
TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

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

“GROGU SPV S.R.L.”

Contro:

“...OMISSIS...”

Lotto 001

IMMOBILE: Viale Cesare Battisti, n. 11 – 05100 Terni (TR)

Corpo A: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2), piano 2°

Corpo B: AUTORIMESSA (C/6), piano S2

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

Pec: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it

Bene sito in **Terni (Terni)**
Viale Cesare Battisti, n. 11

LOTTO 001

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 civile abitazione** con tipologia **bilocale** posto al piano secondo e di una **autorimessa** posta al piano secondo interrato, di un moderno fabbricato condominiale sito in Terni, Viale Cesare Battisti n. 11, avente destinazione residenziale e commerciale, di otto piani fuori terra con accorpato un volume di due piani.

I locali delle autorimesse sono posti nei due piani interrati del fabbricato con accesso su Via A. Pacinotti dalla rampa a doppio senso di marcia (entrata/uscita): il piano primo interrato è in parte destinato a posti auto privati ad uso pubblico mediante una Convenzione tra il Comune di Terni e il Condominio.

Gli spazi esterni al fabbricato, anch'essi privati ad uso pubblico, sono costituiti da un piazzale ribassato rispetto alla sede stradale di Viale Cesare Battisti e da un'area a verde, limitrofa al reparto di un antico torrione della cinta medievale, inglobata nel moderno tessuto urbano.

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 Francesco con il suo oratorio, oltre a vari complessi scolastici tra cui i due Licei Scientifici e il Liceo Classico.

A breve distanza dal fabbricato in oggetto, in largo Don Minzoni, si trova la *“Villa Bazzani”* attualmente *“Villa Costanzi”*, dimora dello stesso architetto e ingegnere Cesare Bazzani (1873-1939), artefice di molti edifici nella città di Terni in stile neoclassico, con elementi classici e dettagli in stile Liberty rivisitati secondo le nuove tendenze artistiche dell'epoca, che hanno reso le sue opere architettoniche di una raffinatezza unica nel loro genere (Cascata delle Marmore, Centrale idroelettrica di Galleto, ex Palazzo delle Poste, Palazzo della Previdenza sociale, Palazzina Alterocca, Palazzo della Provincia, Istituto Professionale, Chiesa di S. Antonio).

Dalla documentazione reperita dalla scrivente C.T.U., risulta che il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima fa parte di un **progetto di riqualificazione delle aree centrali della città di Terni, “Piano di recupero di iniziativa privata di un'area tra V.le Cesare Battisti e Via Antonio Pacinotti”-N. 43**, approvato con delibera comunale D.C.C. n. 279 del 30/09/1996 - **UMI 1**: attuale p.lla 362 del Fg. 108 (nuova costruzione = 7.000 mc); **UMI 2**: Palazzina “Costanzi” ex *“Villa Bazzani”* (limitrofa UMI 1) progettata dall'arch. Cesare Bazzani (conservazione e recupero villa neoclassica).

Il suddetto fabbricato è stato costruito nel 1997 (*C.E. n. 3504 del 13/02/1997*) dai Committenti **“....Omissis...”** e **“...Omissis...”** ed ultimato nel 1999, con acquisizione del Certificato di Abitabilità (prot. n. 64882 del 05/11/1999).

Per le **autorimesse** poste ai piani interrati, risulta che sia stata presentata la Dichiarazione di Inizio Attività (ai sensi dell'art. 3, c. 5, DPR 37/98) per il Parere di conformità al Comando dei VV.FF. (prot. n. 14073 del 05/10/1999), con le Dichiarazioni di conformità del relativo impianto idrico antincendio, ma nessun riscontro degli elaborati grafici, né del vecchio CPI (Certificato Prevenzione Incendi).

L'assoggettabilità delle autorimesse ai procedimenti prevenzione incendi è riferito, infatti, ai sensi del D.P.R. n. 151 del 01/08/2011, alle autorimesse con superficie maggiore di 300 mq.: da 300 a 1000 mq. ricadono nella categoria 75.A e devono essere rispettate le disposizioni stabilite dall'art. 4, comma 1 del D.P.R. 151/2011 nel punto 75 dell'Allegato I.

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

Inoltre, sulla copertura del fabbricato è posizionata un'**antenna per le telecomunicazioni**.

Tale servitù, concessa a titolo oneroso, è disciplinata da un apposito contratto a suo tempo stipulato tra il Condomino e la società di telecomunicazioni, avente durata 6 anni + 6 anni, di volta in volta puntualmente rinnovato e dal quale il Condominio percepisce una importante entrata che consente di abbattere l'onere delle quote condominiali.

Nota: Si fa presente, che **non sono state fornite dagli Amministratori del Condominio le documentazioni relative il fabbricato**, in quanto l'Amm.re in carica "...Omissis..." è stato revocato in data 12/03/2025 dall'assemblea dei Condomini autoconvocatisi e, alla data della presente stima, non è stato ancora possibile effettuare il passaggio di consegne con il nuovo Amm.re p.t. "...Omissis...".

Esistono, inoltre, delle **criticità** legate alla precaria manutenzione delle parti condominiali e delle parti private ad uso pubblico (posti auto/Convenzione Comune di Terni), accentuate anche dall'assenza di un cancello nella rampa di accesso alle autorimesse stesse per problemi di gestione tra pubblico e privato

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile (A/2): Viale Cesare Battisti, n. 11, piano 2°, int. 9 - Terni (Terni)

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

Quota e tipologia del diritto: Piena proprietà per la **quota di 1000/1000**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Piena proprietà di **Appartamento di civile abitazione** sito in Terni (TR), Viale Cesare Battisti n. 11, int. 9, posto al piano secondo di un moderno fabbricato condominiale di otto piani fuori terra avente destinazione residenziale, con autorimesse interrato su due livelli.

L'unità immobiliare oggetto di procedura si compone di: unico ambiente adibito a soggiorno/pranzo e angolo cottura con terrazzo posto verso la sede stradale – Via Pacinotti, una camera da letto, un disimpegno e un servizio igienico privo di finestra con aerazione forzata e con vasca idromassaggio.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **48,85 mq.**

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa 2,70 metri.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio e generatore di calore posto sul terrazzo; non è presente l'impianto di climatizzazione degli ambienti.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è realizzata in parquet (tipo legno doussie liscio) e in grès ceramico nel bagno e nel rivestimento da parete dell'angolo cottura. Il pavimento del terrazzo è realizzato con piastrelle in grès porcellanato color grigio antracite.

Gli infissi interni sono in legno tamburato color ciliegio, quelli esterni sono in legno con doppio vetro camere, mentre le tapparelle motorizzate sono in pvc.

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

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

intestato a:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxx, Diritto di: **Proprietà per 1000/1000**. (derivante dall'atto 1)

Dati derivanti da: 1. Atto del 27/12/1999 Pubblico ufficiale CLERICO' LUCIANO Sede TERNI (TR) Repertorio n. 108168 -COMPRAVENDITA Voltura n. 402.1/2000 in atti dal 07/02/2000

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

Foglio **108** Particella **362**, Subalterno **7**

Classamento: Rendita **Euro 309,87 - Lire 600.000**, Zona censuaria **1**, Categoria **A/2**, Classe **5**, Consist. **2 vani**.

Indirizzo: **VIALE CESARE BATTISTI n. 11 - Piano 2**

Dati di superficie: Totale **49 mq**, Totale escluse aree scoperte: **47 mq**.

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

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 13/10/1999 Pratica n. 137762 in atti dal 16/06/2000 RETT. REND.CATAST.PROP. (n. B01981.1/1999)

Dati identificativi: VARIAZIONE del 13/10/1999 in atti dal 13/10/1999 DEMOLIZIONE E N.C. (n. B01981.1/1999)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **108** Particella **362**

Indirizzo: VARIAZIONE del 13/10/1999 Pratica n. 137762 in atti dal 16/06/2000 RETT.REND.CATAST.PROP. (n. B01981.1/1999)

Dati di classamento: VARIAZIONE del 13/10/1999 Pratica n. 137762 in atti dal 16/06/2000 RETT.REND.CATAST.PROP. (n. B01981.1/1999). Notifica in corso con protocollo n. 147101 del 11/07/2000

Dati di superficie: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/10/1999, prot. n. B1981.

Coerenze: Vano scale condominiale, spazi condominiali per più lati e altre unità immobiliari confinanti, a nord affaccio su Via A. Pacinotti, salvo altri.

Identificativo corpo: B

Autorimessa (C/6): Viale Cesare Battisti, n. 11, piano S2 - Terni (Terni)

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

Quota e tipologia del diritto: Piena proprietà per la **quota di 1000/1000**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una **Autorimessa** posta al piano secondo interrato del fabbricato condominiale avente destinazione residenziale, con accesso dalla rampa unica di entrata/uscita posta lungo la sede stradale - Via A. Pacinotti.

L'accesso alla rampa, con sviluppo a cielo aperto e realizzato con pavimentazione antiscivolo, non è provvisto di alcuna barriera (cancello o barra) di delimitazione della proprietà.

