

---

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **EVOLVE SPV SRL rappresentata da INTRUM ITALY SPA**

contro: **--OMISSIS--**

N° Gen. Rep. **69/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-05-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

Custode Giudiziario: **Avv. Emiliano Strinati**

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotto 001 - Appartamento residenziale</b> <b>e cantina</b></p>
---

**Esperto alla stima:** Geom. Luciano Cianchetta  
**Codice fiscale:** CNCLCN65S06L117Y  
**Studio in:** Via Alberto Mario 18 - 05100 Terni  
**Telefono:** 348-2686246  
**Email:** lcianchetta@libero.it  
**Pec:** luciano.cianchetta@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Molise n. 43 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - Appartamento residenziale e cantina

**Corpo:** A - ABITAZIONE

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

--OMISSIS--, proprietà per 1/2; --OMISSIS--, proprietà per 1/2, foglio 89, particella 46, subalterno 16, scheda catastale TR393195, indirizzo Via Molise n. 43, interno 6, piano 3, Comune Terni, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 94 mq (totale escluse aree scoperte 92 mq), rendita € 322,79

**Corpo:** B- CANTINA

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

--OMISSIS--, proprietà per 1/2; --OMISSIS--, proprietà per 1/2, foglio 89, particella 46, subalterno 31, scheda catastale TR393196, indirizzo Via Molise n. 43, piano S1, Comune Terni, categoria C/2, classe 2, consistenza 11 mq, superficie Totale 13 mq, rendita € 14,20

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Molise n. 43 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - Appartamento residenziale e cantina

**Corpo:** A - ABITAZIONE

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** B- CANTINA

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Molise n. 43 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - Appartamento residenziale e cantina

**Corpo:** A - ABITAZIONE

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B- CANTINA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Molise n. 43 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - Appartamento residenziale e cantina

**Corpo:** A - ABITAZIONE

**Creditori Iscritti:** CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA SPA, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, EVOLVE SPV SRL rappresentata da INTRUM ITALY SPA

**Corpo:** B- CANTINA

**Creditori Iscritti:** CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA SPA, AGENZIA DELLE ENTRATE-  
RISCOSSIONE, EVOLVE SPV SRL rappresentata da INTRUM ITALY SPA

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Molise n. 43 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - Appartamento residenziale e cantina

**Corpo:** A - ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B- CANTINA

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Molise n. 43 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - Appartamento residenziale e cantina

**Corpo:** A - ABITAZIONE

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B- CANTINA

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Molise n. 43 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - Appartamento residenziale e cantina

**Corpo:** A - ABITAZIONE

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B- CANTINA

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Molise n. 43 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - Appartamento residenziale e cantina

**Valore complessivo intero:** 58.303,58

## **PREMESSA**

Considerate le caratteristiche degli immobili, costituiti da un appartamento residenziale e da un locale utilizzato come cantina (in catasto censito separatamente con la categoria C/2), lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno ricomprendere gli stessi, ai fini della vendita coattiva, in un unico lotto (LOTTO 1).

Le suddette unità immobiliari, oggetto di pignoramento immobiliare, sono ubicate nello stesso stabile condominiale sito in Terni via Molise 43/45, con ingresso dal vano scala civico 43 e, sono catastalmente individuate come segue:

- CORPO A - ABITAZIONE, in Catasto Fabbricati FG. 89 - PART. 46 SUB. 16
- CORPO B - CANTINA, in Catasto Fabbricati FG. 89 - PART. 46 SUB. 31 (EX SUB. 21)

### **Precisazioni riguardanti la rampa di accesso al piano seminterrato e l'area di manovra a cielo aperto sul retro del fabbricato condominiale (in Catasto Terreni Fg. 89 Part. 306)**

In seguito agli accertamenti eseguiti, è stato rilevato che l'accesso al piano scantinato dell'edificio, dove è ubicato il locale cantina sub. 31 oggetto di procedura esecutiva, oltre che dal vano scala dello stabile condominiale con ingresso dal civico 43 (in catasto bene comune non censibile sub. 57), avviene anche direttamente dall'esterno, con una rampa carrabile posta sul lato N-O dell'edificio ed un contiguo spazio di manovra a cielo aperto sul retro del fabbricato.

La suddetta area, risulta essere delimitata da recinzioni e muri di contenimento (vedasi elaborato grafico All.1 e documentazione fotografica All.2), ed ha accesso dagli spazi pubblici nel lato N-E protetto da un cancello ad ante battenti dotato di automazione; in Catasto Terreni è distinta al foglio 89, particella 306 (ex 47/b), avente una superficie catastale di mq 375, censita con la qualità di corte, partita speciale 2 (accessori comuni ad enti rurali ed urbani).

La particella, di proprietà comune tra i condomini titolari delle unità immobiliari del piano interrato, **non risulta essere stata oggetto di pignoramento immobiliare**; la stessa è stata acquistata, per una quota di piena proprietà di 1/36 ciascuno, dai genitori degli attuali esecutati, (coniugi --OMISSIS-- e --OMISSIS--), con atto di compravendita del Notaio --OMISSIS-- rep. 26040 del 05/02/1986 (allegato in copia alla presente).

