
TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:
“...OMISSIS...”

mandataria di “...OMISSIS...”

Contro:
“...OMISSIS...” e “...OMISSIS...”

Lotto 002

IMMOBILE: Via Carrara n. 15, int. 7 – 05100 Terni (TR)

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

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

Pec: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it

Bene sito in **Terni (Terni)****Via Carrara n. 15****LOTTO 002****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:**

A. Trattasi di un **appartamento di tipo economico** sito nel centro storico di Terni (TR), **Via Carrara n. 15**, posto al piano terzo di un fabbricato condominiale (int. 7) con cantina di pertinenza al piano seminterrato.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel limite est del centro storico della città e riveste una importante testimonianza storica: la via stessa, infatti, prende il nome dall'omonima famiglia bergamasca – *Carrara*, trasferitasi a Terni tra il XV e il XVII sec. per il commercio e la manifattura della lana, vi edificò il proprio palazzo - *Palazzo Carrara*, sede successivamente del municipio, della biblioteca e della raccolta archeologica comunale, oltre che sede del primo carcere della città.

Prospiciente il Palazzo Carrara, sorge la *Chiesa di S. Pietro*, risalente al XII sec. con il campanile quadrato in mattoni e pietra, con finestre bifore e il suo chiostro.

Il sito dove sorge la chiesa era occupato in precedenza da un luogo di culto ariano ed i vari edifici del complesso, nel corso dei secoli, sono stati suddivisi e destinati ad altri usi: il convento è stato adibito a plesso scolastico di vari livelli, mentre il chiostro ad usi vari, religiosi e pubblici.

La zona è completamente urbanizzata e dotata tutti i principali servizi, attività commerciali ed i collegamenti sono comodamente raggiungibili a piedi, caratteristica questa che la rende una zona urbana particolarmente interessante e ricercata.

Il complesso edilizio in cui è parte l'unità immobiliare oggetto di causa, ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale ed è costituito in un condominio - "**Condominio Via Carrara 15**"; è disposto su sei livelli fuori terra, con un piano terra ad uso commerciale e un piano seminterrato ad uso cantine di pertinenza degli alloggi.

Il prospetto principale (nord) dell'immobile su cui insiste l'ingresso del Condominio affaccia lungo la sede stradale – *Via Carrara*, mentre il lato opposto è confinante con un fabbricato residenziale; il prospetto laterale dx affaccia, invece, sul vialetto di accesso al complesso scolastico attiguo, con vista sull'abside e sul campanile della *Chiesa di S. Pietro*.

Descrizione sintetica dell'immobile

Il blocco edilizio del tipo in linea, si sviluppa intorno al corpo scala e alla chiostrina interna, che svolge la funzione di arieggiamento degli ambienti delle unità immobiliari prospicienti lo stesso.

La struttura del fabbricato è costituita sul perimetro esterno da una tipologia con telai in cemento armato e tamponatura in muratura di mattoni forati con rivestimento in mattoncini a facciavista, mentre all'interno da telai in cemento armato; questo sistema costruttivo offre molta libertà nella progettazione architettonica e nella divisione degli spazi interni.

La copertura è del tipo a falda unica con struttura in c.a. e manto di copertura in tegolcoppi.

Il prospetto principale del fabbricato è caratterizzato da una terrazza perimetrale al piano attico, con pilastri in c.a. e ringhiera in ferro, mentre ai piani inferiori da piccoli balconi che sporgono dalla facciata.

Al piano seminterrato del fabbricato sono ubicate le cantine delle unità immobiliari, il cui accesso avviene dall'atrio delle scale; i locali sono interessati dai tipici problemi di umidità di risalita nelle pareti.

Il cancello condominiale di ingresso è realizzato in ferro e la scala di collegamento ai piani è in muratura rivestita in travertino; è presente in prossimità della scala un impianto ascensore che collega tutti i piani residenziali, eccetto il piano seminterrato delle cantine.

L'impianto termico delle unità immobiliari è del tipo centralizzato a metano.