I piani interrati sono serviti direttamente dall'ascensore condominiale che collega tutti i piani residenziali.

Il locale oggetto di stima si presenta con una struttura a telaio in c.a., solaio in lastre predallès con blocchi di alleggerimento in polistirolo, murature divisorie in blocchi di cemento tinteggiate di bianco, pavimento in cemento di tipo industriale.

E' dotato di una porta basculante elettrica in metallo zincato con fori di aerazione di ampiezza 2,14 ml. e di un impianto elettrico per un punto luce e un punto presa.

La manovra all'interno della corsia dei garages per l'accesso al locale risulta molto agevole.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **14,70 mq.** e ha un'altezza di 2,60 metri.

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

intestato a:

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

Diritto di: **Proprietà per 1000/1000.** (derivante dall'atto 1)

Dati derivanti da: 1. Atto del 27/12/1999 Pubblico ufficiale CLERICO' LUCIANO Sede TERNI (TR) Repertorio n. 108168 -COMPRAVENDITA Voltura n. 402.1/2000 in atti dal 07/02/2000.

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

Foglio **108** Particella **362**, Subalterno **58**

Classamento: Rendita **Euro 67,97**, Zona censuaria **1**, Categoria **C/6**, Classe **10**, Consist. **14 mq.**

Indirizzo: **VIALE CESARE BATTISTI n. 11 - Piano S2**

Dati di superficie: Totale **14 mq.**

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

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/08/2019 Pratica n. TR0042569 in atti dal 02/08/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14651.1/2019).

Dati identificativi: VARIAZIONE del 13/10/1999 in atti dal 13/10/1999 DEMOLIZIONE E N.C. (n. B01981.1/1999)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **108** Particella **362**

Indirizzo: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/08/2019 Pratica n. TR0042569 in atti dal 02/08/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14651.1/2019)

Dati di classamento: VARIAZIONE del 13/10/1999 Pratica n. 137762 in atti dal 16/06/2000 RETT.REND.CATAST.PROP. (n. B01981.1/1999).

Notifica in corso con protocollo n. 147101 del 11/07/2000

Dati di superficie: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/10/1999, prot. n. B1981.

Coerenze: Spazi di manovra, rampa, spazi condominiali per più lati e altre unità immobiliari confinanti, salvo altri.

Nota: Si rilevano problemi di **infiltrazioni sul solaio a predallès** in un punto specifico, in prossimità della corsia di manovra del piano secondo interrato, causati da un incendio verificatosi nelle autorimesse ad uso pubblico poste al piano superiore.

Esistono anche delle **criticità** legate alla precaria manutenzione delle parti condominiali e delle parti ad uso pubblico (posti auto/Convenzione Comune di Terni), accentuate dall'assenza di un cancello nella rampa di accesso alle autorimesse stesse che ne permette l'accesso a persone estranee al Condominio.

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 (buono), banche (buono), istituti religiosi (ottimo). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Attrazioni paesaggistiche:	Caratteristiche zone limitrofe: residenziali Cascata delle Marmore (5), Lago di Piediluco (15).
Attrazioni storiche:	Scavi archeologici di Carsulae (10)
Principali collegamenti pubblici:	autobus (0), ferrovia (1), superstrada (5).

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 **CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE** del 11/01/2023, ai sensi della Legge n. 302/1998 (ex art. 567 comma 2 del c.p.c.) del Notaio Niccolò Tiecco con sede a Perugia, e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente C.T.U. si certifica quanto segue:

- di aver accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- che l'immobile oggetto del presente pignoramento risulta di proprietà esclusiva del “...Omissis...” (c.f. xxxxx) per la quota 1000/1000 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

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- **Convenzione urbanistico-edilizia del 08/02/1997** – **“Convenzione tra il Comune di Terni, la Ditta “...Omissis...” e “...Omissis...” per il Piano di Recupero di iniziativa privata in variante al P.R.G., di immobili siti in Terni compresi tra via Battisti e via Pacinotti”**- Repertorio **33788** del 08/02/1997 Registrata a TERNI il 27/02/1997 n. **437** Vol. **717** – Segretario generale del COMUNE DI TERNI Dott. AGOSTINO TABARRINI.

(Estratto 1): “...demolizione palazzine esistenti sulle p.lle 167 e 168 del Fg. 108 con realizzazione di un nuovo edificio di 7.000 mc con destinazione commerciale e residenziale e conservazione della palazzina Bazzani ora “Costanzi”.....

(Estratto 2): art. 11) “...uso pubblico gratuito del parcheggio posto al piano primo interrato....come pure la rampa di accesso al medesimo e i n. 2 posti auto situati in corrispondenza della stessa su via Pacinotti.sistemazione delle aree esterne poste al piano terra ad uso pubblicol'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria rimane a carico delle Ditte concessionarie e dei futuri acquirenti degli immobili (subentro)....”

(Cfr. *allegata: Convenzione urbanistico-edilizia*)

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura: relativamente al Corpo A e al Corpo B

4.2.1 Iscrizioni:

- **Iscrizione n. 65 del 21/01/1998** - Registro Particolare **65** Registro Generale **551** – Presentazione n. **33** - Pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO sede TERNI Repertorio 103680 del 20/01/1998 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**.

Capitale: £ 3.500.000.000, Totale: £ 8.750.000.000, Durata: 15 anni.

a favore:

- **“CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.”** (c.f.: 00627710551) sede TERNI (TR), C.SO TACITO, N. 49

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

contro:

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

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

Unità negoziale n. 1:

Immobili da n. 1 a 17: distinti al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)** Foglio **108**

Per il dettaglio degli immobili VEDERE NOTA DI ISCRIZIONE ALLEGATA.

Ulteriori informazioni: PER L'ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47 C.C. DELL'ART. 30 C.P.C., NONCHE', AGLI EFFETTI DELLA PRESENTE ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART. 39, 1. COMMA DEL T.U.: - LA CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A., IN TERNI, CORSO TACITO, N. 49; - LA PARTE DEBITRICE ED IL GARANTE IN TERNI NEI RISPETTIVI DOMICILI, O, SE QUIVI IRREPERIBILI, PRESSO LA CASA COMUNALE DI TERNI; A TALI DOMICILI ELETTI, O A QUELLO REALE DELLA PARTE DEBITRICE E DEL GARANTE, LA CASSA POTRA' FAR ESEGUIRE LA NOTIFICAZIONE DI TUTTI GLI ATTI ANCHE ESECUTIVI. AI SENSI DELL'ART. 39, 3^ COMMA DEL T.U. N. 385/93 IL CREDITO DELLA CASSA E' GARANTITO DALL'IPOTECA ISCRITTA FINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO, ANCHE PER EFFETTOEVENTUALE DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE, PER CAPITALE, INTERESSI, SPESE ED ACCESSORI; PERTANTO AI SENSI DEL TERZO COMMA DEL SUDDETTO ARTICOLO, LA SOMMA PER LA QUALE VIENE ISCRITTA L'IPOTECA SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO DELL'IMPORTO OCCORRENTE PER LA COPERTURA DI TUTTO QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO ALLA CASSA.

- **Annotazione del 28/09/2000 a Iscrizione n. 65 del 1998** - Registro Particolare **1502** Registro Generale **9629** Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 313 del 31/12/1999 - **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI.**

Formalità di riferimento: **Iscrizione n. 65 del 1998**

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 5: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **108** Particella **360**, Subalterno **7**

Natura: **APPARTAMENTO**, Consistenza: -

Indirizzo: **VIALE CESARE BATTISTI**

Immobile n. 40: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **108** Particella **360**, Subalterno **58**

Natura: **G – GARAGE O AUTORIMESSA**, Consistenza: **14 mq**

Indirizzo: **VIALE CESARE BATTISTI n. 11**

a favore (come nella formalità originaria):

- **“CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.”** (c.f.: 00627710551) sede di TERNI (TR), C.SO TACITO, N. 49

contro:

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

- **Iscrizione del 30/07/2008** - Registro Particolare **1803** Registro Generale **9175** – Presentazione n. 34 - Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 35133/11395 del 29/07/2008 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.**

Capitale: € 114.000,00, Totale: € 228.000,00, Durata: 1 anno e 7 mesi.

a favore:

– **“BANCA DELLE MARCHE S.P.A.”** (c.f.: 01377380421) sede ANCONA (AN), VIA MENICUCCI N. 4/6

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 xxxxx,

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 **108** Particella **360**, Subalterno **7**

Natura: **A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**, Consistenza: **2 vani**

Indirizzo: **VIALE CESARE BATTISTI n. 11**

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

Foglio **108** Particella **360**, Subalterno **58**

Natura: **C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE**, Consistenza: **14 mq**