Si precisa inoltre che la particella 306 non risulta essere stata riportata tra gli immobili facenti parte dell'attivo ereditario delle dichiarazioni di successione presentate in morte dei suddetti coniugi --OMISSIS--, (acquisite dall'A.d.E. ed allegate in copia alla presente).

Il sottoscritto CTU, in considerazione di quanto sopra esposto, ha ritenuto di non procedere a compiere ulteriori accertamenti riguardanti l'area sopra descritta, (particella 306), escludendo la stessa dalla valutazione prodotta con la presente perizia.

Beni in **Terni (TR)**  
Località/Frazione  
Via Molise n. 43

**Lotto: 001 - Appartamento residenziale e cantina**

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

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

**Identificativo corpo: A - ABITAZIONE.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Molise n. 43**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di --OMISSIS-- - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: --OMISSIS-- - Ulteriori informazioni sul debitore: L'immobile è in comproprietà con il fratello sig. --OMISSIS--.

**Trattasi di bene personale dei soggetti sopra indicati in quanto pervenuto per acquisto ereditario.**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: --OMISSIS--, proprietà per 1/2; --OMISSIS--, proprietà per 1/2, foglio 89, particella 46, subalterno 16, scheda catastale TR393195, indirizzo Via Molise n. 43, interno 6, piano 3, Comune Terni, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 94 mq (totale escluse aree scoperte 92 mq), rendita € 322,79

Derivante da:

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/04/1968, prot. n. 000001202.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Millesimi proprietà generale: 42,623;

Millesimi scale: 87,068;

Millesimi riscaldamento: 51,333.

Recentemente risulta essere stato installato un piccolo ascensore all'interno del vano scala condominiale, (avente una capienza per due persone). L'impianto è dotato di chiave e, da informazioni assunte dagli attuali proprietari/occupanti l'alloggio, non hanno partecipato alla spesa un appartamento del piano rialzato ed un appartamento del quarto piano.

Da informazioni fornite dall'amministrazione condominiale, non c'è una tabella millesimale per l'ascensore, (le spese di manutenzione al momento vengono ripartite in parti uguali tra i condomini utilizzatori).

Confini: Appartamento sub. 15 stesso piano, vano scale condominiale, spazi pubblici al p.t., salvo altri confini.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nella planimetria catastale in atti si è riscontrata una non esatta rappresentazione della dimensione geometrica di alcuni vani ed accessori diretti rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU nello stato di fatto e riportato nella tavola di rilievo, (vedasi All.1 alla presente perizia).

Regolarizzabili mediante: presentazione denuncia di variazione DOCFA al Catasto Fabbricati per esatta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare.

Spese tecniche per presentazione denuncia di variazione al Catasto Fabbricati e tributi catastali: € 570,00

Oneri Totali: **€ 570,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

#### **Identificativo corpo: B- CANTINA.**

#### **Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Molise n. 43**

Note: trattasi di un locale ad uso cantina, in catasto censito come magazzino/deposito (categoria C/2).

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di --OMISSIS-- - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: --OMISSIS-- - Ulteriori informazioni sul debitore: L'immobile è in comproprietà con il fratello sig. --OMISSIS--.

**Trattasi di bene personale dei soggetti sopra indicati in quanto pervenuto per acquisto ereditario.**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: --OMISSIS--, proprietà per 1/2; --OMISSIS--, proprietà per 1/2, foglio 89, particella 46, subalterno 31, scheda catastale TR393196, indirizzo Via Molise n. 43, piano S1, Comune Terni, categoria C/2, classe 2, consistenza 11 mq, superficie Totale 13 mq, rendita € 14,20

Derivante da:

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Frazionamento del 12/03/1992.

Variazione del 12/03/1992 in atti dal 09/01/1996 classamento per frazionamento.

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/04/1968, prot. n. 000001202.

Confini: Cantina sub. 30 stesso piano, spazi comuni su più lati, salvo altri confini.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Le porzioni immobiliari interessate dalla procedura, appartamento residenziale e cantina (quest'ultima in catasto fabbricati censita separatamente come magazzino/deposito cat. C/2), sono ubicate in una zona prevalentemente residenziale nel quartiere di "Borgo Bovio", distante dal centro cittadino circa 3 Km, ad una quota di circa 130 metri sul livello del mare. Il fabbricato condominiale, realizzato intorno alla fine degli anni '60, è composto da complessivi 20 alloggi e cantine, con accesso separato attraverso due scale condominiali, (civico 43 e civico 45), facenti parte di un unico corpo di fabbrica (particella 46). Il quartiere è stato completato intorno ai primi anni '70 ed è dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale di Terni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascata delle Marmore, area archeologica di Carsulae.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Terni.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea a circa 100 m.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - ABITAZIONE**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (TR), Via Molise n. 43**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: L'immobile in occasione del primo sopralluogo, effettuato insieme al custode giudiziario, è risultato occupato dal sig. --OMISSIS-- e suoi conviventi.

