

---

# TRIBUNALE DI TERNI

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:  
“...OMISSIS...”

mandataria di “...OMISSIS...”

Contro:

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

### Lotto 001

IMMOBILE: Via Venti Settembre n. 33, int. 11 – 05100 Terni (TR)

Corpo A: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3), piano S1-2°

**N. Gen. Rep. 00039/2025**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/04/2026

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Custode Giudiziario: Avv. Francesco ROSELLA

---

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

---

*Tecnico incaricato:* **Arch. Francesca BARTOLUCCI**

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

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

Bene sito in **Terni (Terni)**  
**Via Venti Settembre n. 33**

**LOTTO 001**

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

**A.** Trattasi di un **appartamento di tipo economico** sito in zona semi-centrale di Terni (TR), **Via Venti Settembre n. 33**, posto al piano secondo di un fabbricato condominiale (int. 11) con due cantine di pertinenza poste al piano seminterrato.

La zona in cui è inserito il fabbricato è situata nella parte nord-est della città, vicina al quartiere storico di San Giovanni, a carattere prettamente residenziale con quote di commerciale e servizi, una zona semi-centrale di espansione.

Via Venti Settembre è una via che riflette l'evoluzione urbana della città di Terni, ospitando edifici storici che la legano alle memorie medievali, come parte del "Rione Castello" che ospitava l'accesso orientale ad "Interamna" e allo sviluppo industriale iniziato a fine 800 (Acciaieria e Fabbrica d'Armi). La via è stata centrale nell'espansione del secondo dopoguerra, quando Terni si è sviluppata "a raggiera" attorno al nucleo storico, secondo il piano regolatore di Ridolfi, poiché in origine la zona oltre via Venti Settembre era quasi interamente agricola e la via fungeva da confine tra la città consolidata e la "conca" produttiva.

**Descrizione sintetica dell'immobile**

Il complesso edilizio cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, venne costruito da **"Gestione INA-casa"** nel **1954**, per i **lavoratori delle Ferrovie dello Stato** della città di Terni; è costituito da due blocchi residenziali in linea di tre piani fuori terra ed uno seminterrato adibito alle cantine, ciascuno con 12 alloggi (due alloggi per piano), di cinque vani legali con cantine di pertinenza.

Tra i due fabbricati insistono delle corti di pertinenza adibite a giardini e parcheggi privati e un'area comune per l'accesso carrabile di entrambi su via Curtatone.

Dal punto di vista tipologico e strutturale la costruzione dei due fabbricati, identici tra loro, è stata realizzata con una tipologia con telai in cemento armato e tamponatura a camera d'aria con muratura di mattoni forati, mentre all'interno da telai in cemento armato; la copertura è del tipo a padiglione con struttura in c.a. e manto di copertura in laterizi.

Il fabbricato residenziale cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di procedura è costituito in un condominio - **"Condominio Via Venti Settembre 33"**; ed è stato recentemente interessato da un intervento di riqualificazione edilizia con efficientamento energetico, che ha previsto la posa in opera del cappotto termico esterno alle facciate, il rifacimento dei balconi e della copertura con l'installazione di pannelli fotovoltaici e posa in opera all'interno dei singoli appartamenti di caldaie a condensazione e nuovi infissi esterni a taglio termico.

L'accesso alla corte perimetrale del fabbricato avviene da un cancello pedonale posto sul marciapiede di Via Venti Settembre, e da un ingresso carrabile posto nell'area comune dei due fabbricati lungo Via Curtatone.

Il parcheggio condominiale situato nella parte antistante i due ingressi del fabbricato, (Scala A) e (Scala B), è dotato di n. 2 colonnine di ricarica rapida per i veicoli elettrici (22 kW) riservate ai condomini, dotate di sistema badge individuale per il riparto dei consumi.

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

\*\*\*\*\*

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

**Identificativo corpo: A**

**Appartamento di tipo economico (A/3):** Via Venti Settembre n. 33, p. S1-2, int. 11-Terni (TR)

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

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

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà di **Appartamento di tipo economico** sito in Terni (TR), Via Venti Settembre n. 33, scala B, int. 11, posto al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare del tipo in linea con corte comune, costituito in condominio, con annesse due cantine poste al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di procedura si compone di: ingresso, soggiorno con balcone, cucina abitabile con camino in muratura, due camere matrimoniali, un ripostiglio/lavanderia e un servizio igienico con cabina doccia idromassaggio e finestra.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale (scala B), in cui è assente l'impianto ascensore e il servoscala per il superamento delle barriere architettoniche.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **71,20 mq** ed un'altezza interna di **3,00 mt.**

Completano l'unità immobiliare in quanto associate con lo stesso subalterno, due ampie cantine confinanti tra loro poste al piano seminterrato del fabbricato di circa **7,00 mq** e circa **8,60 mq** e di altezza interna pari a **2,20 mt.**

L'unità immobiliare, a seguito del recente intervento di riqualificazione edilizia con efficientamento energetico avviato dal Condominio con l'agevolazione del Superbonus 110%, che ha previsto la realizzazione di un sistema termico a cappotto sulle facciate del fabbricato, è stata oggetto dei seguenti interventi migliorativi, trainati da quello principale :

- sostituzione del generatore di calore per il riscaldamento autonomo a gas metano e la produzione di a.c.s., con un nuovo elemento a condensazione posto nel ripostiglio ed elementi radianti in alluminio con valvole termostatiche;
- installazione di un pannello solare fotovoltaico installato sulla copertura (potenza 2,10 kWp), destinato all'alimentazione elettrica delle singole unità immobiliari;
- sostituzione dei serramenti esterni con elementi in alluminio effetto legno color bianco, a taglio termico con doppi vetri camera, e tapparelle avvolgibili in alluminio per l'isolamento termico.

Inoltre, l'unità immobiliare è dotata anche di un impianto di climatizzazione a pompa di calore della zona soggiorno, con n. 1 split e unità esterna posta sul balcone.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è realizzata in grès ceramico, mentre gli infissi interni sono in legno laccato color bianco.

Pertanto, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, a seguito anche dell'intervento di efficientamento energetico del fabbricato, 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 xx/xx/xxxx

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

Dati derivanti da:

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/01/2009 - UR Sede TERNI (TR) Registrazione Volume 1030 n. 11 registrato in data 05/02/2009 - SUCC. DI "...Omissis..." Voltura n. 916.1/2009 - Pratica n. TR0024611 in atti dal 13/02/2009.

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

Foglio **113** Particella **136**, Subalterno **11**

**Classamento:** Rendita **€ 387,34**, Zona censuaria **1**, Categoria **A/3**, Classe **3**, Consist. **5 vani**.

**Indirizzo:** **VIA VENTI SETTEMBRE n. 33 - Piano S1-2**

**Dati di superficie:** Totale **85 mq**, Totale escluse aree scoperte: **84 mq**.

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE del 24/09/2015 Pratica n. TR0062832 in atti dal 24/09/2015 GAF (n. 17650.1/2015)

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

**Annotazioni:** Classamento e rendita validati.

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

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

Foglio **113** Particella **136**

**Indirizzo:** VARIAZIONE del 24/09/2015 Pratica n. TR0062832 in atti dal 24/09/2015 GAF (n. 17650.1/2015)

**Dati di classamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2010 Pratica n. TR0074297 in atti dal 28/05/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3852.1/2010)

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

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 02/10/2009, prot. n. TR0136040

**Coerenze:** a sud altra u. imm. confinante e vano scale condominiale, a nord, est e ovest affacci sulla corte comune, salvo altri.

**Pertinenze: Cantine**

Locali ad uso **cantina** posti al piano seminterrato del fabbricato, a cui si accede dal vano scale condominiale; i due locali sono confinanti tra loro e possiedono una finestra di aerazione.

**Cantina 1 (N. 3):** sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **7,00 mq** ed un'altezza interna di **2,20 mt.**

**Cantina 2 (N. 5):** sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **8,60 mq** ed un'altezza interna di **2,20 mt.**

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è in mattonelle di graniglia, mentre la porta di ingresso è realizzata con tavole di legno con chiusura a leva a chiave. Sono dotate di impianto di illuminazione.

Lo stato di manutenzione e conservazione si può definire **buono**, in virtù del fatto che i locali presentano sulle pareti dei problemi di umidità di risalita, come la maggior parte dei locali cantine del fabbricato.