Indirizzo: **VIALE CESARE BATTISTI n. 11**

Ulteriori informazioni: *CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE CON GARANZIA IPOTECARIA AI SENSI DELLA NORMATIVA SUL CREDITO FONDIARIO DI CUI AGLI ARTT. 38 E SEGUENTI DEL D.LGS 1 SETTEMBRE 1993, N. 385. LA BANCA HA CONCESSO AL CORRENTISTA UN FINANZIAMENTO DI EURO 114.000 (EURO CENTOQUATTORDICIMILA) DA UTILIZZARE NELLA FORMA TECNICA DELL'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE L'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE AVRA' LA DURATA MINIMA DI 19 (DICIANNOVE) MESI E QUINDI SCADRA' IL 29 LUGLIO 2010, ALLA SCADENZA L'APERTURA DI CREDITO POTRA' ESSERE RINNOVATA A INSINDACABILE GIUDIZIO DELLA BANCA, DIETRO RICHIESTA DEL CORRENTISTA, DI ANNO IN ANNO FINO AD UN MASSIMO*

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

DI COMPLESSIVI 5 (CINQUE) ANNI. L'APERTURA DI CREDITO COME SOPRA CONCESSA SARA' REGOLATA AL TASSO DEBITORE ANNUO NOMINALE VARIABILE PARI ALLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA SEI MESI RELATIVA AL MESE PRECEDENTE COME PUBBLICATA DAL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE MAGGIORATO DI 2,50 (DUE VIRGOLA CINQUANTA) PUNTI. ATTUALMENTE IL TASSO COSI' DETERMINATO RISULTA PARI AL 7,628% (SETTE VIRGOLA SEICENTOVENTOTTO PER CENTO) ANNUO NOMINALE. LE PARTI SI SONO DATE RECIPROCAMENTE ATTO CHE IN CASO DI VARIAZIONE DEL SUDDETTO PARAMETRO, UTILIZZATO COME BASE DI CALCOLO DEL TASSO DI INTERESSE APPLICATO, VARIERA' NELLA STESSA MISURA E CON CADENZA MENSILE IL TASSO GLOBALE DELL'OPERAZIONE A DECORRERE DAL PRIMO GIORNO DEL MESE SUCCESSIVO A QUELLO DI RIFERIMENTO. AL FINANZIAMENTO CONCESSO VERRA' APPLICATA LA COMMISSIONE TRIMESTRALE DI MASSIMO SCOPERTO ATTUALMENTE DETERMINATA NELLA MISURA DELLO 0,25% (ZERO VIRGOLA VENTICINQUE PER CENTO). AL 31 MARZO, 30 GIUGNO, 30 SETTEMBRE E 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO LA BANCA PROCEDERA' ALLA LIQUIDAZIONE DEGLI INTERESSI MATURATI NEL TRIMESTRE SULLA BASE DELLE CONDIZIONI STABILITE ALL'ART. 2 DEL CONTRATTO E DI QUANT'ALTRO DOVUTO IN BASE AL CONTRATTO DI CONTO CORRENTE COLLEGATO. IL TUTTO VERRA' SCRITTURATO A DEBITO DEL CORRENTISTA, NEL CONTO CORRENTE COLLEGATO CON VALUTA DI ADDEBITO DATA LIQUIDAZIONE, DIVENENDO FRUTTIFERO ALLA RAGIONE SOPRA INDICATA. ANALOGA PERIODICITA' DI CAPITALIZZAZIONE E' PREVISTA PER GLI EVENTUALI INTERESSI A CREDITO DEL CORRENTISTA. LA SOMMA ISCRITTA S'INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39, TERZO COMMA, DEL CITATO T.U DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA, SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. IN RELAZIONE AGLI IMMOBILI CONCESSI IN IPOTECA, IL CORRENTISTA SI E' OBBLIGATO PER TUTTA LA DURATA DELL'OPERAZIONE A: - MANTENERLI CON LA DILIGENZA DEI BUON PADRE DI FAMIGLIA; - NON FARE, NON OMETTERE, NON TOLLERARE CHE ALTRI FACCIANO, COSA ALCUNA CHE POSSA DIMINUIRNE IL VALORE E LA CAPACITA' DI REDDITO; - NON CAMBIARE LA DESTINAZIONE, NON DIMINUIRNE LA CONSISTENZA O DEMOLIRE, ANCHE SOLO PARZIALMENTE, SIA PURE PER SCOPI DI RISTRUTTURAZIONE O AMMODERNAMENTO, SENZA LA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE SCRITTA DELLA BANCA, SALVO CHE LE OPERE IN OGGETTO COSTITUISCANO LO SCOPO PER IL QUALE IL FINANZIAMENTO E' STATO CONCESSO; - DARE NOTIZIA ALLA BANCA DI OGNI EVENTUALE TURBATIVA NEL POSSESSO O CONTESTAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DA PARTE DI TERZI, NONCHE' DI OGNI MUTAMENTO CHE DOVESSE INTERVENIRE, PER QUALUNQUE CAUSA, COMPRESI I CASI DI ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'; - NON PERCEPIRE ANTICIPATAMENTE CANONI DI AFFITTO O DI LOCAZIONE, RELATIVAMENTE A CONTRATTI GIA' CONCLUSI O SUCCESSIVAMENTE AUTORIZZATI DALLA BANCA, PER UN PERIODO SUPERIORE AD UN ANNO ED A NON CEDERE LE RENDITE CIVILI E NATURALI PER PERIODI SUPERIORI ALL'ANNO STESSO; - NON VENDERE, LOCARE O CEDERE A QUALUNQUE TITOLO, IN TUTTO O IN PARTE, SALVO CONSENSO SCRITTO DELLA BANCA. IN CASO DI MANCATO RISPETTO DEGLI OBBLIGHI SOPRA ASSUNTI, ALLA BANCA VIENE RICONOSCIUTO IL DIRITTO DI RISOLVERE IL CONTRATTO O DI RIDURRE L'AFFIDAMENTO CONCESSO A SUO INSINDACABILE GIUDIZIO. ALLA BANCA VIENE ALTRESI' RICONOSCIUTO IL DIRITTO DI ISPEZIONARE, TRAMITE PERSONA DA ESSA INCARICATA, GLI IMMOBILI IPOTECATI, AL FINE DI ACCERTARNE LO STATO, RESTANDO STABILITO CHE IL CORRENTISTA DOVRA' APPRESTARE A PROPRIE SPESE I MEZZI NECESSARI PER L'ADEMPIMENTO DI DETTO INCARICO. A TUTTI GLI EFFETTI, LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO: - QUANTO ALLA BANCA DELLE MARCHE S.P.A., PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE, IN ANCONA VIA MENICUCCI N. 4/6, ANCHE AI FINI IPOTECARI SECONDO QUANTO PREVISTO DALL'ART. 39, PRIMO COMMA, DEL T.U; - QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA, PRESSO LA SEGRETERIA COMUNALE DI TERNI CON ESPRESSA ACCETTAZIONE DA PARTE

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

SUA CHE QUALSIASI COMUNICAZIONE O NOTIFICA, ANCHE DI TITOLI O DI ATTI GIUDIZIALI O ESECUTIVI, POTRA' ESSERE VALIDAMENTE EFFETTUATA DALLA BANCA, OGNI ECCEZIONE RIMOSSA, INDIFFERENTEMENTE PRESSO IL SUDDETTO DOMICILIO ELETTO O PRESSO LA RESIDENZA O IL DOMICILIO INDICATI NEL CONTRATTO O FATTI CONOSCERE SUCCESSIVAMENTE PER ISCRITTO.

- **Iscrizione del 07/06/2012** - Registro Particolare **610** Registro Generale **6066** - Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 47275/18840 del 06/06/2012 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**.
Capitale: € 140.000,00, Totale: € 280.000,00, Durata: 20 anni.

a favore:

- **"BANCA DELLE MARCHE S.P.A."** (c.f.: 01377380421) sede ANCONA (AN), VIA MENICUCCI N. 4/6

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 xxxxx,
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 **108** Particella **360**, Subalterno **7**

Natura: **A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**, Consistenza: **2 vani**

Indirizzo: **VIALE CESARE BATTISTI n. 11**, Piano: -

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

Foglio **108** Particella **360**, Subalterno **58**

Natura: **C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE**, Consistenza: **14 mq**

Indirizzo: **VIALE CESARE BATTISTI n. 11**, Piano: -

Ulteriori informazioni: *CONTRATTO UNICO DI MUTUO FONDIARIO AI SENSI DELLA NORMATIVA DI CUI AGLI ARTT. 38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993, N. 385. IL MUTUO PREVEDE UN PERIODO DI DIFFERIMENTO DELL'INIZIO AMMORTAMENTO, COME MEGLIO SPECIFICATO ALL'ART.4 DEL CONTRATTO. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA PER SE', PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE FRA LORO, A RESTITUIRE ALLA BANCA CHE, A MEZZO DEL COMPARSO SUO RAPPRESENTANTE, HA ACCETTATO, LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 140.000*