**Identificativo corpo: B- CANTINA**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (TR), Via Molise n. 43**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: L'immobile in occasione del primo sopralluogo, effettuato insieme al custode giudiziario, è risultato occupato dal sig. --OMISSIS-- e suoi conviventi.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA SPA contro --OMISSIS--; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 55.000,00; Importo capitale: € 44.727,19 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 21/12/2015 ai nn. 3372; Iscritto/trascritto a Terni in data 29/01/2016 ai nn. 794/88 ; Note: creditore CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA SPA fusa per incorporazione in INTESA SANPAOLO SPA, oggi EVOLVE SPV SRL e per essa la sua mandataria INTRUM ITALY SPA

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

A - ABITAZIONE

B - CANTINA

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro --OMISSIS--; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 84.303,12; Importo capitale: € 42.151,56 ; A rogito di Altro Atto in data 28/02/2023 ai nn. 1468/10923; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/02/2023 ai nn. 2380/257 ; Note: iscritta contro --OMISSIS-- per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

A - ABITAZIONE

B - CANTINA

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA SPA contro --OMISSIS--; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Tribunale di Terni in data 26/08/2016 ai nn. 2539 iscritto/trascritto a Terni in data 17/10/2016 ai nn. 9754/6937; creditore CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA SPA fusa per incorporazione in INTESA SANPAOLO SPA, oggi EVOLVE SPV SRL e per essa la sua mandataria INTRUM ITALY SPA .

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

A - ABITAZIONE

B - CANTINA

- Pignoramento a favore di EVOLVE SPV SRL rappresentata da INTRUM ITALY SPA contro --OMISSIS--; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Tribunale di Terni in data 03/06/2024 ai nn. 1182 i- scritto/trascritto a Terni in data 05/07/2024 ai nn. 7447/5849;

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

A - ABITAZIONE

B - CANTINA

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.



### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

#### Identificativo corpo: A - ABITAZIONE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (TR), Via Molise n. 43**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** dato non disponibile.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** A seguito della richiesta inoltrata dal sottoscritto CTU, l'Amministrazione del Condominio, (--OMISSIS-- - Amm.re --OMISSIS--), ha prodotto una dichiarazione ed un estratto conto delle spese condominiali scadute ed insolute alla data del 15/04/2025, che ammontano complessivamente ad € 344,27 per l'abitazione sub. 16 e cantina/magazzino sub. 31, (vedasi allegato). Con la stessa dichiarazione l'Amministrazione del Condominio ha comunicato che non ci sono spese straordinarie deliberate.

#### Millesimi di proprietà:

Millesimi proprietà generale: 42,623;

Millesimi scale: 87,068;

Millesimi riscaldamento: 51,333.

Recentemente risulta essere stato installato un piccolo ascensore all'interno del vano scala condominiale, (avente una capienza per due persone). L'impianto è dotato di chiave e, da informazioni assunte dagli attuali proprietari dell'alloggio, non hanno partecipato alla spesa un appartamento del piano rialzato ed un appartamento del quarto piano.

Da informazioni fornite dall'amministrazione condominiale, non c'è una tabella millesimale per l'ascensore, (le spese di manutenzione al momento vengono ripartite in parti uguali tra i condomini utilizzatori).

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** con diritto al sub. 57 (bene comune non censibile, vano scale e ascensore) e proprietà pro-quota di tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di perizia, come per legge.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** si indica presumibilmente la "CLASSE ENERGETICA G".

**Note Indice di prestazione energetica:** la classe indicata è da ritenersi presunta e provvisoria, in attesa della redazione dell'APE che, come stabilito dal Giudice delle Esecuzioni nel quesito peritale, sarà redatto al momento del trasferimento dell'immobile, con la relativa spesa che rimarrà a carico dell'acquirente.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** ---

**Avvertenze ulteriori:** Come da dichiarazione dell'Amministrazione condominiale allegata, non ci sono cause/contenziosi in corso che interessano il Condominio, eccetto Decreti Ingiuntivi nei confronti di altri condomini morosi.

#### Identificativo corpo: B- CANTINA

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (TR), Via Molise n. 43**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** dato non disponibile.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** A seguito della richiesta inoltrata dal sottoscritto CTU, l'Amministrazione del Condominio, (--OMISSIS-- - Amm.re --OMISSIS--), ha prodotto una dichiarazione ed un estratto conto delle spese condominiali scadute ed insolute alla data del 15/04/2016, che ammontano complessivamente ad € 344,27 per l'abitazione sub. 16 e cantina/magazzino sub. 31, (vedasi allegato). Con la stessa dichiarazione l'Amministrazione del Condominio ha comunicato che non ci sono spese straordinarie deliberate.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** con diritto al sub. 57 (bene comune non censibile, vano scale e ascensore) e proprietà pro-quota di tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di perizia, come per legge.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente (non necessita per la tipologia di immobile di che trattasi).

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** ---

**Avvertenze ulteriori:** Come da dichiarazione dell'Amministrazione condominiale allegata, non ci sono cause/contenziosi in corso che interessano il Condominio, eccetto Decreti Ingiuntivi nei confronti di altri condomini morosi.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

---OMISSIS-- proprietà per 1/1 **proprietario/i ante ventennio** fino al **08/11/2004** .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio --OMISSIS--, in data 27/10/1969, ai nn. 12921; registrato a Terni, in data 27/10/1969, ai nn. 2760; trascritto a Spoleto, in data 06/11/1969, ai nn. 8789/5886.