\*\*\*\*\*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	zona semi-centrale residenziale-commerciale-servizi (ottima) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
Servizi offerti dalla zona:	scuola primaria (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), centro commerciale (ottimo), servizi (ottimo), farmacie (ottimo), istituti religiosi (ottimo) La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali-commerciali-servizi
Attrazioni paesaggistiche:	Cascata delle Marmore (10), Lago di Piediluco (20)
Attrazioni storiche:	Collescipoli (1), Narni (5), Scavi archeologici di Carsulae (10)
Principali collegamenti pubblici:	autobus (0), ferrovia (5), superstrada (10)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo del 26/01/2026 l'immobile risulta occupato stabilmente dal debitore esecutato "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, come da Verbale di primo accesso redatto dal Custode giudiziario.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Sulla base di quanto indicato nella **RELAZIONE NOTARILE IPO-CATASTALE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI** (ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. come sostituito dall'art. 1 della Legge n. 302/98) del Notaio "...Omissis..." con sede in xxxxx (xx), e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente C.T.U. in data 14/01/2026 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

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

“...Omissis...” (c.f. xxxxx) per la **quota 1/1** e libera da pesi, oneri e vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti, ad eccezione delle seguenti formalità:

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

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

- **Iscrizione del 14/07/2008** - Registro Particolare **1677** Registro Generale **8321**

Presentazione n. 73 Pubblico ufficiale DE VIVO CIRO Sede Paullo (MI) Rep. 8408/5189 del 27/06/2008 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Capitale: € 230.560,00, Totale: € 396.000,00 Durata: 30 anni.

a favore:

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

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

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

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

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

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

**Debitori non datori di ipoteca:**

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

**Unità negoziale n. 1:**

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

Foglio **113** Particella **136**, Subalterno **11**

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

Indirizzo: **Via VENTI SETTEMBRE n. 33** – piano **2**

**Ulteriori informazioni:**

LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RESTITUIRE ALLA “...Omissis...” LA SOMMA QUI MUTUATA DI EURO 230.560 (DUECENTO TRENTAMILA CINQUECENTO SESSANTA) MAGGIORATA DI EURO 277.803,20 (DUECENTO SETTANTA SETTEMILA OTTOCENTOTRE' E VENTI CENT) PER: INTERESSI CALCOLATI AL TASSO MENSILE OGGI DELLO 0,5167 (CINQUEMILA CENTO SESSANTA SETTE DECI-MILLESIMI) PER CENTO (6,20 - SEI E VENTI CENTESIMI - PER CENTO NOMINALE ANNUO) COL METODO PROGRESSIVO O FRANCESE, LA CUI DISTRIBUZIONE IN OGNI SINGOLA RATA E' RIPORTATA NEL PIANO DI AM- MORTAMENTO CHE, FIRMATO DALLE PARTI E DA ME NOTAIO, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA E , OMESSANE LA LETTURA PER AVERMENE I COMPARENTI ESPRESSAMENTE DISPENSATO, E PERTANTO PER COMPLESSIVI EURO 277.803,20 (DUECENTO SETTANTA SETTEMILA OTTOCENTOTRE' E VENTI CENT), FATTO SALVO QUANTO STABILITO NEL SUCCESSIVO ARTICOLO 8) RELATIVAMENTE ALLA REVI- SIONE DEL TASSO DI INTERESSE. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A PAGARE PER QUANTO SOPRA ALLA BANCA LA SOMMA OGGI DI EURO 508.363,20 (CINQUECENTO OTTOMILA TRECENTO SESSANTATRE' E VENTI CENT) IN N. 360 (TRE- CENTOESSANTA) RATE MENSILI COSTANTI DI IMPORTO FISSO - SALVO QUANTO DI SEGUITO PREVISTO - OGGI DI EURO 1.412,12 (MILLE QUATTROCENTO DODICI E DODICI CENT) CIASCUNA, LA PRIMA DELLE QUALI SCADRA' IL GIORNO 27 (VENTISETTE) LUGLIO 2008 (DUEMILAOTTO), E LE SUCCESSIVE IL GIORNO 27

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

(VENTISETTE) DI OGNI MESE. L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (I.S.C.) RELATIVO AL PRESENTE MUTUO E' PARI AL 6,855 (SEI E OTTOCENTO CINQUANTA CINQUE MILLESIMI) PER CENTO. TENUTO CONTO DELLA VARIABILITA' DEL TASSO DI INTERESSE, SECONDO QUANTO PREVISTO ALL'ART. 8, LE OSCILLAZIONI DELLO STESSO POTRANNO INCIDERE SULLA DURATA DELL'AMMORTAMENTO SULLA BASE DELLE PATTUZIONI CHE SEGUONO, RISERVANDOSI PERTANTO LA BANCA LA FACOLTA', AL VARIARE DEL TASSO DI INTERESSE, DI PROCEDERE ALLA NUOVA DETERMINAZIONE DEL NUMERO DELLE RATE RESIDUE E DELLA CONSEGUENTE DURATA DEL FINANZIAMENTO. IN NESSUN CASO LA DURATA DEL FINANZIAMENTO POTRA' ESSERE SUPERIORE A 35 (TRENTACINQUE) ANNI. IN MERITO, LA BANCA E LA PARTE MUTUATARIA SI DANNO ATTO CHE: 1) QUALORA IL TASSO DI INTERESSE DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 8, COME IVI DETERMINATO, DOVESSE SUBIRE UNA VARIAZIONE TALE PER CUI L'AMMORTAMENTO DEL FINANZIAMENTO, CALCOLATO SULLA BASE DELL'IMPORTO DI CIASCUNA RATA NELLA MISURA QUI CONVENUTA ED ACCETTATA:-DOVESSE CONCLUDERSI PRIMA DI 18 (DICIOOTTO) MESI DECORRENTI DALLA DATA DI STIPULA DEL CONTRATTO, LA BANCA, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA ALLA PARTE MUTUATARIA ENTRO 15 (QUINDICI) GIORNI DALLA RILEVAZIONE DI DETTA VARIAZIONE, POTRA' PROCEDERE AL RICALCOLO DELL'IMPORTO DELLE RATE RESIDUE DI RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO, RIDUCENDO, SE DEL CASO, L'AMMONTARE DELLE STESSE, SULLA BASE DELLE NUOVE CONDIZIONI DI TASSO;-NON DOVESSE CONCLUDERSI ENTRO LA SCADENZA DI ANNI 35 (TRENTACINQUE) DALLA STIPULA DEL CONTRATTO, CON IL PAGAMENTO DELLA PATTUITA ULTIMA RATA, LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA, SIN D'ORA, ALLA SCADENZA DEL TRENTACINQUESIMO ANNO, AL PAGAMENTO DI UNA RATA FINALE, DELL'IMPORTO COMPRENSIVO DI TUTTE LE SOMME ANCORA DOVUTE DALLA PARTE MUTUATARIA ALLA BANCA IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO (ED, IN PARTICOLARE, DELLA QUOTA INTERESSI E DELLA QUOTA CAPITALE NON ANCORA RIMBORSATE). QUALORA L'IMPORTO DELLA PREDETTA RATA FINALE DOVESSE SUPERARE LA SOMMA DI EURO 10.000 (DIECIMILA) - IN DIPENDENZA DELLA SOPRACITATA VARIAZIONE DI TASSO - LA BANCA, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA ALLA PARTE MUTUATARIA ENTRO 15 (QUINDICI) GIORNI DAL VERIFICARSI DI DETTA VARIAZIONE, POTRA' PROCEDERE AL RICALCOLO DELL'IMPORTO DELLE RESIDUE RATE DI RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO, AUMENTANDO, SE DEL CASO, L'AMMONTARE DELLE STESSE - SULLA BASE DELLE NUOVE CONDIZIONI DI TASSO, DEL RESIDUO DEL DEBITO DEL FINANZIAMENTO E DELLA DURATA MASSIMA TRENTACINQUENNALE DI CUI AL PRECEDENTE CAPOVERSO; 2) QUALORA, FERMA RESTANDO L'IPOTESI DI CUI AI PRECEDENTI CAPOVERSI, IL TASSO DI INTERESSE DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 8, COME IVI DETERMINATO, DOVESSE SUBIRE UNA VARIAZIONE TALE PER CUI L'AMMONTARE DEI SOLI INTERESSI SUPERI L'IMPORTO DI CIASCUNA RATA NELLA MISURA QUI CONVENUTA ED ACCETTATA, LA BANCA, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA ALLA PARTE MUTUATARIA ENTRO 15 (QUINDICI) GIORNI DALLA RILEVAZIONE DI DETTA VARIAZIONE, POTRA' PROCEDERE AL RICALCOLO DELL'IMPORTO DELLE RATE DI RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO - AUMENTANDO, SE DEL CASO, L'AMMONTARE DELLA STESSA - SULLA BASE DELLE NUOVE CONDIZIONI DI TASSO, DEL RESIDUO DEL DEBITO DEL FINANZIAMENTO E DELLA DURATA MASSIMA TRENTACINQUENNALE. TALE NUOVO IMPORTO, COSI' DETERMINATO, VERRA' APPLICATO, SALVO NUOVO RICALCOLO, A TUTTE LE RATE NON ANCORA SCADUTE ALLA DATA DI COMUNICAZIONE DI DETTO RICALCOLO. GLI INTERESSI DI MORA PER IL RITARDATO PAGAMENTO DI QUALSIASI SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO DI MUTUO, DA CALCOLARSI DAL GIORNO DELL'INADEMPIENZA AL GIORNO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO, SONO STABILITI NELLA MISURA DEL TASSO IN VIGORE AL MOMENTO DELLA SCADENZA DELLA RATA IMPAGATA, MAGGIORATO DI PUNTI 3 (TRE) E COMUNQUE IN MISURA NON SUPERIORE AL LIMITE MASSIMO STABILITO AI SENSI DELLA LEGGE 7 MARZO 1996 N. 108. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. SI PRECISA CHE I SIGNORI "...Omissis..." E

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

**"...Omissis..."** HANNO CONCESSO ALLA BANCA IPOTECA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 396.000,00 SUGLI IMMOBILI IN COMUNE DI TERNI.