(CENTOQUARANTAMILA), COL SISTEMA DELL'AMMORTAMENTO IN ANNI 20 (VENTI) MEDIANTE PAGAMENTO DI 240 (DUECENTOQUARANTA) MENSILITA', POSTICIPATE, CHE MATURERANNO, TRANNE CHE NEL PERIODO DI DIFFERIMENTO DELL'INIZIO AMMORTAMENTO, AL TASSO ANNUO NOMINALE VARIABILE DEL 6,475% (SEI VIRGOLA QUATTROCENTOSETTANTACINQUE PER CENTO), PARI ALLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA 6 (SEI) MESI, RELATIVA AL MESE PRECEDENTE COME PUBBLICATA DAL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE IN DATA 31 MAGGIO 2012 - PARI ALLO 0,975% (ZERO VIRGOLA NOVECENTOSETTANTACINQUE PER CENTO) - MAGGIORATO DI 5,500 (CINQUE VIRGOLA CINQUECENTO) PUNTI. IN CASO DI VARIAZIONE DEL TASSO EURIBOR, VARIERA' ANCHE, NELLA STESSA MISURA, IL TASSO GLOBALE DELLA OPERAZIONE DI MUTUO E CONSEGUENTEMENTE L'IMPORTO DELLA RATA IN SCADENZA, VERRA' AGGIORNATO MENSILMENTE SULLA BASE DELLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA 6 (SEI) MESI RELATIVA AL MESE PRECEDENTE IL PERIODO DI RIFERIMENTO, COSI' COME PUBBLICATA DA IL SOLE 24 ORE. NEL CASO DI RATE SENZA AUTORIZZAZIONE ALL'ADDEBITO IN CONTO, IN SCADENZA O AVVISATE, L'AGGIORNAMENTO VERRA' EFFETTUATO SULLA RATA SUCCESSIVA. QUALORA CESSASSE LA RILEVAZIONE E LA PUBBLICAZIONE DEL PREDETTO INDICE DA PARTE DEL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE, SENZA CHE ALTRO QUOTIDIANO PROVVEDA A TALI RILEVAZIONI PERIODICHE, LE PARTI CONVENGONO CHE IL TASSO APPLICATO ALLE

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

SUCCESSIVE RATE SARA' PARI AL TASSO REFI BANCA CENTRALE EUROPEA (TASSO MINIMO PER LE PRINCIPALI OPERAZIONI DI RIFINANZIAMENTO DELLA BANCA CENTRALE EUROPEA) VIGENTE TEMPO PER TEMPO MAGGIORATO O DIMINUITO DI UNO SPREAD TALE CHE LA PRIMA RATA INDICIZZATA AL NUOVO PARAMETRO SARA' CALCOLATA AL MEDESIMO TASSO DELL'ULTIMA RATA INDICIZZATA ALL'EURIBOR. LO SPREAD COSI' DETERMINATO RIMARRA' FISSO FINO ALLA SCADENZA DEL MUTUO. INVECE, LIMITATAMENTE, AL PERIODO DI DIFFERIMENTO DELL'INIZIO AMMORTAMENTO SULLA SOMMA EROGATA VERRANNO CALCOLATI INTERESSI AL TASSO ANNUO NOMINALE VARIABILE DEL 6,475% (SEI VIRGOLA QUATTROCENTOSETTANTACINQUE PER CENTO), PARI ALLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA 6 (SEI) MESI, RELATIVA AL MESE PRECEDENTE COME PUBBLICATA DAL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE IN DATA 31 MAGGIO 2012 - PARI ALLO 0,975% (ZERO VIRGOLA NOVECENTOSETTANTACINQUE PER CENTO) -MAGGIORATO DI 5,500 (CINQUE VIRGOLA CINQUECENTO) PUNTI. IN CASO DI VARIAZIONE DEL TASSO EURIBOR, VARIERA' ANCHE, NELLA STESSA MISURA, IL TASSO GLOBALE APPLICATO AL PERIODO DI DIFFERIMENTO E, CONSEGUENTEMENTE, L'IMPORTO TOTALE DEGLI INTERESSI. L'IMPORTO DEGLI INTERESSI MATURATI NEL PERIODO DI DIFFERIMENTO VERRA' RIPARTITO IN PARTI UGUALI SULLE RATE DI AMMORTAMENTO. L'AGGIORNAMENTO MENSILMENTE AVVERRA' SULLA BASE DELLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA 6 (SEI) MESI RELATIVA AL MESE PRECEDENTE IL PERIODO DI RIFERIMENTO, COSI' COME PUBBLICATA DA IL SOLE 24 ORE. LO SPREAD COSI' DETERMINATO RIMARRA' FISSO FINO ALLA SCADENZA DEL PERIODO DI DIFFERIMENTO. LE PREDETTE RATE MENSILI VENGONO (ATTUALMENTE) DETERMINATE IN EURO 1.082,02 (MILLEOTTANTADUE VIRGOLA ZERO DUE) ED AVRANNO SCADENZA L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE. CIASCUNA RATA E' COMPOSTA DI UNA QUOTA CRESCENTE DI CAPITALE E DECRESCENTE DI INTERESSI, COMPUTATI QUESTI SULLA SOMMA DI CAPITALE GRADUALMENTE RESIDUA; IN CASO DI VARIAZIONE DEL TASSO SECONDO I CRITERI E LE MODALITA' DI CUI ALL'ART. 3 DEL CONTRATTO, LA QUOTA CRESCENTE DI CAPITALE RESTERA' QUELLA FISSATA PER CIASCUNA DELLE PREDETTE RATE SECONDO QUANTO INDICATO NEL PIANO DI AMMORTAMENTO CHE TROVASI ALLEGATO AL CONTRATTO SOTTO LA LETTERA C (ALL C), MENTRE VARIERA' LA SOLA QUOTA INTERESSI IN FUNZIONE DELLE VARIAZIONI DEI PARAMETRI TEMPO PER TEMPO INTERVENUTE. CIASCUNA RATA CONTERRA' ANCHE UNA QUOTA COSTANTE DEGLI INTERESSI MATURATI NEL PERIODO DI DIFFERIMENTO SECONDO LE MODALITA' INDICATE ALL'ART. 3 DEL CONTRATTO. IL PERIODO DI DIFFERIMENTO DELL'INIZIO AMMORTAMENTO SCADRA' IL 30 GIUGNO 2013. PERTANTO LA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO DOVRA' ESSERE SODDISFATTA IL 31 LUGLIO 2013 E COSI', SUCCESSIVAMENTE, SENZA INTERRUZIONE ED INTEGRALMENTE DI MESE IN MESE, FINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL MUTUO. OGNI SOMMA DOVUTA E NON PAGATA DALLA PARTE MUTUATARIA, SUOI EREDI E SUCCESSORI PER QUALSIASI TITOLO, IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA L'INTERESSE DI MORA IN RAGIONE DI 2 (DUE) PUNTI IN PIU' DEL TASSO A CUI E' REGOLATA L'OPERAZIONE ALL'INSORGERE DELL'INSOLVENZA, A DECORRERE DAL GIORNO DI SCADENZA E FINO A COMPLETO RIPIANO. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TUTTO NEL RISPETTO ED ENTRO I LIMITI DELLA LEGGE 108/96. L'INTERESSE DI MORA NON SARA' APPLICATO SE IL PAGAMENTO DELLE RATE SARA' EFFETTUATO ENTRO IL TERMINE DI CINQUE GIORNI DALLA SCADENZA STESSA. E' FACOLTA' DELLA BANCA RIFIUTARE PAGAMENTI DI FRAZIONI DI RATA, SIA DAL DEBITORE ORIGINARIO SIA DAGLI EREDI, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39, 3 COMMA, DEL CITATO T.U. SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. IN RELAZIONE A QUANTO PREVISTO ALL'ART. 13 DELL'ALLEGATO CAPITOLATO, LA PARTE MUTUATARIA CORRISPONDERA' IN OGNI CASO DI RESTITUZIONE ANTICIPATA, VOLONTARIA O

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

FORZATA, UN COMPENSO OMNICOMPRESIVO CORRISPONDENTE ALL'1,25% (UNO VIRGOLA VENTICINQUE PER CENTO) DELL'IMPORTO ANTICIPATAMENTE RESTITUITO, SECONDO LA FORMULA ESEMPLIFICATIVA RIPORTATA NEL DOCUMENTO DI SINTESI ALLEGATO AL CONTRATTO SOTTO LA LETTERA B. NESSUN ALTRO ONERE POTRA' ESSERE ADDEBITATO. QUALORA L'ESTINZIONE ANTICIPATA TOTALE AVVENGA DURANTE IL PERIODO DI DIFFERIMENTO DELL'INIZIO AMMORTAMENTO, LA PARTE MUTUATARIA SARA' TENUTA AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI GIA' MATURATI DALLA DATA DI EROGAZIONE ALLA VALUTA DI ESTINZIONE OLTRE ALLA RESTITUZIONE DEL CAPITALE. QUALORA INVECE, L'ESTINZIONE ANTICIPATA TOTALE AVVENGA DOPO LA SCADENZA DEL PERIODO DI DIFFERIMENTO, LA PARTE MUTUATARIA SARA' TENUTA AL PAGAMENTO DI TUTTI GLI INTERESSI DI DIFFERIMENTO MATURATI E NON PAGATI, DEL RATEO INTERESSI DELLA RATA DI AMMORTAMENTO IN CORSO E DEL RESIDUO IN LINEA CAPITALE. IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA PARZIALE, GLI INTERESSI DI DIFFERIMENTO RESTERANNO RIPARTITI SULLE RATE DI AMMORTAMENTO, FERMO RESTANDO CHE QUALORA L'ESTINZIONE AVVENGA DURANTE IL PERIODO DI DIFFERIMENTO, DETTI INTERESSI SARANNO CALCOLATI, COSI' COME PREVISTO ALL'ART. 4 DEL CONTRATTO, SUL CAPITALE TEMPO PER TEMPO IN ESSERE DURANTE IL PERIODO STESSO. A TUTTI GLI EFFETTI, LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO: - QUANTO ALLA BANCA DELLE MARCHE S.P.A., PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE, IN ANCONA, VIA MENICUCCI N. 4/6; - QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA, IN XXXXX, XXXXX N. XX, ALTRIMENTI PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI TERNI, CON ESPRESSA DICHIARAZIONE DA PARTE LORO CHE QUALSIASI COMUNICAZIONE O NOTIFICA, ANCHE DI TITOLI O DI ATTI GIUDIZIALI O ESECUTIVI, POTRA' ESSERE VALIDAMENTE EFFETTUATA DALLA BANCA, OGNI ECCEZIONE RIMOSSA, INDIFFERENTEMENTE PRESSO IL SUDDETTO DOMICILIO ELETTO O PRESSO LA RESIDENZA O IL DOMICILIO INDICATI NEL CONTRATTO O FATTI CONOSCERE SUCCESSIVAMENTE A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA. AI PRESENTI FINI IPOTECARI LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA SEDE LEGALE IN ANCONA VIA MENICUCCI N. 4/6.