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

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

Identificativo corpo: A

Appartamento di tipo economico (A/3): Via Carrara n. 15, piano S1-3, int. 7 - 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 Carrara n. 15, int. 7, posto al piano terzo di un fabbricato condominiale del tipo in linea, con annessa cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di procedura si compone di: ingresso-corridoio, cucina abitabile, soggiorno con balcone, una camera matrimoniale e un servizio igienico con finestra.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale e dall'impianto ascensore.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **61,25 mq** ed un'altezza interna di **3,05 mt.**

Completa l'unità immobiliare in oggetto una cantina posta al piano seminterrato del fabbricato di circa **7,85 mq** e altezza interna di circa **2,40 mt.**

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato a gas metano e gli elementi radianti sono in ghisa; è dotato di uno scaldabagno elettrico per l'acqua sanitaria posto nel bagno.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, e rivestite con carta da parati; la pavimentazione è realizzata in mattonelle marmorizzate, in marmo alla palladiana nel corridoio e in grès ceramico nella cucina e nel bagno.

Gli infissi interni sono in legno color bianco e quelli esterni sono in legno di abete verniciato color bianco con vetro singolo e sopraluce, mentre le tapparelle esterne sono in pvc.

Si evidenzia nel soffitto del bagno un danno causato da una rottura dello scarico dell'unità immobiliare soprastante, oltre al malfunzionamento dello scarico del wc.

In virtù dell'epoca di costruzione, è ragionevole supporre che l'appartamento non sia mai stato oggetto di interventi di ristrutturazione e necessita di manutenzione straordinaria, del rifacimento degli impianti, del bagno e della cucina e della sostituzione degli infissi interni ed esterni, che versano in un pessimo stato di conservazione.

Pertanto, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile può ritenersi complessivamente **mediocre**.

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. 917.1/2009 - Pratica n. TR0024611 in atti dal 13/02/2009.

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

Foglio **116** Particella **250**, Subalterno **18**

Classamento: Rendita **€ 361,52**, Zona censuaria **1**, Categoria **A/3**, Classe **4**, Consist. **4 vani**.

Indirizzo: **VIA CARRARA n. 15 - Piano S1-3**

Dati di superficie: Totale **65 mq**, Totale escluse aree scoperte: **64 mq**.

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/09/2016 Pratica n. TR0058282 in atti dal 16/09/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 13975.1/2016).

Annotazioni:

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

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

Foglio **116** Particella **250**

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

Indirizzo: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/09/2016 Pratica n. TR0058282 in atti dal 16/09/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 13975.1/2016)

Dati di classamento: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

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

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/03/1964, prot. n. 1797

Coerenze: a sud-ovest e sud-est altre u. imm. confinanti, a sud vano scale condominiale-ascensore, a nord e a nord-est affacci sulla sede stradale -Via Carrara, salvo altri.

Pertinenza: Cantina

Locale ad uso **cantina** posto al piano seminterrato del fabbricato a cui si accede dal vano scale condominiale.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **7,85 mq** ed un'altezza interna di **2,40 mt.**

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è in battuto di cemento, mentre la porta di ingresso è realizzata con tavole di legno con chiusura a chiavistello.

Lo stato di manutenzione e conservazione si può definire **mediocre**, in virtù del fatto che il locale risulta inutilizzato da molto tempo e presenta sulle pareti dei problemi di umidità di risalita, come la maggior parte dei locali cantine del fabbricato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centro storico residenziale-commerciale-servizi (ottima)
a traffico limitato (zona ZTL) con parcheggi insufficienti.
Servizi offerti dalla zona: istituti comprensivi (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo),
centro commerciale (ottimo), servizi (ottimo), farmacie (ottimo),
uffici comunali-Palazzo Carrara (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 (5), Lago di Piediluco (15)
Attrazioni storiche: Scavi archeologici di Carsulae (10)
Principali collegamenti pubblici: autobus (0), ferrovia (1), superstrada (4)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 26/01/2026 l'immobile risulta libero, non occupato dal debitore e non occupato da terzi, come da Verbale di primo accesso redatto dal Custode giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base di quanto indicato nella **RELAZIONE 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 xxxx (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 **Sig. "...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**

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

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 “...Omissis...” 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 (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 1/2**;

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

Foglio **116** Particella **250**, Subalterno **18**

Natura: **A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**, Consistenza: **4 vani**

Indirizzo: **Via CARRARA n. 15** – piano **3**

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 PERAVERMENE 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 (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 (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