**Annotazioni:** Non sono presenti annotazioni

**Comunicazioni:** Non sono presenti comunicazioni

**Rettifiche:** Non sono presenti rettifiche

**Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento):**

**ISCRIZIONE** presentata il 05/02/2020 Servizio di P.I. di TERNI

Registro particolare n. **101** Registro generale n. **1130**

Tipo di Atto: **0168 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

- **Iscrizione del 05/02/2020** - Registro Particolare **101** Registro Generale **1130**

Presentazione n. 2 Pubblico ufficiale **"...Omissis..."** Sede xxxxx (xx) Rep. 8408/5189 del 27/06/2008 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Capitale: € 230.560,00, Totale: € 396.000,00 Durata: 30 anni.

a favore:

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

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

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

**Debitori non datori di ipoteca:**

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

**Unità negoziale n. 1:**

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

Foglio **113** Particella **136**, Subalterno **11**

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

Indirizzo: **Via VENTI SETTEMBRE n. 33** – piano **2**

**Ulteriori informazioni:**

L'ISCRIVENDA NOTA E' IN RETTIFICA DI QUELLA DI CUI ALLA FORMALITA' DI RIFERIMENTO IN QUANTO PER MERO ERRORE MATERIALE L'IMMOBILE DI CUI ALL'UNITA' NEGOZIALE 1) E' DI PROPRIETA' PER INTERO DEL SIG. **"...Omissis..."**. SI RIPETE IL QUADRO "D". LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RESTITUIRE ALLA **"...Omissis..."** LA SOMMA QUI MUTUATA DI EURO 230.560 (DUECENTO TRENTAMILA CINQUECENTO SESSANTA) MAGGIORATA DI EURO 277.803,20 (DUECENTO SETTANTA SETTEMILA OTTOCENTOTRE' E VENTI CENT) PER: INTERESSI CALCOLATI AL TASSO MENSILE OGGI DELLO 0,5167 (CINQUEMILA CENTO SESSANTA SETTE DECIMILLESIMI) PER CENTO (6,20 - SEI E VENTI CENTESIMI - PER CENTO NOMINALE ANNUO) COL METODO PROGRESSIVO O FRANCESE, LA CUI DISTRIBUZIONE IN OGNI SINGOLA RATA E' RIPORTATA NEL PIANO DI AMMORTAMENTO CHE, FIRMATO DALLE PARTI E DA ME NOTAIO, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA E, OMESSANE LA LETTURA PER AVERMENE I COMPARENTI ESPRESSAMENTE DISPENSATO, E PERTANTO PER COMPLESSIVI EURO 277.803,20 (DUECENTO SETTANTA SETTEMILA OTTOCENTOTRE' E VENTI CENT), FATTO SALVO QUANTO STABILITO NEL SUCCESSIVO ARTICOLO 8) RELATIVAMENTE ALLA REVISIONE DEL TASSO DI INTERESSE. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A PAGARE PER QUANTO SOPRA ALLA BANCA LA SOMMA OGGI DI EURO 508.363,20 (CINQUECENTO OTTOMILA TRECENTO SESSANTATRE' E VENTI CENT) IN N. 360 (TRECENTOSESSANTA) RATE MENSILI COSTANTI DI IMPORTO FISSO - SALVO QUANTO DI SEGUITO PREVISTO - OGGI DI EURO 1.412,12

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

(MILLE QUATTROCENTO DODICI E DODICI CENT) CIASCUNA, LA PRIMA DELLE QUALI SCADRA' IL GIORNO 27 (VENTISETTE) LUGLIO 2008 (DUEMILAOTTO), E LE SUCCESSIVE IL GIORNO 27 (VENTISETTE) DI OGNI MESE. L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (I.S.C.) RELATIVO AL PRESENTE MUTUO E' PARI AL 6,855 (SEI E OTTOCENTO CINQUANTA CINQUE MILLESIMI) PER CENTO. TENUTO CONTO DELLA VARIABILITA' DEL TASSO DI INTERESSE, SECONDO QUANTO PREVISTO ALL'ART. 8, LE OSCILLAZIONI DELLO STESSO POTRANNO INCIDERE SULLA DURATA DELL'AMMORTAMENTO SULLA BASE DELLE PATTUZIONI CHE SEGUONO, RISERVANDOSI PERTANTO LA BANCA LA FACOLTA', AL VARIARE DEL TASSO DI INTERESSE, DI PROCEDERE ALLA NUOVA DETERMINAZIONE DEL NUMERO DELLE RATE RESIDUE E DELLA CONSEGUENTE DURATA DEL FINANZIAMENTO. IN NESSUN CASO LA DURATA DEL FINANZIAMENTO POTRA' ESSERE SUPERIORE A 35 (TRENTACINQUE) ANNI. IN MERITO, LA BANCA E LA PARTE MUTUATARIA SI DANNO ATTO CHE: 1) QUALORA IL TASSO DI INTERESSE DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 8, COME IVI DETERMINATO, DOVESSE SUBIRE UNA VARIAZIONE TALE PER CUI L'AMMORTAMENTO DEL FINANZIAMENTO, CALCOLATO SULLA BASE DELL'IMPORTO DI CIASCUNA RATA NELLA MISURA QUI CONVENUTA ED ACCETTATA: - DOVESSE CONCLUDERSI PRIMA DI 18 (DICIOOTTO) MESI DECORRENTI DALLA DATA DI STIPULA DEL CONTRATTO, LA BANCA, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA ALLA PARTE MUTUATARIA ENTRO 15 (QUINDICI) GIORNI DALLA RILEVAZIONE DI DETTA VARIAZIONE, POTRA' PROCEDERE AL RICALCOLO DELL'IMPORTO DELLE RATE RESIDUE DI RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO, RIDUCENDO, SE DEL CASO, L'AMMONTARE DELLE STESE, SULLA BASE DELLE NUOVE CONDIZIONI DI TASSO; - NON DOVESSE CONCLUDERSI ENTRO LA SCADENZA DI ANNI 35 (TRENTACINQUE) DALLA STIPULA DEL CONTRATTO, CON IL PAGAMENTO DELLA PATTUITA ULTIMA RATA, LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA, SIN D'ORA, ALLA SCADENZA DEL TRENTACINQUESIMO ANNO, AL PAGAMENTO DI UNA RATA FINALE, DELL'IMPORTO COMPRENSIVO DI TUTTE LE SOMME ANCORA DOVUTE DALLA PARTE MUTUATARIA ALLA BANCA IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO (ED, IN PARTICOLARE, DELLA QUOTA INTERESSI E DELLA QUOTA CAPITALE NON ANCORA RIMBORSATE).

QUALORA L'IMPORTO DELLA PREDETTA RATA FINALE DOVESSE SUPERARE LA SOMMA DI EURO 10.000 (DIECIMILA) - IN DIPENDENZA DELLA SOPRACITATA VARIAZIONE DI TASSO - LA BANCA, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA ALLA PARTE MUTUATARIA ENTRO 15 (QUINDICI) GIORNI DAL VERIFICARSI DI DETTA VARIAZIONE, POTRA' PROCEDERE AL RICALCOLO DELL'IMPORTO DELLE RESIDUE RATE DI RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO, AUMENTANDO, SE DEL CASO, L'AMMONTARE DELLE STESSA - SULLA BASE DELLE NUOVE CONDIZIONI DI TASSO, DEL RESIDUO DEL DEBITO DEL FINANZIAMENTO E DELLA DURATA MASSIMA TRENTACINQUENNALE DI CUI AL PRECEDENTE CAPOVERSO; 2) QUALORA, FERMA RESTANDO L'IPOTESI DI CUI AI PRECEDENTI CAPOVERSI, IL TASSO DI INTERESSE DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 8, COME IVI DETERMINATO, DOVESSE SUBIRE UNA VARIAZIONE TALE PER CUI L'AMMONTARE DEI SOLI INTERESSI SUPERI L'IMPORTO DI CIASCUNA RATA NELLA MISURA QUI CONVENUTA ED ACCETTATA, LA BANCA, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA ALLA PARTE MUTUATARIA ENTRO 15 (QUINDICI) GIORNI DALLA RILEVAZIONE DI DETTA VARIAZIONE, POTRA' PROCEDERE AL RICALCOLO DELL'IMPORTO DELLE RATE DI RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO - AUMENTANDO, SE DEL CASO, L'AMMONTARE DELLA STESSA - SULLA BASE DELLE NUOVE CONDIZIONI DI TASSO, DEL RESIDUO DEL DEBITO DEL FINANZIAMENTO E DELLA DURATA MASSIMA TRENTACINQUENNALE. TALE NUOVO IMPORTO, COSI' DETERMINATO, VERRA' APPLICATO, SALVO NUOVO RICALCOLO, A TUTTE LE RATE NON ANCORA SCADUTE ALLA DATA DI COMUNICAZIONE DI DETTO RICALCOLO. GLI INTERESSI DI MORA PER IL RITARDATO PAGAMENTO DI QUALSIASI SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO DI MUTUO, DA CALCOLARSI DAL GIORNO DELL'INADEMPIENZA AL GIORNO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO, SONO STABILITI NELLA MISURA DEL TASSO IN VIGORE AL MOMENTO DELLA SCADENZA DELLA RATA IMPAGATA, MAGGIORATO DI PUNTI 3 (TRE) E COMUNQUE IN MISURA NON

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



SUPERIORE AL LIMITE MASSIMO STABILITO AI SENSI DELLA LEGGE 7 MARZO 1996 N. 108. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. SI PRECISA CHE I SIGNORI "...Omissis..." E "...Omissis..." HANNO CONCESSO ALLA BANCA IPOTECA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 396.000,00 SUGLI IMMOBILI IN COMUNE DI TERNI.

**Formalità di riferimento:**

**ISCRIZIONE del 14/07/2008** - Registro Particolare **1677** Registro Generale **8321**

Tipo di Atto: **0168 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

**4.2.2 Trascrizioni:**

- **Trascrizione contro del 23/04/2025** – Registro Particolare **3611** Registro Generale **4570** Presentazione n. 6 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI TERNI (c.f. 800 069 30558) sede TERNI (TR), Repertorio 728 del 01/04/2025 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

a favore:

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

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

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

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

**Unità negoziale n. 2:**

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

Foglio **113** Particella **136**, Subalterno **11**

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

Indirizzo: **Via VENTI SETTEMBRE n. 33** –piano **2-S1**

Scala **B** – Interno **8 (errato interno 11)**

**Ulteriori informazioni:**

LA "...Omissis..." IN QUALITA' DI MANDATARIA E PROCURATRICE DI "...Omissis...", RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVVOCATO "...Omissis..." DI xxxxx CON STUDIO IN xxxxx, VIALE xxxxx N. xx. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE A GARANZIA DELLA SOMMA DI EURO 223.348,89 OLTRE NTERESSI CONVENZIONALI DAL 17.09.2024 AL SALDO EFFETTIVO OLTRE LE SPESE, NONCHE' LE SUCCESSIVE SPESE OCCORRENDE.