### Titolare/Proprietario:

---OMISSIS-- proprietà per 1/2;

---OMISSIS-- proprietà per 1/2 dal 08/11/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni, in data 03/03/2005, ai nn. 100/956; trascritto a Terni, in data 07/06/2005, ai nn. 6922/4195.

Note: Successione per Legge di --OMISSIS-- deceduto a Terni il 08-11-2004.

Accettazione tacita di eredità di --OMISSIS-- trascritta a Terni il 24/05/2023 RG 5963 RP 4300.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - ABITAZIONE

### Titolare/Proprietario:

---OMISSIS-- proprietà per 1/2;

---OMISSIS-- proprietà per 1/2. **proprietario/i ante ventennio** fino al **17/12/2001** .

In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio --OMISSIS--, in data 09/07/1992, ai nn. 64808; registrato a Terni, in data 28/07/1992, ai nn. 829; trascritto a Terni, in data 29/07/1992, ai nn. 6938/5226.

Note: I coniugi --OMISSIS-- con atto di compravendita del Notaio --OMISSIS-- rep. 26040 del 05/02/1986 (allegato in copia alla presente), hanno acquistato la quota di piena proprietà di 1/36 ciascuno dell'originario locale ad uso magazzino posto al piano seminterrato della superficie di mq 307, all'epoca distinto al N.C.E.U. al foglio 89, particella 46 sub. 21, dal quale è derivato l'attuale vano cantina oggetto di procedura esecutiva (sub. 31), assegnato in proprietà esclusiva agli stessi coniugi --OMISSIS-- con successivo atto di divisione del 1992 sopra riportato, (anch'esso allegato in copia).

Si precisa che con il citato atto di compravendita del 1986, è stata acquistata dai coniugi --

OMISSIS--, per la medesima quota di p.p. di 1/36 ciascuno, anche la particella distinta al Catasto Terreni al foglio 89, particella 306 (ex 47/B), di mq 375, attuale rampa di accesso al piano seminterrato e contigua area di manovra a cielo aperto sul retro del fabbricato condominiale che, **NON RISULTA ESSERE STATA OGGETTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, (vedasi precisazioni riportate in premessa).

Inoltre, LA PARTICELLA 306 NON RISULTA TRA GLI IMMOBILI INSERITI NELL'ATTIVO EREDITARIO DELLE DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE PRESENTATE IN MORTE DEI CONIUGI SUDETTI (allegate in copia alla presente).

#### **Titolare/Proprietario:**

---OMISSIS-- proprietà per 4/6;

---OMISSIS-- proprietà per 1/6;

---OMISSIS-- proprietà per 1/6 dal 17/12/2001 al 08/11/2004 .

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni, in data 18/03/2002, ai nn. 97/906; trascritto a Terni, in data 05/06/2002, ai nn. 5790/4096.

Note: Successione per Legge di --OMISSIS-- deceduta a Terni il 17-12-2001. Risulta essere stata presentata denuncia di successione integrativa registrata a Terni il 05/06/2002 N. 12 VOL. 911, trascritta a Terni il 17/08/2002 ai nn. 8737/6165. Accettazione tacita di eredità --OMISSIS-- trascritta a Terni il 24/05/2023 RG 5962 RP 4299.

Nelle dichiarazioni di successione viene riportato il nome "--OMISSIS--" mentre negli atti notarili del Notaio --OMISSIS-- del 1986 e 1992 viene riportato il nome "--OMISSIS--"; la data di nascita ed codice fiscale nelle successioni e negli atti notarili sono corrispondenti.

#### **Titolare/Proprietario:**

---OMISSIS-- proprietà per 1/2;

---OMISSIS-- proprietà per 1/2 dal 08/11/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni, in data 03/03/2005, ai nn. 100/956; trascritto a Terni, in data 07/06/2005, ai nn. 6922/4195.

Note: Successione per Legge di --OMISSIS-- deceduto a Terni il 08-11-2004.

Accettazione tacita di eredità di --OMISSIS-- trascritta a Terni il 24/05/2023 RG 5963 RP 4300.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B- CANTINA

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione e Cantina nel fabbricato condominiale** sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Molise n. 43

Numero pratica: 26/1963 e successive varianti.