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.**

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione n. 19 del 04/01/2023 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)**

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. 1, per il diritto di PROPRIETA' per la **quota di 1/1** e relativamente all'unità negoziale n. 3, per il diritto di PROPRIETA' per la **quota di 18/1000**;

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 1/1** e relativamente all'unità negoziale n. 3, per il diritto di PROPRIETA' per la **quota di 18/1000**;

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 4: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **108** Particella **360**, Subalterno **7**

Natura: **A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**, Consistenza: **2 vani**

Indirizzo: **VIALE CESARE BATTISTI n. 11** ,Piano: **2**

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

Immobile n. 3: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **108** Particella **360**, Subalterno **58**

Natura: **C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE**, Consistenza: **14 mq**

Indirizzo: **VIALE CESARE BATTISTI** n. - Piano: **S2**

Unità negoziale n. 3:

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

Foglio **108** Particella **360**, Subalterno **88**

Natura: **F1 – AREA URBANA**, Consistenza: -

Indirizzo: **VIALE CESARE BATTISTI**, Piano: **S1**

Nota: AREA PARCHEGGI PRIVATI AD USO PUBBLICO Piano S1 – (Convenzione urbanistico-edilizia del 08/02/1997)

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

Foglio **108** Particella **360**, Subalterno **87**

Natura: **F1 – AREA URBANA**, Consistenza: -

Indirizzo: **VIALE CESARE BATTISTI**, Piano: **T**

Nota: AREA ACCESSO RAMPA GARAGES E N. 2 POSTI AUTO PRIVATI AD USO PUBBLICO Piano T (lato via A.Pacinotti) – (Convenzione urbanistico-edilizia del 08/02/1997)

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..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx ED IVI RESIDENTE IN XXXXX N.RO XX, SINO ALLA CONCORRENZA DI COMPLESSIVI EURO 600.000.000 (correzione effettuata dal C.T.U. € 600.000,00). 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.*

- Trascrizione Pignoramento immobiliare del 22/12/2022 – Registro Particolare 10820 Registro Generale 14628 Presentazione n. **9** - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI TERNI Sede TERNI (TR) (c.f.: 80006070553) Repertorio 2382 del 07/12/2022 – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE– **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

a favore:

– **"GROGU SPV S.R.L."** (c.f.: 05197150260) sede CONEGLIANO (TV),

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 xxxxx,

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 **108** Particella **360**, Subalterno **7**

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

Natura: **A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**, Consistenza: **2 vani**

Indirizzo: **VIALE CESARE BATTISTI n. 11, Piano: 2**

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

Foglio **108** Particella **360**, Subalterno **58**

Natura: **C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE**, Consistenza: **14 mq**

Indirizzo: **VIALE CESARE BATTISTI n. 11, Piano: S2**

Ulteriori informazioni: *GROGU SPV S.R.L., RAPPRESENTATA DALLA MANDATARIA PRELIOS CREDIT SOLUTI ONS S.P.A., ELEGGE DOMICILIO, AI FINI DEL PRESENTE ATTO, IN BOLOGNA PR ESSO E NELLO STUDIO DELL'AVV. NICOLETTA BOCCANERA, VIA MASSIMO D'AZEGLIO N. 31.*

- Annotazione a trascrizione del 04/01/2023 - sentenza di condanna esecutiva (conversione sequestro in pignoramento) – 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. 1, per il diritto di PROPRIETA' per la **quota di 1/1** (come nella formalità originaria);

contro (come nella formalità originaria):

- **“...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 1/1**;

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 3: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **108** Particella **360**, Subalterno **58**

Natura: **C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE**, Consistenza: **14 mq**

Indirizzo: **VIALE CESARE BATTISTI n. - , Piano: S2**

Immobile n. 4: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **108** Particella **360**, Subalterno **7**

Natura: **A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**, Consistenza: **2 vani**

Indirizzo: **VIALE CESARE BATTISTI n. 11, Piano: 2**

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 FRANCORSI, 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 IN FAVORE DI ALLIANZ BANK FINANCIAL ADVISOR SPA, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE, DELLA SOMMA DI EURO 50.700,00 OLTRE*

Giudice: Dott. Francesco Angelini

Custode: Avv. Chiara Bassanelli

Perito: Arch. Francesca Bartolucci

INTERESSI LEGALI DAL PAGAMENTO AL SALDO NONCHE' ALLE SPESE SOSTENUTE PER IL PROCEDIMENTO DI MEDIAZIONE PER UN TOTALE "...**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.

4.3 Altre trascrizioni non cancellabili:

- **Trascrizione del 12/01/2000** - Registro Particolare **188** Registro Generale **288** - Presentazione n. **32** - Pubblico ufficiale CLERICO' LUCIANO Repertorio 108168 del 27/12/1999 - ATTO TRA VIVI – **COMPRAVENDITA**.

a favore:

- "...**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 1/1**; relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di PROPRIETA' -

contro:

- "...**Omissis**..." (c.f.: xxxxx) sede xxxxx (xx) 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 **108** Particella **360**, Subalterno **7**

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

Indirizzo: **VIALE CESARE BATTISTI n. 11**

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

Foglio **108** Particella **360**, Subalterno **58**

Natura: **C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE**, Consistenza: **14 mq**

Indirizzo: **VIALE CESARE BATTISTI n. 11**

Unità negoziale n. 2:

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

Foglio **108** Particella **360**, Subalterno **18**

Natura: **E - ENTE COMUNE**, Consistenza: -

Indirizzo: **VIALE CESARE BATTISTI**

(Cfr. allegato: Atto di compravendita Notaio Clericò Luciano)

NOTA:

- **CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE** del 11/01/2023, ai sensi della Legge n. 302/1998 (ex art. 567 comma 2 del c.p.c.) del Notaio Niccolò Tiecco con sede a Perugia. (Cfr. allegati: *Certificazione notarile allegata*)

- **Visure ipo-catastali** aggiornate dal C.T.U. alla data del **22/05/2025**. (Cfr. *ispezioni ipotecarie allegata*)

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

4.4 Misure penali: Nessuna.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non pervenute	€ 0,00
- Versato:	€ 0,00
- Saldo:	€ 0,00
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	€ 0,00
Totale	€ 0,00

Avvertenze ulteriori e dettaglio spese condominiali scadute ed insolute:

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono porzione di un fabbricato in cui è stato costituito un regolare condominio - "Condominio VIA BATTISTI N. 11- 05100 TERNI" (c.f. xxxxx).

Dalle indagini esperite presso i Condomini non risulta essere mai stato versata dai proprietari degli immobili alcuna quota del condominio in quanto, avendo autorizzato l'installazione sopra la copertura del fabbricato di un'antenna per le telecomunicazioni, il ricavato del pagamento annuale del gestore ricopriva la gestione delle spese del Condominio.

L'Amm.re del condominio in carica - "...Omissis...", è stato revocato in data 12/03/2025 dall'assemblea dei condomini autoconvocatisi ed è stato nominato un nuovo Amm.re p.t. - "...Omissis...", ma alla data della presente stima, non è ancora stato possibile effettuare il passaggio di consegne.

Pertanto, non è possibile reperire la documentazione amministrativa del fabbricato, risultando assenti ben 14 anni di bilanci consuntivi/preventivi, né eventuali spese straordinarie deliberate dal precedente Amministratore, tanto meno conoscere nello specifico le liti attive e passive in essere del Condominio; si è a conoscenza di una causa legale nei confronti del Comune di Terni relativamente alle autorimesse ad uso pubblico poste al piano 1° interrato del fabbricato, previste nella Convenzione stipulata in data 08/02/1997 tra il Comune e la Ditta esecutrice "...Omissis...". (Cfr. allegato: Richiesta documentazione nuovo Amm.re p.t.)