**4.3 Altre trascrizioni non cancellabili:**

---

- **Trascrizione contro del 06/05/2009** – Registro Particolare **3707** Registro Generale **5410** Presentazione n. 77 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 11/1030 del 05/02/2009 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.**

Atto mortis causa: **Data di morte 07/01/2009** di "...Omissis..."

a favore:

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

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

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

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

**Unità negoziale n. 1:**

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

Foglio **113** Particella **136**, Subalterno **11**

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

Indirizzo: **Via VENTI SETTEMBRE n. 33** – piano -

---

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

**Ulteriori informazioni:**

EREDI PER **TESTAMENTO** REG. A TERNI IL 27/01/2009 N.689 SERIE 1T, DUE NIPOTI.

– **Trascrizione contro del 30/12/2020** – Registro Particolare **8077** Registro Generale **11467** Presentazione n. 5 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI (c.f. 800 069 30558) sede TERNI (TR), Repertorio 607 del 14/08/2020 – DOMANDA GIUDIZIALE – **ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI**.

a favore:

– “**...Omissis...**” (c.f.:xxxxx) sede xxxx (xx), Via xxxxx n. xx, relativamente all'unità negoziale n. **1**, per il diritto di **PROPRIETA'** per la **quota di 1/1** contro:

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

**Unità negoziale n. 1:**

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

Foglio **113** Particella **136**, Subalterno **11**

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

Indirizzo: **Via VENTI SETTEMBRE n. 33 – piano 2-S1**

**Ulteriori informazioni:**

CON DETTO ATTO SI CHIEDE, TRA L'ALTRO, DI ACCERTARE E DICHIARARE CHE “**...Omissis...**” E “**...Omissis...**”, HANNO ACCETTATO TACITAMENTE L'EREDITA' DI “**...Omissis...**”, C.F. xxxxx, DECEDUTO IL xx/xx/xxxx, DIVENENDONE EREDI, E PER L'EFFETTO - ACCERTARE E DICHIARARE LA PIENA PROPRIETA' IN CAPO A “**...Omissis...**” DELL'IMMOBILE DI CUI ALL'UNITA' NEGOZIALE 1- ACCERTARE E DICHIARARE LA PIENA PROPRIETA' IN CAPO A “**...Omissis...**” DELL'IMMOBILE DI CUI ALL'UNITA' NEGOZIALE 2. IL TUTTO COME RIPORTATO NEL SUDETTO ATTO AL QUALE, PERALTRO, SI FA PIENO RIFERIMENTO.

- **Trascrizione contro del 16/07/2024** – Registro Particolare **6105** Registro Generale **7771** Presentazione n. 3 - Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO – SEZIONE CIVILE (c.f. 800 076 70542) sede PERUGIA (PG) Repertorio 583 del 18/06/2024 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**.

Atto mortis causa: **Data di morte 07/01/2009 di “...Omissis...”**

a favore:

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

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

**Unità negoziale n. 1:**

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

Foglio **113** Particella **136**, Subalterno **11**

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

Indirizzo: **Via VENTI SETTEMBRE n. 33 – piano 2-S1**

**Ulteriori informazioni:**

CON SENTENZA N. 446/2024 PUBBLICATA IN DATA 19/06/1994 LA CORTE D'APPELLO DI PERUGIA -SEZIONE CIVILE, DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO SULL'APPELLO PROPOSTO DA “**...Omissis...**”, CON L'INTERVENTO DI “**...Omissis...**” E PER ESSA, QUALE MANDATARIA, DA “**...Omissis...**”, NEI CONFRONTI DI “**...Omissis...**” E “**...Omissis...**”, CONTRARIIS REIECTIS, COSI' PROVVEDE:-ACCOGLIE INTEGRAMENTE L'APPELLO AVVERSO L'ORDINANZA N. 896/2022 EMESSA DAL TRIBUNALE DI TERNI E, PER L'EFFETTO, IN TOTALE RIFORMA DEL PROVVEDIMENTO IMPUGNATO, DICHIARA CHE “**...Omissis...**”, NATx A xxxx IL

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

xx.xx.xxxx, E "...Omissis...", NATx A xxxx IL xx.xx.xxxx, HANNO ACCETTATO TACITAMENTE L'EREDITA' DI "...Omissis...", NATx A xxxx IL xx.xx.xxxx ED IVI DECEDUTO IL xx.xx.xxxx, CIASCUNO RELATIVAMENTE AI SEGUENTI BENI IMMOBILI:-QUANTO A "...Omissis..." DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN COMUNE DI TERNI, VIA XX SETTEMBRE N. 33, PIANO 2-S1, CENSITA AL NCEU DEL PREDETTO COMUNE AL FOGLIO 113, PARTICELLA 136, SUB 11, ZONA CENSUARIA 1, CATEGORIA A/3, CLASSE 3, CONSISTENZA 5 VANI, SUPERFICIE CATASTALE 81 MQ, RENDITA EURO 387,34; - QUANTO A "...Omissis..." DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN COMUNE DI TERNI, VIA DEI CARRARA N. 15, PIANO 3-S1, CENSITA AL NCEU DEL PREDETTO COMUNE ALFOGLIO11 6, PARTICELLA 250, SUB 18, CATEGORIA A/3, CLASSE 4, CONSISTENZA 4 VANI, RENDITA EURO 361,52.

**NOTA:**

-**Visure ipo-catastali** aggiornate dal C.T.U. alla data del **14/01/2026**.

(Cfr. *allegate: Ispezioni ipotecarie*)

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

**4.4 Misure penali:** Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Saldo gestione ordinaria	€ -
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: <b>€ 52,00/rata mensile</b>	€ 624,00
Spese ordinarie e straordinarie maturate e non pagate alla data del <b>06/02/2026</b>	€ 8.193,63
Spese legali per il recupero crediti - "...Omissis..."	€ 208,75
	€ 1.795,32
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia :	-
Totale scaduto al <b>06/02/2026: € 10.197,70</b>	

**Avvertenze ulteriori e dettaglio spese condominiali scadute ed insolute:**

L'unità immobiliare oggetto di causa è porzione di un fabbricato in cui è stato costituito un regolare condominio - "**Condominio VIA VENTI SETTEMBRE 33 - TERNI**" (c.f. xxxxx).

Dalla richiesta effettuata in data 28/01/2026 all'Amm.re p.t. del condominio per l'immobile in questione - "...Omissis..." di "...Omissis..." il Sig. "...Omissis..." è debitore nei confronti del Condominio al **06/02/2026** per un importo pari a **Euro 8.193,63**.

L'Amm.re p.t. non ha fornito alla sottoscritta la documentazione relativa alla tabella millesimale per la gestione ordinaria pro-quota delle spese generali del fabbricato, comunque a disposizione dell'Amministrazione condominiale.

La **quota annua** dell'unità immobiliare in oggetto ammonta a circa **Euro 624,00** (preventivo 2026 salvo conguaglio) e la rata mensile ammonta a **€ 52,00**.

Si è potuto, invece, accertare, come da dichiarazione dell'Amm.re p.t. mediante pec del 06/02/2026, che risulta in essere solo la pratica per il recupero dei crediti nei confronti dello stesso condomino "...Omissis..." per un totale di spese legali pari a **€ 2.004,07**.

(Cfr. *allegato: Risposta Amm.re p.t. - oneri condominiali "...Omissis..."*)

**Nota:** La scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno comprendere i sopracitati oneri condominiali della parte eseguita nella somma attribuita dalla procedura esecutiva per la **riduzione del valore dell'immobile pari al 15%** (per rimborso forfetario di eventuali spese di amministrazione insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria), in quanto, alla data della presente stima, non risultando approvati nè il bilancio Consuntivo dell'esercizio precedente la procedura esecutiva (anno 2025) nè quello dell'anno in corso (Preventivo 2026).

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

L'accesso alla **corte perimetrale** del fabbricato avviene da un cancello pedonale posto sul

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

marciapiede di Via Venti Settembre, e da un ingresso carrabile posto nell'area comune dei due fabbricati "Gestione case per lavoratori/INA-casa" lungo Via Curtatone.

Il parcheggio condominiale situato nella parte antistante i due ingressi del fabbricato, (Scala A) e (Scala B), è dotato di **n. 2 colonnine di ricarica rapida per i veicoli elettrici** (22 kW) riservate ai condomini, dotate di sistema badge individuale per il riparto dei consumi. Le colonnine di ricarica rapida sono allacciate al contatore condominiale.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No.

L'ingresso all'unità immobiliare in oggetto posta al piano secondo del fabbricato avviene mediante la scala condominiale priva di servo-scala per il superamento delle barriere architettoniche da parte dei soggetti con disabilità motorie.

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

#### **Attestazione di Prestazione Energetica:**

Il fabbricato condominiale, cui è porzione l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, ha usufruito delle **agevolazioni fiscali (D.Lgs 34/2020) del Superbonus 100% (CILA-Superbonus 100%) e Bonus facciate 90%, con cessione del credito d'imposta per l'efficientamento energetico edile ed impiantistico**; di conseguenza, è stato redatto un **APE Convenzionale**, costituito da un attestato prima (**Ante operam con classe energetica G**) e dopo gli interventi realizzati (**Post Operam con classe energetica B**), entrambi obbligatori per asseverare il miglioramento energetico del fabbricato, asseverato dal Tecnico abilitato (direttore lavori/progettista) **"...Omissis..."** in data 05/05/2021.

Tale attestato riguarda l'intero edificio (Condominio Via Venti Settembre 33 - Terni) ed è stato funzionale solo ai fini delle asseverazioni tecniche, risultando parte integrante della documentazione inviata all'ENEA per l'ottenimento della detrazione fiscale, solitamente detratto o parzialmente rimborsato nel contesto delle spese tecniche sostenute nel bonus.