Intestazione: --OMISSIS--

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/01/1963 al n. di prot. 32986

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

A - ABITAZIONE

B - CANTINA

**Abitazione e Cantina nel fabbricato condominiale** sito in **Terni (TR) CAP: 05100, Via Molise n. 43**

Numero pratica: 70/1965

Intestazione: --OMISSIS--

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO

Oggetto: variante

Rilascio in data 15/04/1965 al n. di prot. 5533

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

A - ABITAZIONE

B - CANTINA

**Abitazione e Cantina nel fabbricato condominiale** sito in **Terni (TR) CAP: 05100, Via Molise n. 43**

Intestazione: --OMISSIS--

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO

Oggetto: variante

Rilascio in data 21/10/1965 al n. di prot. 23891

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

A - ABITAZIONE

B - CANTINA

**Abitazione e Cantina nel fabbricato condominiale** sito in **Terni (TR) CAP: 05100, Via Molise n. 43**

Intestazione: --OMISSIS--

Tipo pratica: ABITABILITA'

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO

Rilascio in data 26/11/1965 al n. di prot. 22479

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

A - ABITAZIONE

**Abitazione e Cantina nel fabbricato condominiale** sito in **Terni (TR) CAP: 05100, Via Molise n. 43**

Intestazione: --OMISSIS-- (amministratore e comproprietario)

Tipo pratica: Autorizzazione in sanatoria L.47/85

Per lavori: COSTRUZIONE RAMPA E APERTURA 13 FINESTRE AL PIANO SCANTINATO

Oggetto: Condono Edilizio L. 47/85

Presentazione in data 07/12/1985

Rilascio in data 27/02/1987 al n. di prot. 50505

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

A - ABITAZIONE

B - CANTINA

**Abitazione e Cantina nel fabbricato condominiale** sito in **Terni (TR) CAP: 05100, Via Molise n. 43**

Intestazione: CONDOMINI PROPRIETARI PIANO SCANTINATO

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE DIVISIONE LOCALE SCANTINATO CON REALIZZAZIONE DI CANTINE E ACCESSORI

Oggetto: trasformazione fabbricato

Rilascio in data 23/07/1991 al n. di prot. 25912

**NOTE:** A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Terni, l'Ente ha comunicato allo scrivente CTU con p.e.c. del 16/01/2025 che l'autorizzazione edilizia sopra citata risulta rilasciata ma non è disponibile nell'archivio comunale. Lo stesso titolo edilizio viene citato nell'atto di divisione del Notaio --OMISSIS-- rep. 64808 del 09/07/1992, nel quale è stata allegata anche una planimetria del pia-

no seminterrato in cui sono riportati i locali cantina dopo la divisione, (con l'esatta rappresentazione della cantina sub. 31 interessata dalla procedura).

Fermo restando che il titolo di cui sopra ha a suo tempo legittimato l'intervento, per la verifica della sua consistenza e destinazione d'uso si applica quanto disposto dall'Art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 in combinato disposto all'Art. 22 comma 4 del Regolamento Regionale n. 2 del 18/02/2015, s.m.i..

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

B - CANTINA

**Abitazione e Cantina nel fabbricato condominiale sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Molise n. 43**

Intestazione: CONDOMINIO VIA MOLISE 43-45 (Amm.re --OMISSIS--)

Tipo pratica: Denuncia di Inizio dell'Attività

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 10/07/2000 al n. di prot. 43418

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

A - ABITAZIONE

B - CANTINA

**Abitazione e Cantina nel fabbricato condominiale sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Molise n. 43**

Intestazione: CONDOMINIO VIA MOLISE 43-45 (Amm.re --OMISSIS--)

Tipo pratica: CILA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA

Per lavori: manutenzione straordinaria che non riguardano parti strutturali

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 16/03/2015 al n. di prot. 34685

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

A - ABITAZIONE

B - CANTINA

**Abitazione e Cantina nel fabbricato condominiale sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Molise n. 43**

Intestazione: CONDOMINIO VIA MOLISE 43-45

Tipo pratica: CILA-SUPERBONUS

Per lavori: INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'INTERO EDIFICIO DISTINTI IN SUPERBONUS 110% E BONUS FACCIATE 60%

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 18/06/2022 al n. di prot. 97233

**NOTE:** I lavori previsti nel titolo edilizio sopra citato non sono stati realizzati.

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

A - ABITAZIONE

B - CANTINA

## **7.1 Conformità edilizia:**

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Abitazione e Cantina nel fabbricato condominiale sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Molise n. 43**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

A - ABITAZIONE  
B - CANTINA

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione e Cantina nel fabbricato condominiale sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Molise n. 43

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zone B - insediamenti residenziali di completamento Bc7 i.f.=3 mc/mq
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.59 Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc) 1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc: IF 0.2 mc/mq:</p> <p style="padding-left: 40px;">Bc1 IF 0.4 mc/mq:      Bc2 IF 0.9 mc/mq:</p> <p style="padding-left: 40px;">Bc3 IF 1.0 mc/mq:      Bc4 IF 1.2 mc/mq:</p> <p style="padding-left: 40px;">Bc5 IF 1.8 mc/mq:      Bc6 IF 3.0 mc/mq:</p> <p style="padding-left: 40px;">Bc7 2.</p> <p>Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo. 3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. 4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e). 5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20. 6.</p> <p>Per la zona di Marmore le aree di completamento sono sottoposte alle seguenti prescrizioni: 6.1. Le aree parzialmente edificate di completamento sono le parti del centro abitato parzialmente edificate in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità e/o in cui sono presenti lotti inedificati. 6.2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 55. 6.3. In tali zone il Piano si attua con intervento diretto,</p>