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

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 CON- TRATTO, 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 "...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**

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

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

Presentazione n. 2 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede xxxx (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 xxxx, 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. **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. 2:

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

Foglio **116** Particella **250**, Subalterno **18**

Natura: **A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**, Consistenza: **4 vani**

Indirizzo: **Via CARRARA n. 15** – piano **3**

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) MAG- GIORATA 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 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 (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 (VENTISETTE) DI OGNI MESE. L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (I.S.C.) RELATIVO AL PRESENTE MUTUO E' PARI AL 6,855 (SEI E OT- TOCENTO 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

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

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 (DICOTTO) 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 RATE DI RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO, AUMENTANDO, SE DEL CASO, L'AMMONTARE DELLE STESE - 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 "...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**

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

- **Iscrizione del 24/04/2023** - Registro Particolare **525** Registro Generale **4870**

Presentazione n. 2 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI TERNI Rep. 813 del 30/07/2019

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**.

Capitale: € 1.667,47, Spese: € 880,53, Totale: € 2.548,00, Durata: -.

a favore:

- “**...Omissis...**” (c.f.: xxxxx) sede TERNI (TR), 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 **116** Particella **250**, Subalterno **18**

Natura: **A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**, Consistenza: **4 vani**

Indirizzo: **Via CARRARA n. 15 – piano 3-S1**

Ulteriori informazioni: -

- **Iscrizione del 24/04/2023** - Registro Particolare **526** Registro Generale **4871**

Presentazione n. 3 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI TERNI Rep. 2077 del

20/09/2022 - **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**.

Capitale: € 1.680,69, Spese: € 1.056,00, Totale: € 2.736,70, Durata: -.

a favore:

- “**...Omissis...**” (c.f.: xxxxx) sede TERNI (TR), 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 **116** Particella **250**, Subalterno **18**

Natura: **A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**, Consistenza: **4 vani**

Indirizzo: **Via CARRARA n. 15 – piano 3-S1**

Ulteriori informazioni: -

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. **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 **116** Particella **250**, Subalterno **18**

Natura: **A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**, Consistenza: **4 vani**

Indirizzo: **Via CARRARA n. 15 – piano 3-S1**

Ulteriori informazioni:

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

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

4.3 Altre trascrizioni non cancellabili:

- **Trascrizione contro del 24/01/2004** – Registro Particolare **642** Registro Generale **987** Presentazione n. 2 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO (TR) – ATTO AMMINISTRATIVO Repertorio 22/937 del 27/10/2003 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.**

Atto mortis causa: **Data di morte 16/05/2003 di “...Omissis...”**

a favore:

- “...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 1/2**;

- “...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 1/2**

contro:

– “...Omissis...” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1 per unità negoziale n. 2:**

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

Foglio **116** Particella **250**, Subalterno **18**

Natura: **A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**, Consistenza: -

Indirizzo: **Via CARRARA n. 15** – piano -

Ulteriori informazioni: EREDI CONIUGE E FIGLIO.

Documenti successivi correlati: **Trascrizione n. 1542** del 21/02/2006.

RETTIFICA LA 22/937 PER ERRATA ATTRIBUZIONE DELLA QUOTA DI POSSESSO. EREDI CONIUGE E FIGLIO - relativamente all'unità negoziale 1.

- **Trascrizione contro del 14/07/2008** – Registro Particolare **5231** Registro Generale **8319** Presentazione n. 71 - Pubblico ufficiale ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 27/06/2008 Notaio “...Omissis...” sede PAULLO (MI) Repertorio 8404/5188 del 27/06/2008 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.**

Atto mortis causa: **Data di morte 16/05/2003 di di “...Omissis...”**

a favore:

- “...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 1/2**;

- “...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 1/2**

contro:

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

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

Foglio **116** Particella **250**, Subalterno **18**

Natura: **A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**, Consistenza: -

Indirizzo: **Via CARRARA n. 15** – piano **3**

Ulteriori informazioni:

SI TRASCRIVE L'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' DI “...Omissis...”, NATA A xxxxx IL xx/xx/xxxx E DECEDUTA IN xxxx IL xx/xx/xxxx, APERTASI A FAVORE DEL CONIUGE “...Omissis...” E DEL FIGLIO “...Omissis...”.