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, del cortile, dei beni comuni comunque a disposizione dell'Amministrazione condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si.

L'ingresso alle unità immobiliari in oggetto avviene mediante un ascensore rispondente alle normative vigenti per il superamento delle barriere architettoniche di una persona disabile.

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 "E".

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.**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dal risultato delle visure storiche degli immobili oggetto di procedura – Corpo A e Corpo B, risultano i seguenti titoli di provenienza nel ventennio, come di seguito indicato:

Relativamente al Corpo A e al Corpo B**6.1 Attuali proprietari:**

– - "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per diritto di: **Proprietà per 1000/1000.**
Dati derivanti da: 2. Atto del 27/12/1999 Pubblico ufficiale CLERICO' LUCIANO Sede TERNI (TR)
Repertorio n. 108168 -COMPRAVENDITA Voltura n. 402.1/2000 in atti dal 07/02/2000

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

6.2 Precedenti proprietari:

Dal 27/12/1999

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per diritto di: **Proprietà per 1000/1000**.
Dati derivanti da: 2. Atto del 27/12/1999 Pubblico ufficiale CLERICO' LUCIANO Sede TERNI (TR)
Repertorio n. 108168 -COMPRAVENDITA Voltura n. 402.1/2000 in atti dal 07/02/2000

Dal 13/10/1999 al 27/12/1999

- "...Omissis..." (c.f. xxxxx) sede in xxxxx (xx) dal 13/10/1999 al 27/12/1999

diritto di: Proprietà per 1000/1000

Dati derivanti da: 1. VARIAZIONE del 13/10/1999 in atti dal 13/10/1999 DEMOLIZIONE E N.C.
(n. B01981.1/1999).

Immobili soppressi, originari del precedente: Comune: TERNI (L117) (TR)

Foglio 108 Particella 167 Subalterno 1

Foglio 108 Particella 167 Subalterno 2

Foglio 108 Particella 167 Subalterno 3

Foglio 108 Particella 167 Subalterno 4

Foglio 108 Particella 167 Subalterno 5

Foglio 108 Particella 168

Foglio 108 Particella 168 Subalterno 1

Foglio 108 Particella 168 Subalterno 2

Foglio 108 Particella 168 Subalterno 3

Foglio 108 Particella 169

Foglio 108 Particella 296 - relativamente all'immobile – Corpo B (Fg. 108, p.la 362, sub. 58)

Piena ed assoluta proprietà e disponibilità dei sopracitati immobili in forza di:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio CARLO FILIPPETTI in data 28/03/1994
Repertorio 21694 Registrato a Terni il 18/04/1994 al n. 1037 Vol. 116;

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio FULVIO SBROLLI in data 11/03/1997
Repertorio 97105 Registrato a Terni il 24/03/1997 al n. 751 Vol. 163;

- **ATTO DI ASSEGNAZIONE DI QUOTE IN DIVISIONE** a rogito del Notaio FEDERICI in data
26/09/1967 Repertorio 83248 a favore del Dott. "...Omissis..."

Nota: I sopracitati Atti di compravendita dei terreni e dei fabbricati originari del fabbricato attuale e delle sue pertinenze, sono indicati nell'Atto di compravendita del Notaio Luciano Clericò Rep. 108168 (art. 5) e nella Convenzione urbanistico-edilizia del 08/02/1997 tra il Comune di Terni e la Ditta "...Omissis..." (c.f. xxxxx) e "...Omissis..." (c.f. xxxxx), intestatari del Piano di Recupero di iniziativa privata N. 43 (art. 5).

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 12/03/2025 ed invio della documentazione in data 05/05/2025, è stato possibile rintracciare i seguenti Titoli abilitativi del complesso edilizio:

1) Concessione Edilizia prot. n. 3504 del 13/02/1997 prat. 69/1997:

Piano di Recupero di Iniziativa Privata di un'area tra Viale Battisti e Via A. Pacinotti (L. 05/08/1978 n. 457 comma e) – Approvato con D.C.C. n. 279 del 30/09/1996.

- **UMI 1**= Nuova costruzione con destinazione commerciale e residenziale 7.000 mc.

Interventi richiesti:

- n. 2 piani interrati destinati a GARAGES di cui una zona del piano 1° interrato è destinata come privato di uso pubblico;

- piazzale ribassato al piano Terra (quota -1,00) e area verde nella parte limitrofa al reperto della torre medioevale lungo v.le C.Battisti, destinate come privato di uso pubblico;

Giudice: Dott. Francesco Angelini

Custode: Avv. Chiara Bassanelli

Perito: Arch. Francesca Bartolucci

- passaggio veicolare per ingresso ai garages dell'edificio confinante "Pallotta" con ingresso da via Pacinotti;
 - allacci in fogna con utilizzo del collettore su via Pacinotti;
 - inserimento nella zona pubblica dell'autorimessa interrata (S1) di un'uscita di sicurezza (scala): Prescrizione VV.FF. prat. n. 9469 del 19/11/1996 a norma del D.M. 1/1/93.
 - **UMI 2**= Conservazione della "Palazzina Bazzani" in stile neoclassico, di proprietà ora Costanzi, progettata dall'Arch. Cesare Bazzani.
- Ditta: "...Omissis..." e "...Omissis..."
- Tecnici: "...Omissis..." e "...Omissis..."

2) Convenzione urbanistico-edilizia del 08/02/1997:

"Convenzione tra il Comune di Terni, la Ditta "...Omissis..." e "...Omissis..." per il Piano di Recupero di iniziativa privata in variante al P.R.G., di immobili siti in Terni compresi tra via Battisti e via Pacinotti"- Repertorio 33788 del 08/02/1997 Registrata a TERNI il 27/02/1997 n. 437 Vol. 717 – Segretario generale del COMUNE DI TERNI Dott. AGOSTINO TABARRINI.

3) Concessione Edilizia prot. n. 33653 del 01/10/1998 prat. 334/1998: Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 L. 28/02/1985 n. 47. Interventi richiesti:

- piani interrati (S1-S2): nuovo perimetro dell'intercapedine di ventilazione;
- piano T: sistemazione dell'area esterna ad uso pubblico limitrofa al reperto storico della torre e della piazza ribassata (quota -1,00), con accesso dalla scala e dalla rampa per disabili.

4) Denuncia di Inizio delle Attività (D.I.A.) del 16/06/1999 con P.G. n. 35856 : Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 L. 28/02/1985 n. 47.

5) Abitabilità prot. n. 64882 del 05/11/1999: Abitabilità dal 23/11/1999 del fabbricato sito in v.le C.Battisti e via Pacinotti n.ri 9/11/26 ad uso civile abitazione e commerciale.

- **Dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte** degli impianti elettrici e dell'installazione delle caldaie murali delle unità immobiliari allegati alla pratica di Abitabilità.

6) Certificato di Collaudo statico delle opere in c.a. del 04/08/1999 P.G. n. 1219

Tecnico: Collaudatore "...Omissis..."

7) Dichiarazione di Inizio Attività (art. 3, c. 5 DPR 37/98): Parere conformità Comando VV.FF. del 13/05/1998 prot. 11891 e del 05/10/1999 prot. 14073: Autorimesse interrate.

(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(9.4)b] Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)
Norme tecniche di attuazione:	Perimetro aree centrali (art. 132) Piani Attuativi approvati: [43] (art. 22) Perimetro centri abitati (art. 28)
Vincoli ambientali e beni culturali:	Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)
Zonizzazione acustica:	[III] (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)

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

Gestione del Piano:	Monetizzazione DGC.342/2017: [2] Monetizzazione zona 2 (art. monetizz) Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnappрге) 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.

8 . GIUDIZI DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:

8.1.1 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo gli immobili del **Corpo A** e del **Corpo B** risultano essere conformi alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Terni - **Planimetria in atti - Dichiarazione prot. n. B1981 del 13/10/1999.**

(Cfr. allegati: Planimetrie)

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: *Elaborati grafici e Documentazione fotografica*)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale degli immobili.

8.1.2 Conformità edilizia:

La scrivente C.T.U. ha utilizzato per la verifica della conformità edilizia delle unità immobiliari il progetto allegato al Titolo abilitativo originario (**Concessione Edilizia prot. n. 3504 del 13/02/1997 prat. 69/1997**) e le planimetrie catastali depositate.

Dal sopralluogo presso l'appartamento e l'autorimessa non sono emerse difformità tra lo stato attuale e quello autorizzato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia degli immobili.

8.2 Corrispondenza dati catastali/Atto

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

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

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.

Presumibilmente, in considerazione delle caratteristiche specifiche del fabbricato costruito nel 1999 e dei materiali utilizzati (struttura in c.a. 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 **"E"**. 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 civile (A/2): Viale Cesare Battisti, n. 11, piano 2°, int. 9 - Terni (Terni)

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

Quota e tipologia del diritto: Piena proprietà per la **quota di 1000/1000**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Piena proprietà di **Appartamento di civile abitazione** sito in Terni (TR), Viale Cesare Battisti n. 11, int. 9, posto al piano secondo di un moderno fabbricato condominiale di otto piani fuori terra avente destinazione residenziale, con autorimesse interrato su due livelli.