L'APE Convenzionale è stato utilizzato solo ai fini del Superbonus e non ha richiesto il deposito in catasto energetico regionale, a differenza dell'Attestato di Prestazione Energetica tradizionale (**APE Finale**), che è prodotto per ogni singola unità immobiliare al termine dei lavori, su richiesta dei proprietari, per la successiva vendita o locazione dell'immobile e per certificare il nuovo stato energetico ai sensi del D.Lgs. 192/2005.

L'**APE tradizione (Finale)** dell'unità immobiliare in oggetto non risulta essere stato richiesto dal proprietario dell'immobile e, pertanto, non è stato depositato presso il catasto energetico della Regione Umbria dal Tecnico.

**Indice di prestazione energetica presunta:** Classe energetica **"B"**.

**Note Indice di prestazione energetica presunta:** Si rende necessaria la redazione e l'inoltro al catasto energetico della Regione Umbria dell'Attestato di Prestazione Energetica tradizionale al momento della vendita dell'immobile (Decreto di trasferimento).

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato.

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

Dal risultato della visura storica dell'immobile oggetto di procedura e dalla Relazione notarile del 29/04/2025 redatta dal Notaio **"...Omissis..."**, risultano i seguenti titoli di provenienza nel ventennio, come di seguito indicato:

### **6.1 Attuali proprietari:**

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

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

Dati derivanti da:

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/01/2009 - UR Sede TERNI (TR)  
Registrazione Volume 1030 n. 11 registrato in data 05/02/2009 - **SUCC. DI "...Omissis..."**  
Voltura n. 916.1/2009 - Pratica n. TR0024611 in atti dal 13/02/2009.

Trascrizione dell'**accettazione tacita di eredità** emessa dalla Corte d'Appello-Sezione Civile di Perugia (PG) in data 18/06/2024, Rep. 583, trascritta in data 16/07/2024 in Terni al R.p. n. 6104.

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

## 6.2 Precedenti proprietari:

**Dal 07/09/1966 al 07/01/2009**

- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx,  
Diritto di: **Proprietà** per la **quota di 1/1** (deriva dal seguente Atto di compravendita dell'immobile oggetto di procedura);
- **Scrittura privata di compravendita** a rogito del Notaio Dott. “...Omissis...” Sede xxxxx (xx) in data 07/09/1966, Rep. 7714, trascritto in data 08/10/1966 in Terni al n. 5108 Reg. Part. - **assegnazione di un alloggio a riscatto Gestione INA-Casa per i lavoratori delle Ferrovie dello Stato – Ministero dei Trasporti.**

a favore di:

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

contro:

- **GESTIONE CASE PER LAVORATORI** con sede Roma (RM), via Bissolati n. 23.

**Nota:** Area pervenuta alla “Gestione INA-casa con atto del Notaio “...Omissis...” in data 03/02/0955 Rep. 19795, registrato a Terni il 08/02/1955 n. 1676 vol. 179.

(Cfr. *allegato*: Atto di compravendita)

**Nella visura storica per immobile** – risulta la seguente storia degli intestati:

**Dall'impianto al 29/10/1992**

- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, (**\*NOME ERRATO**)

Diritto di: - (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Dal 29/10/1992 al 07/01/2009**

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

Diritto di: **Proprietà** per la **quota di 1/1** (deriva dall'atto 2)

2. DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) del 29/10/1992 Pubblico ufficiale “...Omissis...” Repertorio n. 1 - RETTIFICA Voltura n. 4332.1/1992 in atti dal 22/01/1993

**Dal 07/01/2009 ad oggi**

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

Diritto di: **Proprietà** per la **quota di 1/1** (deriva dall'atto 3)

4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/01/2009 - UR Sede TERNI (TR) Registrazione Volume 1030 n. 11 registrato in data 05/02/2009 - **SUCC. DI “...Omissis...”** Voltura n. 916.1/2009 - Pratica n. TR0024611 in atti dal 13/02/2009.

- **Testamento** di “...Omissis...” registrato a Terni il 27/01/2009 al n. 689 Serie 1T (come riportato nel Certificato notarile agli atti).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 Pratiche edilizie:

Dalle indagini effettuate dalla scrivente C.T.U. presso la Direzione Pianificazione Territoriale Edilizia del Comune di Terni, tramite richiesta di accesso agli Atti con pec del 13/01/2026 e con ulteriore integrazione in data 04/03/2026, l'Archivio Notarile Distrettuale di Terni, l'Amm.re p.t. del Condominio (“...Omissis...”) e il Tecnico incaricato per le pratiche del Superbonus 110% (“...Omissis...”), che ha effettuato l'accesso all'Archivio A.T.E.R. (ex IACP), è stato possibile rintracciare i seguenti Titoli abilitativi del complesso edilizio, completi degli elaborati grafici allegati agli stessi, probanti per l'accertamento della regolarità degli interventi realizzati:

1) **Licenza edilizia n. 10 del 27/01/1954:** “Costruzione nella città di Terni di un fabbricato di n. 12 alloggi INA-casa, di 5 vani legali ciascuno, anche con cantine, per complessivi 60 vani, ad uso dei lavoratori ferroviari.” in via XX Settembre, Terni.

Cantiere 9105 (Piano Fanfani – IV° anno - Fondi integrativi)

Ditta: Ministero dei Trasporti – Ferrovie dello Stato-Compartimento di Ancona-Sezione Lavori

Gestione INA-Casa e successivamente Gestione Case per Lavoratori.

2) **Certificato di Abitabilità prot. n. 5908 del 20/03/1956 e prot. n. 9074 del 01/04/1957:** Fabbricati lotto II° anno e lotto IV° anno – Fondi integrativi in Via Curtatone – Terni.

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

**Pratica Superbonus 110% e Bonus facciate 90% avviata dal "Condominio Via Venti Settembre 33- Terni" (c.f. 91023600553):**

3) **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) prat. 135902 prot. n. 81281 del 28/05/2021** integrata con **C.I.L.A.-Superbonus (C.I.L.A.S.) prat. 138721 prot. n. 190151 del 17/12/2021**: "Lavori di efficientamento energetico edile ed impiantistico con agevolazioni fiscali previsti dal D.L. n. 34/80 Superbonus 110% e Bonus facciate 90% con cessione del credito."

**Comunicazione di fine lavori (completa) del 05/01/2022.**

Ditta: "Condominio Via Venti Settembre 33 – Terni" (c.f. xxxxx)

Amm.re p.t. : "...Omissis..." di "...Omissis..." – Via xxxxx n. xx – xxxx

Tecnico-Progettista-D.L.: Ing. "...Omissis..." / "...Omissis..." - Via xxxxx n. xx – xxxx

**Nota:** Non risultano depositati al Comune di Terni dopo la Comunicazione di Fine lavori avvenuta in data 05/01/2022, altri titoli abilitativi collegati con la sopracitata C.I.L.A.-Superbonus 110% e Bonus facciate 90%.

L'eventuale presentazione della Dichiarazione sostitutiva di Agibilità (D.ag) del fabbricato condominiale al termine dei lavori, infatti, potrebbe non essere necessaria dato che i lavori hanno riguardato solo l'efficientamento energetico, senza variazioni strutturali dell'edificio che ne hanno alterato i paramenti dell'Abitabilità esistente, comunque da asseverare dal Tecnico incaricato.

Tutto il materiale reperito dall'archivio edilizia relativo alla CILA-Superbonus, inviato alla sottoscritta mediante pec del 04/03/2026, verrà depositato integralmente nel fascicolo della procedura esecutiva.

Per ulteriore documentazione specifica e/o accertamenti delle suddette pratiche avviate dal Condominio, con la cessione del credito d'imposta e relative agevolazioni fiscali previste dal D.L. 34/2020, è necessario effettuare una richiesta formale da parte del Custode giudiziario, con disposizione dell'III.mo G.E., all'**Amministrazione condominiale** e alla **società di ingegneria "...Omissis..."**, che ha eseguito l'intervento di efficientamento energetico edile ed impiantistico del fabbricato.

- In merito, invece, alla **ristrutturazione dell'unità immobiliare** oggetto di stima, effettuata ed accatastata nel 2009, come riportato nella planimetria catastale agli atti del 02/10/2009 prot. TR0136040, per la diversa distribuzione interna degli ambienti, dalle ricerche effettuate **non è emerso alcun titolo abilitativo** o alcuna dichiarazione in merito che possa dimostrarne l'effettiva regolarità.

Non risulta presentata, di conseguenza, anche la richiesta della Dichiarazione sostitutiva dell'Agibilità "**D.ag**" dell'unità immobiliare successivamente alla suddetta ristrutturazione (art. 137, comma 3, L.R. 1/2015).

**Nota:** La sopracitata situazione relativa alle difformità interne rispetto al progetto originario riscontrate nell'unità immobiliare oggetto di procedura e alla mancanza di titoli abilitativi che ne attestassero la regolarità edilizia, è stata precedentemente rilevata dal Tecnico incaricato della C.I.L.A.-Superbonus 110%, asseverando nella relazione tecnica che tale situazione non inficiava comunque l'esecuzione degli interventi trinati del Superbonus richiesto.

## **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(12.9)a] Nuclei di conservazione e completamento** (art. 137)

**OP-Art.137** *Categorie di intervento*

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).

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

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.

5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978.

6. Intervento edilizio diretto Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica è possibile operare con intervento edilizio diretto presentando progetti riguardanti singoli edifici o gruppi di edifici contigui, i cui ambiti si presentino senza soluzione di continuità.