- **Trascrizione contro del 14/07/2008** – Registro Particolare **5232** Registro Generale **8320** Presentazione n. 72 - Pubblico ufficiale ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 27/06/2008 Notaio “...Omissis...” sede PAULLO (MI) Repertorio 8404/5188 del

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

27/06/2008 – ATTO TRA VIVI – **COMPRAVENDITA.**

a favore:

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

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

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 1/2**

In regime di **SEPARAZIONE DI BENI**

per **unità negoziale n.1:**

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

Foglio **116** Particella **250**, Subalterno **18**

Natura: **A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**, Consistenza: -

Indirizzo: **Via CARRARA n. 15** – piano **3**

Ulteriori informazioni:

AI BENI PREDETTI COMPETE, SECONDO QUANTO RISULTA DAI TITOLI DI PROVENIENZA OLTRE CITATI, LA INERENTE CARATURA CONDOMINIALE SULLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO INDICATE NELL'ARTICOLO 1117 DEL CODICE CIVILE.

- **Trascrizione contro del 06/05/2009** – Registro Particolare **3707** Registro Generale **5410** Presentazione n. **77** - Pubblico ufficiale **UFFICIO DEL REGISTRO (TR)** – ATTO AMMINISTRATIVO 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. **2**, per il diritto di **PROPRIETA'** per la **quota di 1/2**

contro:

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

per **unità negoziale n. 2:**

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

Foglio **116** Particella **250**, Subalterno **18**

Natura: **A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**, Consistenza: **4 vani**

Indirizzo: **Via CARRARA n. 15** – piano -

Ulteriori informazioni:

EREDI PER TESTAMENTO REG. A xxxx IL xx/xx/xxxx N.xxx 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 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 **116** Particella **250**, Subalterno **18**

Natura: **A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**, Consistenza: **4 vani**

Indirizzo: **Via CARRARA n. 15** – piano **3-S1**

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

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 CO ME RIPORTATO NEL SUDDETTO 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 1/2**

contro:

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

per unità negoziale n. **1**:

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

Foglio **116** Particella **250**, Subalterno **18**

Natura: **A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**, Consistenza: **4 vani**

Indirizzo: **Via CARRARA n. 15** – piano **3-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 REIETIS, 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 xxxxx IL xx/xx/xxxx, E **"...Omissis..."**, NATx A xxxxx IL xx/xx/xxxx, HANNO ACCETTATO TACITAMENTE L'EREDITA' DI **"...Omissis..."**, NATx A xxxxx 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 xxxxx, VIA xxxxx N. xx, PIANO xx, CENSITA AL NCEU DEL PREDETTO COMUNE AL FOGLIO xx, PARTICELLA xx, SUB xx, ZONA CENSUARIA x, 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 AL FOGLIO 11 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. *allegato: Ispezioni ipotecarie*)

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

4.4 Misure penali: Nessuna.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Saldo gestione ordinaria (01/11/2024 al 31/10/2025)	€ 6.174,10
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 54,00/rata mensile	
*Preventivo dal 01/1/2025 al 31/10/2026 salvo conguaglio	€ 645,32
- Versato:	€ 0,00
- Saldo:	€ 6.819,42
Totale scaduto al 04/02/2026 :	€ 6.333,42
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia (compenso tecnico/relazione e computo metrico/2023) :	€ 103,72
- Versato:	€ 0,00
- Saldo:	€ 103,72
Totale	€ 6.437,14

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 CARRARA 15 - 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..."**, il Sig. **"...Omissis..."** è debitore nei confronti del Condominio al **04/02/2026** per un importo pari a **Euro 6.437,14**.

L'Amm.re p.t. ha fornito la documentazione relativa alla tabella millesimale per la gestione ordinaria pro-quota delle spese generali del fabbricato (32,70 mill.), delle scale (43,35 mill.), dell'ascensore (44,80 mill.) e del consumo riscaldamento/ attualmente staccato, comunque a disposizione dell'Amministrazione condominiale.

La **quota annua** dell'unità immobiliare in oggetto ammonta a circa **Euro 645,32** (preventivo 2026 salvo conguaglio).