	<p>con indice IF pari a 1.2 mc/mq e lotto minimo pari a mq 500. 6.4. Per i fabbricati esistenti è ammesso un incremento di volume pari al 10% della volumetria consentita o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale. 6.5. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto, fino ad un'altezza massima consentita di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda. 6.6. Per l'area con tale destinazione individuata con (1), ad integrazione dei commi precedenti, valgono le seguenti prescrizioni: a) il nuovo fabbricato deve essere posizionato, compatibilmente con le distanze di legge, il più lontano possibile dal confine con il lotto individuato come zona "Aa" (Casa Lina); b) altezza massima del nuovo fabbricato ml. 6.50; c) l'intervento di nuova edificazione deve comprendere la realizzazione del parcheggio pubblico di previsione, adiacente alla strada comunale.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3 mc/mq
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	Altezza del fabbricato esistente
Volume massimo ammesso:	Conservazione del volume esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi:**

A - ABITAZIONE

B - CANTINA

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - ABITAZIONE**

L'appartamento, ubicato al terzo piano del fabbricato condominiale, (il primo piano dell'edificio è costituito da un piano rialzato), risulta essere composto da un soggiorno, una cucina, due camere matrimoniali, un disimpegno, un w.c. ed un ripostiglio, per una superficie utile calpestabile di circa mq. 80,80, oltre a due balconi di complessivi mq. 4,70 sullo stesso livello di piano.

L'abitazione è raggiungibile attraverso il vano scala condominiale, servito da ascensore, con ingresso al piano terra dal civico 43.

L'unità immobiliare ha diritto al sub. 57 (bene comune non censibile, vano scale e ascensore) e proprietà pro-quota di tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di --OMISSIS-- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: --OMISSIS-- - Ulteriori informazioni sul debitore: L'immobile è in comproprietà con il fratello sig. --OMISSIS--.

Trattasi di bene personale dei soggetti sopra indicati in quanto pervenuto per acquisto ereditario.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **99,00**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00.

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: L'intero edificio, composto da complessivi n. 20 alloggi, con 2 accessi dai rispettivi vani scala, (civici 43-45), è stato costruito nei primi anni '60. Le facciate dell'intero palazzo, sono state oggetto di manutenzione nei primi anni duemila. Per quanto potuto accertare a vista, i prospetti del palazzo sono in condizioni sufficienti.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde con struttura in legno** materiale: **legno e c.a.** condizioni: **vedasi note**

Note: Riguardo alla struttura del tetto non è stato possibile accertarne le condizioni. In considerazione dell'epoca costruttiva del fabbricato non è da escludere che la stessa necessiti di interventi di manutenzione/rifacimento.

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **muratura e c.a.** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**



Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura mista</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento e tinteggiatura usuali</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Riferito al w.c..
Pavim. Interna	materiale: <b>marmittoni in graniglia per interni</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Riferito a vani principali ed accessori diretti (escluso w.c.).
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>porta blindata</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina e w.c.</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### **Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
------------	--

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>per quanto a vista sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b> Note: Con riferimento al D.M. 37/08, in occasione del sopralluogo effettuato, le condizioni dell'impianto elettrico per quanto accertato a vista sono sufficienti, lo stesso è protetto con centralino ubicato all'interno del piano cantine con interruttore differenziale e magnetotermico, per protezione contatti diretti e indiretti. Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi della L. 46/90, considerata l'età dell'edificio, potrebbe essere necessario provvedere a far effettuare una verifica da un tecnico/ditta abilitata, all'esito della quale potrebbero necessitare anche interventi di adeguamento e/o sostituzione, con successivo rilascio di una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) e/o dichiarazione di conformità (DI.CO.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).
-----------	--

Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> condizioni: <b>sufficienti (per quanto potuto verificare a vista)</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
-----------	---

Gas	tipologia: <b>esternamente al fabbricato con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame e/o ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b> Note: Con riferimento al D.M. 37/08, in occasione del so-
-----	---

pralluogo effettuato, l'attuale occupate/comproprietario ha riferito che l'impianto di adduzione gas della cucina è stato sostituito. Considerata l'epoca in cui è stato realizzato l'impianto, non essendo disponibile la dichiarazione di conformità ai sensi della L. 46/90, si ritiene opportuno provvedere a far effettuare un collaudo da un tecnico/ditta abilitata, all'esito del quale potrebbero necessitare anche interventi di adeguamento e/o sostituzione, con successivo rilascio di una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) e/o dichiarazione di conformità (DI.CO.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **per quanto a vista sufficienti** conformità: **da verificare**

Note: In occasione del sopralluogo effettuato, l'attuale occupante/comproprietario ha riferito che gli impianti del w.c. sono stati sostituiti nel 1982. L'acqua calda sanitaria viene prodotta con uno scaldabagno alimentato a gas metano, ubicato all'esterno nel balcone lato nord adiacente al vano cucina. Considerata l'epoca in cui sono stati realizzati gli impianti, gli stessi potrebbero necessitare di interventi di adeguamento e/o sostituzione.

