12</b> |

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| - Valore corpo:                       | <b>€ 111.143,12</b> |
| - Valore accessori:                   | <b>€ 0,00</b>       |
| - Valore complessivo intero:          | <b>€ 111.143,12</b> |
| - Valore complessivo diritto e quota: |                     |
| - Sig. "...Omissis..." (3/4)          | <b>€ 83.357,34</b>  |
| - Sig. "...Omissis..." (1/4)          | <b>€ 27.785,78</b>  |

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

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Riduzione del valore del <b>15%</b> 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita o <u>da sostenere</u> e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): | <b>€ 16.671,46</b> |
| Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita come da quantificazione dell'Amm.re p.t.:  | <b>€ 0,00</b>      |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | <b>€ 2.500,00</b>  |
| Spese per la redazione Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):  | <b>€ 300,00</b>    |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:  | <b>Nessuno</b>     |
| Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):   | <b>Nessuna</b>     |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:   | <b>Nessuna</b>     |

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 91.671,75**

che può essere arrotondato per difetto in cifra tonda:  
(Euro Novantunomilaseicentosestanta/00) **€ 91.670,00**

per **diritto e quota**:

- Sig. "...Omissis..." (3/4)

- Sig. "...Omissis..." (1/4)

**€ 68.753,74**

**€ 22.917,50**

\*\*\*\*\*

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, lì **23/05/2025**

*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: sopralluogo del **06/03/2025**

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