Si è potuto, invece, accertare, come da dichiarazione dell'Amm.re p.t. mediante pec del 04/02/2026, che sono in essere anche due pratiche per il recupero dei crediti nei confronti dello stesso condomino **"...Omissis..."** (Atti giudiziari-Decreto ingiuntivo Rep. 813 del 30/07/2019 e Rep. 2077 del 20/09/2022).

Inoltre, come riportato nel *Verbale assemblea ordinaria del 06/06/2025*, il Condominio sta cercando di sistemare catastalmente un passaggio di proprietà di un vano cantina da un condomino al Condominio con atto notarile di permuta/compravendita a spese del Condominio, come già deliberato in precedenza; tale scambio di locali è avvenuto per poter permettere l'utilizzo al Condominio dell'attuale locale centrale termica di esclusiva proprietà degli appartamenti.

(Cfr. allegato: Estratto conto individuale **"...Omissis..."** al 04/02/2026)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No.

L'ingresso all'unità immobiliare in oggetto posta al piano terzo del fabbricato avviene mediante la scala condominiale e l'ascensore, rispondente alle normative vigenti per il superamento delle barriere architettoniche di una persona disabile con carrozzina, ma con accesso al piano rialzato del fabbricato; pertanto, l'ascensore risulta accessibile ai soggetti diversamente abili solamente se verrà installato un servo-

scala o una rampa per il superamento della scala di accesso posta al piano terra dell'androne condominiale.

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

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

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

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

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato.

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

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. 917.1/2009 - Pratica n. TR0024611 in atti dal 13/02/2009.

6.2 Precedenti proprietari:**Dal 28/05/1975 al 16/05/2003**

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

Diritto di: **Proprietà** per la **quota di 1000/1000** (deriva dal seguente Atto di compravendita dell'immobile oggetto di procedura);

- **Atto di compravendita** a rogito del Notaio Dott. "...Omissis..." Sede xxxxx (xx) in data 28/05/1975, Rep. 19149, trascritto in data 13/06/1975 in Terni al Reg. part. n. 2249.

a favore di:

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

contro:

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

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

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

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

Dal 16/05/2003 al 27/06/2008

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

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

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/05/2003 - UR Sede TERNI (TR)
Registrazione Volume 937 n. 22 registrato in data 27/10/2003 - **SUCC. DI "...Omissis..."** Voltura n. 139.1/2003 - Pratica n. TR0089305 in atti dal 14/01/2004.

Dal 16/05/2003 al 07/01/2009

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

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

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/05/2003 - UR Sede TERNI (TR)
Registrazione Volume 937 n. 22 registrato in data 27/10/2003 - **SUCC. DI "...Omissis..."** Voltura n. 139.1/2003 - Pratica n. TR0089305 in atti dal 14/01/2004.

Dal 27/06/2008 al 07/01/2009

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

Diritto di: **Proprietà** per la **quota di 1/2** (deriva dall'atto 3)

3. Atto di compravendita e mutuo del 27/06/2008 Pubblico ufficiale Notaio Dott. "...Omissis..." Sede xxxxx (xx) Repertorio n. 8404, racc. n. 5188 – COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico n. 5232.1/2008 Reparto PI di TERNI in atti dal 14/07/2008.

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

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 4)

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. 917.1/2009 - Pratica n. TR0024611 in atti dal 13/02/2009.

- **Testamento** di "...Omissis..." registrato a xxxxx il xx/xx/xxxx al n. xxx Serie 1T (come riportato nel Certificato notarile agli atti).

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

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 Pratiche edilizie:

Dalle indagini effettuate presso la Direzione Pianificazione Territoriale Edilizia del Comune di Terni, tramite richiesta di accesso agli Atti con pec del 13/01/2026 ed invio della documentazione in data 02/02/2026, è stato possibile rintracciare i seguenti Titoli abilitativi del complesso edilizio, senza gli elaborati grafici allegati agli stessi, probanti per l'accertamento della regolarità del fabbricato in oggetto:

1) **Licenza edilizia n. 22591 del 13/10/1959:** Nuova costruzione del "Palazzo Baggetta", sito in Via Carrara n.ri 13-21-Vico del Serpente n.ri 1-3 - Terni.

Ditta-Impresa costruttrice: "...Omissis..."