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: Impianto di riscaldamento centralizzato con centrale termica condominiale ubicata al piano interrato e manutenzione affidata a ditta specializzata.  
Generatore singolo marca Riello Spa, matricola 23231051651 alimentato a gas metano, fluido termovettore acqua.  
Sistema di regolazione con impostazione della curva climatica integrata nel generatore.  
Radiatori in alluminio dotati di valvole di regolazione Honeywell.  
Sistema di contabilizzazione del calore marca Sontex, ripartitori mod. 556 radio-elettronici.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	ante L. 46/1990
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	con riferimento al D.M. 37/08, in occasione del sopralluogo effettuato, le condizioni dell'impianto elettrico per quanto accertato a vista sono sufficienti, lo stesso è protetto con centralino ubicato all'interno

	del piano cantine con interruttore differenziale e magnetotermico, per protezione contatti diretti e indiretti. Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi della L. 46/90, considerata l'età dell'edificio, potrebbe essere necessario provvedere a far effettuare una verifica da un tecnico/ditta abilitata, all'esito della quale potrebbero necessitare anche interventi di adeguamento e/o sostituzione, con successivo rilascio di una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) e/o dichiarazione di conformità (DI.CO.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).
--	--

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato con termosifoni in alluminio
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	225 kW (generatore condominiale alimentato a gas metano)
Epoca di realizzazione/adeguamento	generatore centralizzato anno 2011
Impianto a norma	Da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità	Non disponibile
Note	<p>impianto di riscaldamento centralizzato con centrale termica condominiale ubicata al piano interrato e manutenzione affidata a ditta specializzata.</p> <p>Generatore singolo marca Riello Spa, matricola 23231051651 alimentato a gas metano, fluido termovettore acqua.</p> <p>Sistema di regolazione con impostazione della curva climatica integrata nel generatore.</p> <p>Radiatori in alluminio dotati di valvole di regolazione Honeywell.</p> <p>Sistema di contabilizzazione del calore marca Sontex, ripartitori mod. 556 radio-elettronici.</p>

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
--	----

Note ascensori montacarichi	recentemente risulta essere stato installato un piccolo ascensore all'interno del vano scala condominiale, (avente una capienza per due persone). L'impianto è dotato di chiave e, da informazioni assunte dagli attuali proprietari dell'alloggio, non hanno partecipato alla spesa un appartamento del piano rialzato ed un appartamento del quarto piano.
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata in seguito al rilievo eseguito in occasione del sopralluogo effettuato, secondo le specifiche del D.P.R. 138/98, considerando i muri perimetrali esterni calcolati al lordo e per 1/2 quelli di separazione con le altre U.I. del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE Piano Terzo	sup reale lorda	94,30	1,00	94,30
BALCONI scoperti Piano Terzo	sup reale netta	4,70	0,25	1,18
		<b>99,00</b>		<b>95,48</b>

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B- CANTINA**

Locale utilizzato come cantina, ubicato al piano interrato del fabbricato condominiale, ha una superficie utile calpestabile di circa mq. 11,10.

E' raggiungibile attraverso il vano scala condominiale con ingresso al piano terra dal civico 43, servito da ascensore (tranne che per una prima rampa di scale in metallo a partire dal piano interrato).

Vedasi le note riportate in premessa riguardanti l'altro accesso di cui è dotato il piano interrato, dove è ubicata la cantina.

L'unità immobiliare ha diritto al sub. 57 (bene comune non censibile, vano scale e ascensore) e proprietà pro-quota di tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

## 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di --OMISSIS--- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: --OMISSIS-- - Ulteriori informazioni sul debitore: L'immobile è in comproprietà con il fratello sig. --OMISSIS--.

Trattasi di bene personale dei soggetti sopra indicati in quanto pervenuto per acquisto ereditario.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 3.40

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'intero edificio, composto da complessivi n. 20 alloggi, con 2 accessi dai rispettivi vani scala, (civici 43-45), è stato costruito nei primi anni '60. Le facciate dell'intero palazzo, sono state oggetto di manutenzione nei primi anni duemila. Per quanto potuto accertare a vista, i prospetti del palazzo sono in condizioni sufficienti.

**Caratteristiche descrittive:**

### Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

## Strutture verticali

materiale: **muratura e c.a.** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

## Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** protezione: **inesistente**  
condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

## Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** condizioni: **sufficienti**

## Rivestimento

ubicazione: **pareti e soffitto** materiale: **intonaco e tinteggiatura usuali**  
condizioni: **scarse** (necessitano di manutenzione)

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia e con canaline a vista**tensione: **220V** condizioni: **per quanto a vista sufficienti**conformità: **da collaudare**