L'unità immobiliare oggetto di procedura si compone di: unico ambiente adibito a soggiorno/pranzo e angolo cottura con terrazzo posto verso la sede stradale – Via Pacinotti, una camera da letto, un disimpegno e un servizio igienico privo di finestra con aerazione forzata e con vasca idromassaggio.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **48,85 mq.**

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa 2,70 metri.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio e generatore di calore posto sul terrazzo; non è presente l'impianto di climatizzazione degli ambienti.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è realizzata in parquet (tipo legno doussie liscio) e in grès ceramico nel bagno e nel rivestimento da parete dell'angolo cottura. Il pavimento del terrazzo è realizzato con piastrelle in grès porcellanato color grigio antracite.

Gli infissi interni sono in legno tamburato color ciliegio, quelli esterni sono in legno con doppio vetro camera, mentre le tapparelle motorizzate sono in pvc.

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

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

intestato a:

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

Diritto di: **Proprietà per 1000/1000.** (derivante dall'atto 1)

Dati derivanti da: 1. Atto del 27/12/1999 Pubblico ufficiale CLERICO' LUCIANO Sede TERNI (TR) Repertorio n. 108168 -COMPRAVENDITA Voltura n. 402.1/2000 in atti dal 07/02/2000

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

Foglio **108** Particella **362**, Subalterno **7**

Classamento: Rendita **Euro 309,87 - Lire 600.000**, Zona censuaria **1**, Categoria **A/2**, Classe **5**, Consist. **2 vani**.

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

Indirizzo: VIALE CESARE BATTISTI n. 11 - Piano 2

Dati di superficie: Totale **49 mq**, Totale escluse aree scoperte: **47 mq**.

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 13/10/1999 Pratica n. 137762 in atti dal 16/06/2000 RETT. REND.CATAST.PROP. (n. B01981.1/1999)

Dati identificativi: VARIAZIONE del 13/10/1999 in atti dal 13/10/1999 DEMOLIZIONE E N.C. (n. B01981.1/1999)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **108** Particella **362**

Indirizzo: VARIAZIONE del 13/10/1999 Pratica n. 137762 in atti dal 16/06/2000 RETT.REND.CATAST.PROP. (n. B01981.1/1999)

Dati di classamento: VARIAZIONE del 13/10/1999 Pratica n. 137762 in atti dal 16/06/2000 RETT.REND.CATAST.PROP. (n. B01981.1/1999). Notifica in corso con protocollo n. 147101 del 11/07/2000

Dati di superficie: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/10/1999, prot. n. B1981.

Coerenze: Vano scale condominiale, spazi condominiali per più lati e altre unità immobiliari confinanti, a nord affaccio su Via A. Pacinotti, 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(9.4)b] 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 approvati: [43] (art. 22)

Ditta intestataria: IMMOBILIARE V.LE TRIESTE – COSTANZI

Strumento attuativo: PdR

località: v. C.Battisti, v. A.Volta

Adozione: cc39 20/02/95

Approvazione: presa d'atto 279 30/09/96

Convenzione:33788 28/02/97

Scadenza dei Termini: T. Conc.

Perimetro centri abitati (art. 28)

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

Zonizzazione acustica: **[III]** (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)

Giudice: Dott. Francesco Angelini

Custode: Avv. Chiara Bassanelli

Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Gestione del Piano:

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

Varianti 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. var03OP124)

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni</i>	Tipologia: plinti in c.a. in opera e travi continue rovesce di collegamento con le fondazioni del muro in c.a. perimetrale , materiali: c.a. , condizioni: non rilevabile
<i>Strutture verticali</i>	Materiale: telai in c.a.- muratura , condizioni: buone
<i>Solai</i>	Tipologia: misto c.a./laterizio in opera con nervature parallele (solai fuori terra) – lastre predallès REI 120-blocchi di alleggerimento in polistirolo , condizioni: buone
<i>Copertura</i>	Tipologia: a due falde con lastrici solari al piano sottotetto , materiale: c.a.- laterizi , condizioni: buone
<i>Scale</i>	Tipologia: a rampe parallele , materiale: c.a./laterizio , rivestimento: travertino , ubicazione: interna , servoscala: assente , condizioni: buone
<i>Impianto ascensore</i>	Tipologia: elettrico , condizioni: buone
<i>Terrazzi/balconi</i>	Materiale: misto c.a.-laterizio , parapetto: muratura-ringhiera in ferro , condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	Materiale: muratura , coibentazione: assente , rivestimento: cortina in laterizi/tinteggiatura , condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone di ingresso condominiale</i>	Tipologia: cancello con anta singola a battente senza vetro , materiale: ferro , condizioni: ottime
<i>Portone di ingresso u.i.u.</i>	Tipologia: anta singola a battente blindato , materiale: legno , condizioni: ottime
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , doppio vetro camera , protezione: tapparelle avvolgibili motorizzate , materiale: pvc , condizioni: ottime
<i>Infissi interni</i>	Tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: ottime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet – grès ceramico (bagno) , condizioni: ottime
<i>Rivestimento</i>	Ubicazione: bagno/angolo cottura , materiale: mattonelle di grès , condizioni: ottime
<i>Pavimento terrazzo</i>	Materiale: grès ceramico per esterno , condizioni: buone

Impianti:

<i>Videocitofono</i>	Tipologia: video/audio , condizioni: buone , conformità: non rilevabile
<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

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

rilevabili
Termico Tipologia: **autonomo**, rete di distribuzione: **non rilevabili**, diffusori: **radiatori a parete in alluminio**, generatore calore: **esterno/terrazzo**, 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.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anno 1997/1999
Impianto a norma	apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
Esiste la Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note:	Dichiarazione di conformità allegata alla pratica di Agibilità prot. 64882 del 05/11/1999.

Riscaldamento/distribuzione acqua calda sanitaria:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia a gas metano posta all'esterno sul terrazzo.
Epoca di realizzazione/adeguamento	-
Stato impianto	Utilizzato.
Potenza nominale	Il Libretto della caldaia non è stato reperito.
Esiste la Dichiarazione di conformità	SI
Note:	Dichiarazione di conformità installazione caldaia murale allegata alla pratica di Agibilità prot. 64882 del 05/11/1999.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la Dichiarazione di conformità	-
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: **100%** della sup. calpestabile;
- Pertinenze di ornamento comunicanti con i vani principali: Terrazzo: **30%**;

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.*

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

Tabella: Superfici ambienti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Ingresso-sogg-ang.cottura	Sup. reale netta	20,95	1,00	20,95
Camera	Sup. reale netta	12,90	1,00	12,90
Disimpegno	Sup. reale netta	1,75	1,00	1,75
Bagno	Sup. reale netta	4,70	1,00	4,70
Terrazzo	Sup. reale netta	8,65	0,30	2,60
Sup. reale netta		48,85		42,90

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: **mq. 42,90 / 0,90 = 47,66 mq.**

Descrizione : **Autorimessa** di cui al punto **B**

Identificativo corpo: B

Autorimessa (C/6): Viale Cesare Battisti, n. 11, piano S2 - Terni (Terni)

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

Quota e tipologia del diritto: Piena proprietà per la **quota di 1000/1000**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una **Autorimessa** posta al piano secondo interrato del fabbricato condominiale avente destinazione residenziale, con accesso dalla rampa unica di entrata/uscita posta lungo la sede stradale - Via A. Pacinotti.

L'accesso alla rampa, con sviluppo a cielo aperto e realizzato con pavimentazione antiscivolo, non è provvisto di alcuna barriera (cancello o barra) di delimitazione della proprietà.

I piani interrati sono serviti direttamente dall'ascensore condominiale che collega tutti i piani residenziali.

Il locale oggetto di stima si presenta con una struttura a telaio in c.a., solaio in lastre predalles con blocchi di alleggerimento in polistirolo, murature divisorie in blocchi di cemento tinteggiate di bianco, pavimento in cemento di tipo industriale.

E' dotato di una porta basculante elettrica in metallo zincato con fori di aerazione di ampiezza 2,14 ml. e di un impianto elettrico per un punto luce e un punto presa.

La manovra all'interno della corsia dei garages per l'accesso al locale risulta molto agevole.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **14,70 mq.** e ha un'altezza di 2,60 metri.

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

intestato a:

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

Diritto di: **Proprietà per 1000/1000.** (derivante dall'atto 1)

Dati derivanti da: 1. Atto del 27/12/1999 Pubblico ufficiale CLERICO' LUCIANO Sede TERNI (TR) Repertorio n. 108168 -COMPRAVENDITA Voltura n. 402.1/2000 in atti dal 07/02/2000.

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

Foglio **108** Particella **362**, Subalterno **58**

Classamento: Rendita **Euro 67,97**, Zona censuaria **1**, Categoria **C/6**, Classe **10**, Consist. **14 mq.**

Indirizzo: **VIALE CESARE BATTISTI n. 11 - Piano S2**

Dati di superficie: Totale **14 mq.**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/08/2019 Pratica n. TR0042569 in atti dal 02/08/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14651.1/2019).