**Modalità di attuazione:**

Perimetro aree centrali (art. 132)

Singoli edifici nei nuclei di completamento: [Bb(3)] Ristrutturazione edilizia (art. 137) Perimetro centri abitati (art. 28)

**Vincoli ambientali e beni culturali**

Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

Inedificabilità condizionata classe C - rischio idraulico (art. 35)

**Zonizzazione acustica**

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)

**Carta dei vincoli Ambientali Sovraordinati**

Rischio idraulico molto elevato – FOSSI (art. 35-36) valido da 1° aprile 2006 al 12 giugno 2018 D.S. 37/2018 (art. 35-36)

PAI Fasce reticolo principale (DS 178/2025 - BUR avv.conc.40/2025): [C] (art. s19)

PAI Rischio Idraulico reticolo principale (DS 178/2025 - BUR avv.conc.40/2025): [R2](art. 35-36)

**Gestione del Piano**

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

Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnapprge)

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L\_13\_09\_no]Zone escluse L.R.13/2009 (piano casa) (art. L\_13\_09\_no)

Adeguamento articolo 1 al DPAC (art. var03OP124)

PAI Fasce reticolo principale (DS 258/2023) - superato: [C] (art. s19)

PAI ex Fasce reticolo principale valide dal 23/11/2023 (DS 258/2023) al 23/4/2024 (DS 79/2024 - BUR n.18): [B] (art. ABTEVERE\_norme) PAI ex Fasce reticolo principale valide dal 1/4/2006 al 23/11/2023: [FASCIA B] (art. s19)

PAI ex rischio **Fosso Stronccone** (R4) (valide da 1/4/2006 - PAI a 23/4/2024 DS 79/2024): [R4] (art. ABTEVERE\_norme)

PAI Rischio Idraulico reticolo principale (DS 258/2023) - superato: [R2] (art. 35-36)

PAI ex Aree di Rischio reticolo principale valide dal 23/11/2023 (DS 258/2023) al 23/4/2024 (DS 79/2024 - BUR n.18): [R3] (art. ABTEVERE\_ PAI Rischio Idraulico reticolo principale ante 5/12/2023: [RISCHIO R3] (art. 35-36)

**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 qualita' 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: **Da accertare**

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

Note sulla conformità: **Nessuna**

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

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

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

Dal sopralluogo eseguito l'immobile del **Corpo A** non risulta essere conforme alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Terni - **Planimetria in atti - Dichiarazione prot. n. TR0136040 del 02/10/2009**, poiché attualmente l'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione degli spazi interni.

Si sono riscontrate le seguenti lievi irregolarità: realizzazione di un disimpegno tra la zona soggiorno/ingresso e la zona notte, con la costruzione di un tramezzo con porta scorrevole.

Tali lievi modifiche non hanno riguardato parti strutturali dell'edificio.

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

(Cfr. allegati: *Elaborato grafico e Documentazione fotografica*)

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

Pertanto, si deve procedere tramite procedura "DocFa" con la Variazione catastale dell'immobile per "diversa distribuzione interna degli ambienti", oltre all'aggiornamento della rendita catastale anche a seguito dei lavori agevolati con Superbonus 110%, che ne hanno aumentato indubbiamente il valore iniziale dell'immobile.

Sussiste, inoltre, l'obbligo di scorporare dalla planimetria dell'appartamento i vani delle due cantine poste al piano seminterrato, non comunicanti e con propria autonomia funzionale, poste attualmente all'interno della medesima planimetria dell'appartamento, ai sensi della *Circolare 2/E del 01/02/2016 dell'Agenzia delle Entrate, comma 3.3.2 – Individuazione autorimesse e cantine*.

Le suddette tipologie immobiliari presenti in complessi residenziali, infatti, quando hanno accesso autonomo da strada, da corti o da parti comuni, costituiscono unità immobiliari a se stanti, con autonomia funzionale e reddituale, e dovranno essere censite nella categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito".

Regolarizzazione mediante: Variazione Catastale delle tre unità immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate tramite procedure Doc.fa. per "Variazione", al fine di ottenere l'allineamento catastale dell'immobile ed assegnare una propria redditualità alle tre tipologie immobiliari.

Onorario professionale per la presentazione delle due pratiche Doc.fa: € 800,00 esclusa Iva come per legge ed esclusi i tributi catastali vigenti (€ 70,00/cad).

**Oneri totali: € 800,00** (Euro Ottocento/00)

**8.1.2 Conformità urbanistico-edilizia:**

La scrivente C.T.U. ha utilizzato per la verifica della conformità edilizia dell'unità immobiliare – **Corpo A**, il progetto architettonico originario del 27/01/1954 (allegato alla scrittura privata di compravendita/Sig. "...**Omissis**..."), con il quale è stato realizzato da "Gestione INA-casa" il fabbricato plurifamiliare, identificato al Comune di Terni come "Cantiere 9105" - 4° anno - Fondi integrativi/Piano Fanfani.

L'Istituto Nazionale delle Assicurazioni (INA-Casa), ha permesso la realizzazione dei primi edifici dello Stato Italiano di edilizia residenziale pubblica.

In base a quanto riportato nella sezione delle pratiche edilizie, a seguito della **Licenza Edilizia n. 10 del 27/01/1954** del fabbricato in oggetto, risulta essere stato rilasciato anche il **Certificato di Abitabilità** di entrambi i fabbricati del lotto "Gestione INA-casa" - Fondi integrativi- 2° anno (Cantiere 8690) e 4° anno (Cantiere 9105), siti in Terni, Via Curtatone: **prot. 5908 del 20/03/1956** e **prot. 9074 del 01/04/1957**, non viene specificato il fabbricato associato al protocollo.

Dal confronto tra lo stato attuale e quello previsto nel progetto originario è emerso che l'appartamento oggetto di procedura – **Corpo A**, presenta una diversa distribuzione interna degli ambienti, con ampliamento del servizio igienico a discapito della camera matrimoniale e

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



unione della zona ingresso/disimpegno con quella del soggiorno; per questo motivo, sarà necessario presentare una **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria** (Art. 140 comma 12 L.R. 21/01/2015, n. 1) presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Terni per la regolarizzazione delle modifiche interne effettuate ed accatastate nel 2009 (*Planimetria in atti - Dichiarazione prot. n. TR0136040 del 02/10/2009*).

Non risulta, inoltre, presentata la richiesta della **Dichiarazione sostitutiva dell'Agibilità "D.ag"** dell'unità immobiliare successivamente alla realizzazione della suddetta ristrutturazione (art. 137, comma 3, L.R. 1/2015).

**Nota:** La sopracitata situazione relativa alle difformità interne rispetto al progetto originario riscontrate nell'unità immobiliare oggetto di procedura e alla mancanza di titoli abilitativi che ne attestassero la regolarità edilizia, è stata precedentemente rilevata dal Tecnico incaricato della C.I.L.A.-Superbonus 110%, asseverando nella relazione tecnica che tale situazione non inficiava comunque l'esecuzione degli interventi trinantanti del Superbonus richiesto.

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

Regolarizzazione mediante: presentazione Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria presso l'ufficio Edilizia Privata e successiva richiesta del "D.ag" dell'unità immobiliare in oggetto.

Onorario professionale per la presentazione delle pratiche:

Spese tecniche per C.I.L.A. in sanatoria: € 1.500,00

Sanzione amministrativa per C.I.L.A. in sanatoria: € 1.000,00 (l'importo preciso potrà essere stabilito solamente al momento del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.)

Spese tecniche e richiesta del "D.ag" per l'unità immobiliare: € 1.500,00 esclusa Iva come per legge ed esclusi i diritti amministrativi e le relative dichiarazioni di conformità e/o di rispondenza degli impianti esistenti.

**Oneri totali: € 4.000,00** (Euro Quattromila/00) esclusa Iva come per legge ed esclusi diritti amministrativi e ulteriori dichiarazioni di conformità da allegare alle pratiche amministrative.

In merito, invece, alle due **cantine**, pertinenze dell'unità immobiliare, non sono emerse difformità tra lo stato attuale e quello riportato nella planimetria del progetto sopracitato.

## **8.2 Corrispondenza dati catastali/Atto**

L'intestazione catastale corrisponde con gli effettivi diritti spettanti alla parte eseguita, in base alle risultanze dagli Atti trascritti.

## **8.3 Possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica**

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

In considerazione dell'Attestato di Prestazione Energetica Convenzionale (Post operam) dell'intero edificio presentato per la pratica Superbonus 110% che risulta in "CLASSE B" con un consumo pari a 86,63 Kwh/mq\*anno, si può presumere che la classe energetica dell'unità immobiliare in oggetto sia la **"A1"**.

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

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

\*\*\*\*\*

Descrizione : **Appartamento** di cui al punto **A****Identificativo corpo: A****Appartamento di tipo economico (A/3):** Via Venti Settembre n. 33, piano S1-2, int. 11-Terni (TR)**Intestatario:** "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx.**Quota e tipologia del diritto:** Piena proprietà per la **quota di 1/1****Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà di **Appartamento di tipo economico** sito in Terni (TR), Via Venti Settembre n. 33, scala B, int. 11, posto al piano secondo di un fabbricato pluri-familiare del tipo in linea con corte comune, costituito in condominio, con annesse due cantine poste al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di procedura si compone di: ingresso, soggiorno con balcone, cucina abitabile con camino in muratura, due camere matrimoniali, un ripostiglio/lavanderia e un servizio igienico con cabina doccia idromassaggio e finestra.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale (scala B), in cui è assente l'impianto ascensore e il servo-scala per il superamento delle barriere architettoniche.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **71,20 mq** ed un'altezza interna di **3,00 mt.**

Completano l'unità immobiliare in quanto associate con lo stesso subalterno, due ampie cantine confinanti tra loro poste al piano seminterrato del fabbricato di circa **7,00 mq** e circa **8,60 mq** e di altezza interna pari a **2,20 mt.**

L'unità immobiliare, a seguito del recente intervento di riqualificazione edilizia con efficientamento energetico realizzato dal Condominio con l'agevolazione del Superbonus 110%, che ha previsto la realizzazione di un sistema termico a cappotto sulle facciate del fabbricato, è stata oggetto dei seguenti interventi migliorativi, trainati da quello principale :

- sostituzione del generatore di calore per il riscaldamento autonomo a gas metano e la produzione di a.c.s., con un nuovo elemento a condensazione posto nel ripostiglio ed elementi radianti in alluminio con valvole termostatiche;
- installazione di un pannello solare fotovoltaico installato sulla copertura (potenza 2,10 kWp), destinato all'alimentazione elettrica delle singole unità immobiliari;
- sostituzione dei serramenti esterni con elementi in alluminio effetto legno color bianco, a taglio termico con doppi vetri camera, e tapparelle avvolgibili in alluminio per l'isolamento termico.