2) **Autorizzazione Prefettura di Terni in data 21/01/1961 nota n. 103 Div. 4:** "Rilascio della Licenza d'uso" per opere in c.a..

3) **Certificato di Abitabilità del 21/03/1961 prot. n. 289:** Fabbricato residenziale sito in Via Carrara n.ri 13-21-Vico del Serpente n.ri 1-3 – Terni.

Ditta: "...Omissis..."

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: **AAb1] Zone A residenziali (Conservazione volumi esistenti)** (art. 163-169)

OP-Art.163 *Categorie di intervento*

Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato.

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella Tav. A:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia: Ristrutturazione leggera (b2), Ristrutturazione pesante (b3);
- Conservazione della volumetria esistente (b1);
- Demolizione con ricostruzione (c2);
- Demolizione senza ricostruzione (c4);
- Ricostruzione (c3);
- Ristrutturazione urbanistica (c1).

OP-Art.169 *Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAc)*

1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav. A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore".

Modalità di attuazione:

Limite Centro Storico (art. 155)

Settori Urbani (1-10) (art. 160-162)

Perimetro centri abitati (art. 28)

Vincoli ambientali e beni culturali

Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

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)

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

Gestione del Piano

Monetizzazione DGC.342/2017: [1] Monetizzazione zona 1 (art. monetizz)

Ordinanza sindacale acque (AST) (art. Ordinanza_AST)

Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnapprge)

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

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_no] Zone escluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_no) Centri Storici A attuazione R.R. n.2/2015 (art. Aa0)

Adeguamento articolo 1 al DPAC (art. var03OP124)

Piano del commercio

Ambito di rigenerazione urbana (art. commercio_tav16)

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

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:

8.1.1 Conformità catastale:

Dal sopralluogo eseguito l'immobile del **Corpo A** risulta essere conforme alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Terni - **Planimetria in atti - Dichiarazione prot. n. 1797 del 21/03/1964**.

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

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

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

Nota: Si precisa che in merito alla *Circolare 2/E del 01/02/2016 dell'Agenzia delle Entrate, comma 3.3.2 – Individuazione autorimesse e cantine*, che prevede lo scorporo dalla planimetria dell'appartamento del vano cantina, non comunicante e autonoma, nel caso in oggetto non si richiede tale divisione, poiché l'unità immobiliare oggetto di procedura, allo stato attuale, non necessita di una variazione catastale.

Solo a seguito di successivi eventi che ne richiedano la variazione della planimetria in Catasto per un eventuale intervento di ristrutturazione, sarà necessario ottemperare alle sopracitate normative dell'AdE.

8.1.2 Conformità urbanistico-edilizia:

La scrivente C.T.U. ha utilizzato per la verifica della conformità edilizia dell'unità immobiliare la planimetria catastale in atti, non avendo a disposizione altri elaborati grafici a cui far riferimento per valutarne la conformità edilizia.

Dal sopralluogo presso l'appartamento oggetto di procedura – **Corpo A** si è constatato che l'attuale distribuzione interna degli ambienti è conforme con la planimetria in atti del 21/03/1964. Inoltre, in base a quanto riportato nella sezione delle pratiche edilizie, a seguito della Licenza Edilizia n. 22591 del 13/10/1959, risulta essere stato rilasciato il Certificato di Abitabilità del fabbricato (prot. 2898 del 21/03/1961).

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

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

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

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.

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

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

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

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

Identificativo corpo: A

Appartamento di tipo economico (A/3): Via Carrara n. 15, piano S1- 3°, int. 7 - 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 Carrara n. 15, int. 7, posto al piano terzo di un fabbricato condominiale del tipo in linea, con annessa cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di procedura si compone di: ingresso-corridoio, cucina abitabile, soggiorno con balcone, una camera matrimoniale e un servizio igienico con finestra.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale e dall'impianto ascensore.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **61,25 mq** ed un'altezza interna di **3,05 mt.**

Completa l'unità immobiliare in oggetto una cantina posta al piano seminterrato del fabbricato di circa **7,85 mq** e altezza interna di circa **2,40 mt.**

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato a gas metano e gli elementi radianti sono in ghisa; è dotato di uno scaldabagno elettrico per l'acqua sanitaria posto nel bagno.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, e rivestite con carta da parati; la pavimentazione è realizzata in mattonelle marmorizzate, in marmo alla palladiana nel corridoio e in grès ceramico nella cucina e nel bagno.