Dati identificativi: VARIAZIONE del 13/10/1999 in atti dal 13/10/1999 DEMOLIZIONE E N.C. (n. B01981.1/1999)

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

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **108** Particella **362**

Indirizzo: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/08/2019 Pratica n. TR0042569 in atti dal 02/08/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14651.1/2019)

Dati di classamento: VARIAZIONE del 13/10/1999 Pratica n. 137762 in atti dal 16/06/2000 RETT.REND.CATAST.PROP. (n. B01981.1/1999).

Notifica in corso con protocollo n. 147101 del 11/07/2000

Dati di superficie: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/10/1999, prot. n. B1981.

Coerenze: Spazi di manovra, rampa, spazi condominiali per più lati e altre unità immobiliari confinanti, salvo altri.

Nota: Si rilevano **problemi di infiltrazioni sul solaio a predallès** del piano secondo interrato in prossimità della corsia di manovra, causati da un incendio verificatosi nelle autorimesse ad uso pubblico poste al piano superiore.

Esistono anche delle **criticità** legate alla precaria manutenzione delle parti condominiali e delle parti ad uso pubblico (posti auto/Convenzione Comune di Terni), accentuate dall'assenza di un cancello nella rampa di accesso alle autorimesse stesse.

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(9.4)b] 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 approvati: [43] (art. 22)

Ditta intestataria: IMMOBILIARE V.LE TRIESTE – COSTANZI

Strumento attuativo: PdR

località: v. C.Battisti, v. A.Volta

Adozione: cc39 20/02/95

Approvazione: presa d'atto 279 30/09/96

Convenzione:33788 28/02/97

Scadenza dei Termini: T. Conc.

Perimetro centri abitati (art. 28)

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

Zonizzazione acustica: **[III]** (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:

Giudice: Dott. Francesco Angelini

Custode: Avv. Chiara Bassanelli

Perito: Arch. Francesca Bartolucci

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

Varianti 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. var03OP124)

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni</i>	Tipologia: plinti in c.a. in opera e travi continue rovesce di collegamento con le fondazioni del muro in c.a. perimetrale , materiali: c.a. , condizioni: non rilevabile
<i>Strutture verticali</i>	Materiale: telai in c.a.- muratura , condizioni: buone
<i>Solai</i>	Tipologia: misto c.a./laterizio in opera con nervature parallele (solai fuori terra) – lastre predallès REI 120-blocchi di alleggerimento in polistirolo , condizioni: buone
<i>Copertura</i>	Tipologia: a due falde con lastrici solari al piano sottotetto , materiale: c.a.- laterizi , condizioni: buone
<i>Scale</i>	Tipologia: a rampe parallele , materiale: c.a./laterizio , rivestimento: travertino , ubicazione: interna , servoscala: assente , condizioni: buone
<i>Impianto ascensore</i>	Tipologia: elettrico tradizionale (a fune) , condizioni: buone
<i>Terrazzi/balconi</i>	Materiale: misto c.a.-laterizio , parapetto: muratura-ringhiera in ferro , condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	Materiale: muratura , coibentazione: assente , rivestimento: cortina in laterizi/tinteggiatura , condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Serranda di ingresso</i>	Tipologia: serranda basculante , materiale: alluminio , accessori: apertura elettrica , condizioni: ottime
<i>Pareti interne</i>	Materiale: muratura di mattoni poroton , coibentazione: assente , rivestimento: intonaco/tinteggiatura , condizioni: ottime
<i>Pavim. interna</i>	materiale: cemento livellato , condizioni: ottime

Impianti:

<i>Ascensore</i>	Quantità: n. 1 , condizioni: buone , conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative .
<i>Elettrico</i>	Tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anno 1997/1999
Impianto a norma	apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
Esiste la Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note:	Dichiarazione di conformità allegata alla pratica di Agibilità prot. 64882 del 05/11/1999.

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.

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
Autorimessa	Sup. reale netta	14,70	1,00	14,70
Sup. reale netta		14,70		14,70

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: **mq. 14,70 / 0,90 = 16,33 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 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 Francesco 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 bilocale** possono essere così riassunte: pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburato, infissi esterni a taglio termico con vetrocamera, tapparelle motorizzate in pvc, pavimenti con parquet e grés porcellanato nel bagno e nella parete angolo cottura, portoncino di ingresso con anta singola blindato, impianto di riscaldamento con acs di tipo autonomo.

Lo stato di conservazione è **ottimo**, pari al nuovo, in quanto l'unità immobiliare non presenta criticità inerenti infiltrazioni e/o danni provenienti da altre unità immobiliari o parti condominiali.

La distribuzione interna degli ambienti è razionale e funzionale.

In merito, invece, alle caratteristiche intrinseche dell'**autorimessa**, posta al secondo piano interrato del fabbricato, possono essere così riassunte: struttura in c.a, murature divisorie in blocchi di cemento tinteggiate, pavimento in cemento di tipo industriale, impianto elettrico e porta basculante elettrica in metallo zincato forata.

Facilità di accesso e di manovra all'interno della corsia dei garage.

Lo stato di conservazione è **ottimo**, in quanto non vi sono segni di umidità né di infiltrazioni all'interno del locale.

Problemi di infiltrazioni si rilevano sul solaio a predallès in un punto specifico in prossimità della corsia di manovra e criticità legate alla precaria manutenzione delle parti condominiali e delle parti ad uso pubblico (posti auto/Convenzione Comune di Terni).

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

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 (RGE 183/2018, 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 civili**;
- Destinazione: **Residenziale**;
- Stato conservativo: **NORMALE**,

per la Tipologia-**Abitazioni civili** propone prezzi di mercato compresi tra € 900,00/mq ed € 1.700,00/mq di superficie lorda.

per la Tipologia- **Box** propone prezzi di mercato compresi tra € 850,00/mq ed € 1.800,00/mq di superficie lorda, il cui valore medio a mq è pari a € 1.325,00.

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 – **Centro**, stato conservativo – **Nuovo**, si riscontrano dei valori compresi tra € 2.100,00/mq e € 2.700,00/mq di superficie lorda.

Nella forbice dei valori rappresentati, è stato scelto dalla sottoscritta C.T.U., il **valore max** previsto dalle sopracitate **quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio**, con stato conservativo normale, in considerazione di quanto precedentemente esposto in merito al contesto urbanistico, alle caratteristiche specifiche del fabbricato, sia nelle finiture interne e che nella qualità dei materiali utilizzati.

Si è, pertanto, adottato per l'unità immobiliare di civile abitazione un **valore unitario a mq pari € 1.700,00 di superficie commerciale lorda**.

In merito, invece, all'unità immobiliare con destinazione **autorimessa**, si è adottato il valore medio previsto dalle **quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio**, il cui valore a mq è pari a € 1.325,00 di superficie commerciale lorda, deprezzato di circa il 20%, in considerazione delle **criticità presenti nella gestione attuale dei posti auto privati ad uso pubblico**, che ne penalizzano l'utilizzo di tutti i locali interrati del fabbricato (autorimesse, cantine e locali tecnici), oltre all'attuale trend negativo delle quotazioni immobiliari sia nazionale che locale.

Si è, pertanto, adottato per l'unità immobiliare suddetta un **valore unitario a mq pari € 1.060,00 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.

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

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 civile

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 secondo			
Ingresso-sogg-ang.cottura	23,27	€ 1.700,00	€ 39.559,00
Camera	14,33	€ 1.700,00	€ 24.361,00
Disimpegno	1,94	€ 1.700,00	€ 3.298,00
Bagno	5,22	€ 1.700,00	€ 8.874,00
Terrazzo	2,88	€ 1.700,00	€ 4.896,00
Totale	47,66	€ 1.700,00	€ 81.022,00

- Valore corpo:	€ 81.022,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 81.022,00
- Valore complessivo diritto e quota: "...Omissis..." (1/1)	€ 81.022,00

B. Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Autorimessa	16,33	€ 1.060,00	€ 17.309,80
Totale	16,33	€ 1.060,00	€ 17.309,80

- Valore corpo:	€ 17.309,80
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 17.309,80
- Valore complessivo diritto e quota: "...Omissis..." (1/1)	€ 17.309,80

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	47,66	€ 1.700,00	€ 81.022,00
B	Autorimessa	16,33	€ 1.060,00	€ 17.309,80
Totale				€ 98.331,80

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

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.):	€ 14.749,77
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da quantificazione dell'Amm.re p.t.: DA VERIFICARE CON IL CALCOLO DEGLI ONERI CONDOMINIALI DOVUTI	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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: **€ 83.282,03**

che può essere arrotondato per difetto in cifra tonda:
(Euro Ottantatremiladuecentottanta/00) **€ 83.280,00**

per **diritto e quota: "...Omissis..." (1/1)** **€ 83.280,00**

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, lì **26/05/2025**

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 delle unità immobiliari;
- Estratti Banca Dati Quotazioni Immobiliari;
- Documentazione fotografica: sopralluogo del **06/03/2025**

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