Inoltre, l'unità immobiliare è dotata anche di un impianto di climatizzazione a pompa di calore della zona soggiorno, con n. 1 split e unità esterna posta sul balcone.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è realizzata in grès ceramico, mentre gli infissi interni sono in legno laccato color bianco.

Pertanto, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, a seguito anche dell'intervento di efficientamento energetico del fabbricato, 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 xx/xx/xxxx

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

Dati derivanti da:

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/01/2009 - UR Sede TERNI (TR) Registrazione Volume 1030 n. 11 registrato in data 05/02/2009 - SUCC. DI "...Omissis..." Voltura n. 916.1/2009 - Pratica n. TR0024611 in atti dal 13/02/2009.

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

Foglio **113** Particella **136**, Subalterno **11**

**Classamento:** Rendita **€ 387,34**, Zona censuaria **1**, Categoria **A/3**, Classe **3**, Consist. **5 vani**.

**Indirizzo:** **VIA VENTI SETTEMBRE n. 33 - Piano S1-2**

**Dati di superficie:** Totale **85 mq**, Totale escluse aree scoperte: **84 mq**.

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

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di **TERNI (L117) (TR)**Foglio **113** Particella **136****Coerenze:** a sud altra u. imm. confinante e vano scale condominiale, a nord, est e ovest affacci sulla corte comune, salvo altri.**Pertinenze: Cantine**Locali ad uso **cantina** posti al piano seminterrato del fabbricato, a cui si accede dal vano scale condominiale; i due locali sono confinanti tra loro e possiedono una finestra di aerazione.**Cantina 1 (N. 3):** sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **7,00 mq** ed un'altezza interna di **2,20 mt.****Cantina 2 (N. 5):** sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **8,60 mq** ed un'altezza interna di **2,20 mt.**

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è in mattonelle di graniglia, mentre la porta di ingresso è realizzata con tavole di legno con chiusura a leva a chiave. Sono dotate di impianto di illuminazione.

Lo stato di manutenzione e conservazione si può definire **buono**, in virtù del fatto che i locali presentano sulle pareti dei problemi di umidità di risalita, come la maggior parte dei locali cantine del fabbricato.**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(12.9)a] Nuclei di conservazione e completamento** (art. 137)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: **Da accertare**Dichiarazione di conformità con PRG/PGT: **Si**Note sulla conformità: **Nessuna****Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni</i>	Tipologia: <b>non rilevabile</b> , materiali: <b>non rilevabile</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b>
<i>Strutture verticali</i>	Materiale: <b>telai in c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	Tipologia: <b>misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Copertura</i>	Tipologia: <b>a falde</b> , materiale: <b>c.a./tegole in laterizio</b> , coibentazione: <b>pannello termico EPS 100</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Scale</i>	Tipologia: <b>a rampe parallele</b> , materiale: <b>muratura-c.a. e laterizio</b> , rivestimento: <b>travertino</b> , ubicazione: <b>interna</b> , servoscala: <b>assente</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Terrazzi/balconi</i>	Materiale: <b>misto c.a.-laterizio</b> , parapetto: <b>ringhiera in ferro</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pareti esterne</i>	Materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> , coibentazione: <b>camera d'aria</b> , rivestimento: <b>cappotto termico</b> , condizioni: <b>ottime</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Portone di ingresso u.i.u.</i>	Tipologia: <b>anta a battente singola blindata</b> , materiale: <b>legno</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>alluminio a taglio termico con vetro camera</b> , protezione: <b>tapparelle avvolgibili</b> , materiale: <b>alluminio coibentato</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Infissi interni</i>	Tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno laccato bianco</b> ,

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

<i>Pavim. Interna</i>	condizioni: <b>ottime</b>
<i>Rivestimento</i>	materiale: <b>mattonelle in grès</b> , condizioni: <b>ottime</b> Ubicazione: <b>bagno/cucina</b> , materiale: <b>piastrelle in grès</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavimento terrazzo</i>	Materiale: <b>mattonelle in grès da esterno</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavimento cantina</i>	Materiale: <b>mattonelle tipo graniglia di marmo</b> , condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
<i>Citofonico</i>	Tipologia: <b>audio</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Elettrico</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone</b> , <b>quadro elettrico salvavita</b> ; conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Fognatura</i>	Tipologia: <b>mista</b> , rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> , recapito: <b>collettore o rete comunale</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>
<i>Gas</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>metano</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> , condizioni: <b>ottime</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Idrico</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Impianto fotovoltaico</i>	Tipologia: <b>n. 1 pannello solare</b> , alimentazione: <b>elettricità (2,10 kWp)</b> , condizioni: <b>ottime</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Impianto condizionamento</i>	Tipologia: <b>autonomo</b> , alimentazione: <b>elettricità</b> , tipo: <b>aria-aria</b> , condizioni: <b>ottime</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Termico</i>	Tipologia: <b>autonomo</b> , alimentazione: <b>gas metano</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabili</b> , diffusori: <b>radiatori in alluminio</b> , generatore calore: <b>a condensazione (classe A)</b> , vano: <b>interno</b> , condizioni: <b>ottime</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b> . <b>Note:</b> L'unità immobiliare possiede solo l'A.P.E. Convenzionale (Post operam-intervento Superbonus 110%) dell'intero edificio di classe energetica "B", ma è <b>sprovvista</b> della Certificazione Energetica (A.P.E. tradizionale) ai sensi della vigente legislazione in materia redatta da un tecnico abilitato.

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

Esiste impianto elettrico  
Epoca di realizzazione/adeguamento

Sì  
Presumibilmente anno 2009 (data della ristrutturazione e della presentazione della planimetria catastale 02/10/2009)

Impianto a norma  
Esiste la Dichiarazione di conformità  
L. 46/90 e successive

Da verificare.  
Non consegnata.  
Da verificare.

**Impianto solare fotovoltaico:**

Sì.  
Impianto posto sulla copertura del fabbricato di potenza 2,10 kWp e collegato al singolo contatore di scambio per l'alimentazione elettrica dell'appartamento.

Epoca di realizzazione/adeguamento

2021-2022 – Intervento di efficientamento energetico del fabbricato condominiale.

Impianto a norma  
Esiste la Dichiarazione di conformità  
L. 46/90 e successive

Da verificare.  
Non consegnata.  
Da verificare.

Note:

-

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

**Riscaldamento/distribuzione acqua calda sanitaria:**

Esiste impianto di riscaldamento	Si
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia murale a gas metano a condensazione posta all'interno del ripostiglio e valvole termostatiche sugli elementi radianti.
Epoca di realizzazione/adeguamento	2021-2022 – Intervento di efficientamento energetico del fabbricato condominiale.
Stato impianto	Utilizzato.
Potenza nominale	Il Libretto della caldaia è in custodia presso il proprietario.
Esiste la Dichiarazione di conformità	Da verificare. Non consegnata.
Note:	-

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Si
Esiste la Dichiarazione di conformità	Da verificare. Non consegnata.
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: **Balcone: 30%;**
- Pertinenze non comunicanti con i vani principali: **Cantine poste al piano seminterrato: 25%**

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

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

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

**Tabella: Superfici ambienti**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
<b>Piano secondo</b>				
Ingresso-soggiorno	Sup. reale netta	22,42	1,00	22,42
Cucina	Sup. reale netta	9,10	1,00	9,10
Bagno	Sup. reale netta	5,65	1,00	5,65
Disimpegno	Sup. reale netta	2,10	1,00	2,10
Ripost./lavanderia	Sup. reale netta	2,20	1,00	2,20
Camera	Sup. reale netta	12,85	1,00	12,85
Camera matrimoniale	Sup. reale netta	13,32	1,00	13,32
Balcone (soggiorno)	Sup. reale netta	3,56	0,30	1,06
Cantina 1 (piano S1)	Sup. reale netta	7,00	0,25	1,75
Cantina 2 (piano S1)	Sup. reale netta	8,60	0,25	2,15
<b>Sup. reale netta totale</b>		<b>86,80</b>		<b>67,64</b>

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: **mq. 67,64 / 0,90 = 75,15 mq.**

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

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1 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 semicentrale della città, di altri fabbricati comparabili di cui si conoscono i prezzi di mercato, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La zona in cui è inserito il fabbricato è situata nella parte nord-est della città, vicina al quartiere storico di San Giovanni a carattere prettamente residenziale con quote di commerciale e per servizi. Tutti i principali servizi ed attività commerciali sono comodamente raggiungibili a piedi, essendo una zona di espansione, che riflette l'evoluzione urbana della città, da borgo agricolo a polo industriale. Via Venti Settembre si inserisce, infatti, nel reticolo urbano che collega il centro storico di Terni alle aree industriali nate a fine '800 (Acciaierie e Fabbrica d'Armi), che hanno definito la sua identità moderna.