Gli infissi interni sono in legno color bianco e quelli esterni sono in legno di abete verniciato color bianco con vetro singolo e sopraluce, mentre le tapparelle esterne sono in pvc.

In virtù dell'epoca di costruzione, è ragionevole supporre che l'appartamento non sia mai stato oggetto di interventi di ristrutturazione e necessita di manutenzione straordinaria; pertanto, il suo stato di manutenzione e conservazione può ritenersi **mediocre**.

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. 917.1/2009 - Pratica n. TR0024611 in atti dal 13/02/2009

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

Foglio **116** Particella **250**, Subalterno **18**

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

Classamento: Rendita € 361,52, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 4, Consist. 4 vani.

Indirizzo: VIA CARRARA n. 15 - Piano S1-3

Dati di superficie: Totale 65 mq, Totale escluse aree scoperte: 64 mq.

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/09/2016 Pratica n. TR0058282 in atti dal 16/09/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 13975.1/2016).

Annotazioni:

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

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

Foglio **116** Particella **250**

Indirizzo: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/09/2016 Pratica n. TR0058282 in atti dal 16/09/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 13975.1/2016)

Dati di classamento: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

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

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/03/1964, prot. n. 1797

Coerenze: a sud-ovest e sud-est altre u. imm. confinanti, a sud vano scale condominiale-ascensore, a nord e a nord-est affacci sulla sede stradale - *Via Carrara*, salvo altri.

Pertinenza: Cantina

Locale ad uso **cantina** posto al piano seminterrato del fabbricato a cui si accede dal vano scale condominiale.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **7,85 mq** ed un'altezza interna di **2,40 mt.**

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è in battuto di cemento, mentre la porta di ingresso è realizzata con tavole di legno con chiusura a chiavistello.

Lo stato di manutenzione e conservazione si può definire **mediocre**,.

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: **AAb1] Zone A residenziali (Conservazione volumi esistenti)** (art. 163-169)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni</i>	Tipologia: non rilevabile , materiali: non rilevabile , condizioni: non rilevabile
<i>Strutture verticali</i>	Materiale: telai in c.a. , condizioni: buone
<i>Solai</i>	Tipologia: misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele , condizioni: buone
<i>Copertura</i>	Tipologia: a falde , materiale: c.a./tegole in laterizio , condizioni: buone
<i>Scale</i>	Tipologia: a rampe parallele , materiale: muratura-c.a. e laterizio , rivestimento: travertino , ubicazione: interna , servoscala: assente , condizioni: buone
<i>Impianto ascensore</i>	Tipologia: a fune , condizioni: buone , conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative
<i>Terrazzi/balconi</i>	Materiale: misto c.a.-laterizio , parapetto: ringhiera in ferro , condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	Materiale: muratura di mattoni forati , coibentazione: non rilevabile , rivestimento: mattoncini facciavista , condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone di ingresso u.i.u.</i>	Tipologia: doppia anta a battente non blindato , materiale: legno , condizioni: sufficiente
-----------------------------------	--

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

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno e luci in vetro singolo , protezione: tapparelle , materiale: pvc , condizioni: mediocre
<i>Infissi interni</i>	Tipologia: a battente , materiale: legno , condizioni: mediocre
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: mattonelle marmorizzate, marmo alla palladiana (corridoio), piastrelle in grès (cucina e bagno), condizioni: sufficiente
<i>Rivestimento</i>	Ubicazione: bagno/cucina , materiale: piastrelle in grès , condizioni: mediocre
<i>Pavimento terrazzo</i>	Materiale: mattonelle tipo graniglia di marmo , condizioni: mediocre
Impianti:	
<i>Citofonico</i>	Tipologia: audio , condizioni: non rilevabili , conformità: non rilevabile
<i>Elettrico</i>	Tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , quadro elettrico salvavita ; conformità: non rilevabile
<i>Fognatura</i>	Tipologia: mista , rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento , recapito: collettore o rete comunale , condizioni: non rilevabile , conformità: non rilevabile
<i>Gas</i>	Tipologia: sottotraccia , alimentazione: metano , rete di distribuzione: tubi in rame , condizioni: non rilevabile , conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	Tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: non rilevabile , condizioni: non rilevabile , conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	Tipologia: centralizzato , alimentazione: gas metano , rete di distribuzione: non rilevabili , diffusori: radiatori in ghisa , generatore calore: interno vano tecnico condominiale , condizioni: non rilevabile , conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative .
Note: L'unità immobiliare è sprovvista della Certificazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia.	