Note: Con riferimento al D.M. 37/08, in occasione del sopralluogo effettuato, le condizioni dell'impianto elettrico per quanto accertato a vista sono sufficienti, lo stesso è protetto con centralino ubicato all'interno del piano cantine con interruttore differenziale e magnetotermico, per protezione contatti diretti e indiretti. Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi della L. 46/90, considerata l'età dell'edificio, potrebbe essere necessario provvedere a far effettuare una verifica da un tecnico/ditta abilitata, all'esito della quale potrebbero necessitare anche interventi di adeguamento e/o sostituzione, con successivo rilascio di una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) e/o dichiarazione di conformità (DI.CO.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Intorno al 1991
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	con riferimento al D.M. 37/08, in occasione del sopralluogo effettuato, le condizioni dell'impianto elettrico per quanto accertato a vista sono sufficienti, lo stesso è protetto con centralino ubicato all'interno del piano cantine con interruttore differenziale e magnetotermico, per protezione contatti diretti e indiretti. Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi della L. 46/90, considerata l'età dell'edificio, potrebbe essere necessario provvedere a far effettuare una verifica da un tecnico/ditta abilitata, all'esito della quale potrebbero necessitare anche interventi di adeguamento e/o sostituzione, con successivo rilascio di una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) e/o dichiarazione di conformità (DI.CO.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	recentemente risulta essere stato installato un piccolo ascensore all'interno del vano scala condominiale, (avente una capienza per due persone). L'impianto è dotato di chiave e, da informazioni assunte dagli attuali proprietari dell'alloggio, non hanno partecipato alla spesa un appartamento del piano rialzato ed un appartamento del quarto piano.
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata in seguito al rilievo eseguito in occasione del sopralluogo effettuato, secondo le specifiche del D.P.R. 138/98, considerando i muri perimetrali esterni calcolati al lordo e per 1/2 quelli di separazione con le altre U.I. del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CANTINA Piano S1	sup reale lorda	13,00	0,35	4,55
		<b>13,00</b>		<b>4,55</b>

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

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che, risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata una adeguata indagine conoscitiva finalizzata alla formazione di un'idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato coerenti, in particolar modo in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili ubicati nella stessa zona.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione, oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra, di tutti quei fattori che possono incidere sia positivamente che negativamente sulla valutazione stessa quali, caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, opere di urbanizzazione) e caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, vetustà, stato di manutenzione/conservazione, ecc.).

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di presso Agenzia delle Entrate-Territorio di Terni;

Ufficio Tecnico del Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Terni ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Listino immobiliare pubblicato dalle Camere di Commercio di Terni e Perugia.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A - ABITAZIONE. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 66.836,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	94,30	€ 700,00	€ 66.010,00
Piano Terzo			
BALCONI scoperti	1,18	€ 700,00	€ 826,00
Piano Terzo			
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 66.836,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 66.836,00</b>
Valore corpo			€ 66.836,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 66.836,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.836,00

### B- CANTINA. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.185,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CANTINA Piano S1	4,55	€ 700,00	€ 3.185,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.185,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 3.185,00</b>
Valore corpo			€ 3.185,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.185,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.185,00



**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A - ABITAZIONE	Abitazione di tipo economico [A3]	95,48	€ 66.836,00	€ 66.836,00
B- CANTINA	Magazzini e locali di deposito [C2]	4,55	€ 3.185,00	€ 3.185,00

**VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI:****€ 70.021,00****8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.  
( min.15% )

-€ 10.503,15

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

-€ 344,27

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

-€ 570,00

Importo forfettario per redazione APE (Attestato di Prestazione Energetica):

-€ 300,00

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

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

**€ 58.303,58****8.6 Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ai normali tributi di registro, catastali ed ipotecari, con eventuali agevolazioni.

**Allegati:**

- 1)-Tavola di rilievo stato di fatto immobili;
- 2)-Documentazione fotografica;
- 3)-Estratto di mappa Catasto Terreni;
- 4)-Planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- 5)-Elaborato planimetrico Catasto Fabbricati;
- 6)-Visure storiche Catasto Fabbricati e Catasto Terreni;
- 7)-Copie atti provenienza immobili:
  - Atto --OMISSIS-- rep. 12921 del 27/10/1969 (compravendita provenienza appartamento sub. 16);
  - Atto --OMISSIS-- rep. 26040 del 05/02/1986 (compravendita provenienza magazzino ex sub. 21);
  - Atto --OMISSIS-- rep. 64808 del 09/07/1992 (divisione cantina/magazzino sub. 31);
  - N. 2 dichiarazioni di successione di --OMISSIS--;
  - N. 1 certificato rilasciato dall'A.d.E. di eseguita dichiarazione di successione di --OMISSIS-- (in quanto al momento non disponibile la dichiarazione di successione);
- 8)-Ispezioni ipotecarie di aggiornamento e note;
- 9)-Verifica contratti locazione Agenzia delle Entrate;
- 10)-Certificati Cancelleria Civile Tribunale di Terni;
- 11)-Dichiarazione Amministrazione Condominio via Molise 43/45;

12)-Copia titoli abilitativi edilizi:

- 12\_A -Licenza Edilizia prot. 32986 del 1963;
- 12\_B -Licenza Edilizia (variante) prot. 5533 del 1965;
- 12\_C -Abitabilità 22479 del 1965;
- 12\_D -Autorizzazione in Sanatoria prot. 50505 del 1987;
- 12\_E -Comunicazione del Comune di Terni riguardante l'Autorizzazione Edilizia prot. 25912 del 1991;
- 12\_F -Denuncia di Inizio Attività prot. 43418 del 2000;
- 12\_G -CILA prot. 34685 del 2015;
- 12\_H -CILA SUPERBONUS prot. 97233 del 2022 (lavori non eseguiti).

Data generazione:

23-04-2025

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luciano Cianchetta**