Il **complesso edilizio costruito da "Gestione INA-casa" nel 1954, per i lavoratori ferroviari della città di Terni**, è costituito da due blocchi residenziali in linea di tre piani fuori terra ed uno seminterrato adibito alle cantine; sono costituiti ciascuno da 12 alloggi (due alloggi per piano) con accesso da due scale distinte (A e B). Tra i due fabbricati insistono delle corti di pertinenza adibite a giardini e parcheggi privati e un'area comune per l'accesso carrabile di entrambi.

La struttura dei fabbricati è costituita da una tipologia con telai in cemento armato e tamponatura a camera d'aria con muratura di mattoni forati, mentre all'interno da telai in cemento armato; la copertura è del tipo a padiglione con struttura in c.a. e manto di copertura in laterizi (tegole marsigliesi).

Il fabbricato cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di procedura è stato recentemente interessato da un intervento di riqualificazione edilizia con efficientamento energetico, che ha previsto la posa in opera del cappotto termico esterno alle facciate, il rifacimento della copertura con installazione di pannelli fotovoltaici e posa in opera all'interno dei singoli appartamenti di caldaie a condensazione e nuovi infissi esterni a taglio termico. Inoltre, nell'area condominiale sono state installate anche due colonnine di ricarica veloce per le auto elettriche.

Pertanto, lo stato di manutenzione e conservazione generale del fabbricato in oggetto si può ritenere **ottimo**.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche dell'**unità abitativa**, possono essere così riassunte: pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno laccate, portoncino d'ingresso del tipo blindato, infissi esterni in alluminio con vetrocamera e tapparelle avvolgibili in alluminio coibentate, pavimenti in grès ceramico, box doccia con idromassaggio e impianto di climatizzazione nel soggiorno.

La distribuzione interna dei vani è razionale e funzionale e gli ambienti sono luminosi, dotato di un piccolo balcone nella zona soggiorno che affaccia sulla corte/parcheggio condominiale.

Completano l'immobile due ampie cantine poste al piano seminterrato del fabbricato.

L'appartamento oltre ad essere stato oggetto degli **interventi del Superbonus 110% avviato dal Condominio nel 2021-2022**, è stato oggetto anche di una precedente ristrutturazione interna avvenuta nel 2009, pertanto, il suo stato di manutenzione e conservazione può ritenersi **ottimo**.

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, tramite gli Atti di compravendita e gli annunci immobiliari, le stime immobiliari per procedure esecutive del Tribunale di Terni ( RGE 5/2025), fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto.

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

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

**1) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate**

**Periodo: 1° Semestre anno 2025**

- Provincia: Terni; Comune: Terni;

- Fascia-zona/**Semicentrale/COSPEA – COSPEA 2 – SAN GIOVANNI:**

- Codice di zona: C24; Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**; Destinazione: **Residenziale**;

- Stato conservativo: **NORMALE**,

per la Tipologia- **Abitazioni di tipo economico** propone prezzi di mercato compresi tra **€ 600,00/mq ed € 1.000,00/mq** di superficie lorda il cui valore medio è pari a **€ 800,00**.

**2) Camera di Commercio di Terni - Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria**

- **1° Trimestre 2025**, dove per le **Abitazioni** nella zona in esame – **Semicentro**, stato conservativo– **Ristrutturato**, si riscontrano dei valori compresi tra **€ 1.100,00/mq e € 1.300,00/mq** di superficie lorda il cui valore medio è pari a **€ 1.200,00**.

Nella forbice dei valori rappresentati, si è scelto il valore massimo delle sopracitate **quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio**, con tipologia "Abitazioni di tipo economico" con stato conservativo "normale", **incrementato del 10%** in considerazione del fatto che, a seguito della ristrutturazione effettuata nel 2009 e anche del recente intervento di efficientamento energetico del fabbricato cui è porzione, l'immobile oggettivamente si trova in uno stato conservativo "ottimo", 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 € 1.100,00 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.

**9.2 Fonti di informazione:**

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

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti.

In merito si precisa che i dati di mercato forniti dalla Camera di Commercio di Terni, riferiti alla zona in cui ricade il bene in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

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

**9.3 Valutazione corpo:****A. Appartamento di tipo economico***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
<b>Piano secondo</b>			
Ingresso-soggiorno	24,91	€ 1.100,00	€ 27.401,00
Cucina	10,11	€ 1.100,00	€ 11.121,00
Bagno	6,27	€ 1.100,00	€ 6.897,00
Disimpegno	2,33	€ 1.100,00	€ 2.563,00
Ripost./lavanderia	2,44	€ 1.100,00	€ 2.684,00
Camera	14,27	€ 1.100,00	€ 15.697,00
Camera matrimoniale	14,80	€ 1.100,00	€ 16.280,00
Balcone (soggiorno)	1,17	€ 1.100,00	€ 1.287,00
Cantina 1 (piano S1)	1,94	€ 1.100,00	€ 2.134,00
Cantina 2 (piano S1)	2,38	€ 1.100,00	€ 2.618,00
<b>Totale</b>	<b>75,15</b>	<b>€ 1.100,00</b>	<b>€ 82.665,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 82.665,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 82.665,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota: <b>Sig. "...Omissis..." (1/1)</b>	<b>€ 82.665,00</b>

**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi o <u>da sostenere</u> e per rimborso forfetario di eventuali spese di amministrazione insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	<b>€ 12.399,75</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 4.800,00</b>
Spese per la redazione Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):	<b>€ 300,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	<b>Nessuna</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 65.165,25</b>
che può essere arrotondato in cifra tonda:	<b>€ 65.165,00</b>
<b>(Euro Sessantacinquemilacentosessantacinque/00)</b>	
per diritto e quota: <b>Sig. "...Omissis..." (1/1)</b>	<b>€ 65.165,00</b>

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



**9.6 Regime fiscale della vendita:**

L'immobile in esecuzione non è un bene strumentale, pertanto la vendita è soggetta ai normali tributi di registro, catastali ed ipotecari, con eventuali agevolazioni.

Ci sono però degli aspetti da considerare in fase di trasferimento del bene, in quanto l'immobile oggetto di procedura forzata è ubicato in un Condominio che ha beneficiato delle agevolazione del **Superbonus 110% (ex art. 119 D.L. 34/2020)**, con interventi trainanti sulle parti comuni e interventi trainati sulle singole abitazioni, oltre al **Bonus facciate 90%**, esercitando l'opzione della **cessione del credito d'imposta**.

I **lavori sono terminati (completamente)** in data **05/01/2022**, come dalla documentazione allegata all'elaborato peritale (CILAS, Asseverazioni del Tecnico e Fine lavori).

La sottoscritta C.T.U. ha verificato la CILAS presentata in Comune e l'effettiva regolarità urbanistica dell'immobile, basandosi sulla documentazione reperita presso gli uffici tecnici, ma per ulteriori accertamenti delle suddette pratiche avviate dal Condominio, con la cessione del credito d'imposta e relative agevolazioni fiscali previste dal D.L. 34/2020, è necessario effettuare una richiesta formale da parte del Custode giudiziario, con disposizione dell'III.mo G.E., all'Amm.re p.t. del Condominio che ha avviato le pratiche per l'intervento di efficientamento energetico del fabbricato e all'Agenzia delle Entrate.

La vendita forzata dell'immobile in oggetto avviene quindi **entro 10 anni dalla fine dei lavori agevolati** da Superbonus ed essendo la vendita in asta una "cessione a titolo oneroso", sussiste un potenziale rischio fiscale in merito alla vendita anticipata del bene, riferita alla prima cessione a titolo oneroso del bene, con la **tassazione del 26% della plusvalenza realizzata**.

La normativa sulla plusvalenza Superbonus è in vigore dal 1° gennaio 2024 per le cessioni a titolo oneroso. (*Legge di Bilancio 2024 – Circolare 13/e/2024 dell'AdE: Applicazione delle Plusvalenze da Superbonus*).

La plusvalenza viene calcolata dall'Agenzia delle Entrate sulla differenza tra il prezzo di vendita (aggiudicazione) e il costo di acquisto (costruzione), aumentato dei costi/spese sostenute; se la vendita all'asta genera un guadagno per il debitore, questi potrebbe essere soggetto a tassazione, poiché il soggetto tenuto al pagamento dell'imposta sulla plusvalenza del 26% è il debitore esecutato.

Inoltre, se si è usufruito dello sconto in fattura/cessione del credito, i costi non saranno dedotti se la vendita (aggiudicazione) avviene entro 5 anni, mentre se avviene tra 5 e 10 anni, saranno deducibili al 50%.

Ci sono però delle **eccezioni** in cui **l'imposta sulla plusvalenza non si applica**: se l'immobile è stato adibito a residenza principale del debitore esecutato o dei familiari per la maggior parte dei 10 anni o se è stato ereditato, anche se venduto entro i 5 anni.

A parere della scrivente, l'immobile in oggetto ricade nel suddetto caso specifico, essendo abitazione principale del debitore esecutato e bene ereditato (Successione in morte di **"...Omissis..."** del 05/02/2009); pertanto, la plusvalenza non dovrebbe essere applicata.

E' consigliabile, comunque, che il Custode giudiziario in fase di trasferimento dell'immobile, richieda espressamente all'Agenzia delle Entrate l'eventuale soggezione all'imposta del 26% per la vendita all'asta del bene oggetto di procedura esecutiva.

\*\*\*\*\*

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

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Terni, lì **09/03/2026**

Il C.T.U.

**Arch. Francesca BARTOLUCCI**



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

**Allegati:**

- Documentazione catastale;
- Inquadramento urbanistico – Estratto N.T.A./P.R.G del Comune di Terni;
- Elaborato grafico dell'unità immobiliare;
- Estratti Banca Dati Quotazioni Immobiliari;
- Documentazione fotografica: sopralluogo del **26/01/2026**.

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