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente anno 1964 (data della presentazione della planimetria catastale)
Impianto a norma	Da verificare.
Esiste la Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	No
Note:	Dichiarazione di conformità assenti

Riscaldamento/distribuzione acqua calda sanitaria:

Esiste impianto di riscaldamento	Si
Tipologia di impianto	Centralizzato con caldaia murale a gas metano posta all'interno del vano tecnico condominiale.
Epoca di realizzazione/adeguamento	-
Stato impianto	Utilizzato.
Potenza nominale	Il Libretto della caldaia è in custodia presso l'Amm.re p.t. del Condominio.
Esiste la Dichiarazione di conformità	Da verificare
Note:	

Condizionamento e climatizzazione:

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

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

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: **Cantina posta 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
Piano terzo				
Ingresso-corridoio	Sup. reale netta	11,40	1,00	11,40
Cucina	Sup. reale netta	9,25	1,00	9,25
Soggiorno	Sup. reale netta	15,25	1,00	15,25
Camera matrimoniale	Sup. reale netta	16,35	1,00	16,35
Bagno	Sup. reale netta	4,80	1,00	4,80
Balcone (soggiorno)	Sup. reale netta	4,20	0,30	1,26
Cantina (piano S1)	Sup. reale netta	7,85	0,25	1,96
Sup. reale netta totale		69,10		60,27

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: **mq. 60,27 / 0,90 = 66,96 mq.**

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 - centro storico 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 posta al limite est del centro storico della città, a carattere prettamente residenziale completamente edificata, con quote di commerciale e per servizi.

Tutti i principali servizi, attività commerciali ed i collegamenti sono comodamente raggiungibili a piedi, caratteristica questa che la rende una zona urbana particolarmente interessante e ricercata.

Il complesso edilizio del tipo in linea costruito nel 1959, è costituito da un blocco residenziale con interposta una piccola chiostrina interna in prossimità del corpo scala.

Si sviluppa su sei piani fuori terra, con un piano terra adibito ad attività commerciali e piani superiori occupati dalle residenze, oltre ad un piano seminterrato adibito alle cantine di pertinenza degli alloggi.

L'accesso al fabbricato avviene dal cancello in ferro dell'androne condominiale posto sulla sede stradale - *Via Carrara*.

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

La struttura del fabbricato è costituita da una tipologia con telai in cemento armato e tamponatura in muratura di mattoni forati con rivestimento in mattoncini a faccia-vista, mentre all'interno da telai in cemento armato.; la copertura è del tipo a falda unica con struttura in c.a. e manto di copertura in laterizi e il corpo scala è dotato di ascensore.

L'impianto termico delle unità immobiliari è di tipo centralizzato a gas metano.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale del fabbricato si può ritenere **buono**.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche dell'**unità abitativa**, possono essere così riassunte: pareti intonacate e tinteggiate, rivestimento con carta da parati, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc, pavimenti in mattonelle marmorizzate, marmo e grès ceramico, portoncino di ingresso non blindato.

La distribuzione interna dei vani è razionale e funzionale e gli ambienti sono luminosi, dotato di un piccolo balcone che affaccia sulla sede stradale – *via Carrara*.

Completa l'immobile una cantina posta al piano seminterrato del fabbricato.

L'appartamento, disabitato da molti anni e, presumibilmente, mai oggetto di ristrutturazione, necessita di importanti interventi di manutenzione straordinaria; pertanto, il suo stato di manutenzione e conservazione può ritenersi **scadente**.

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 e nello stesso complesso edilizio, tramite gli Atti di compravendita e gli annunci immobiliari, al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto.

Si è utilizzata anche una stima immobiliare relativa ad una recente procedura civile del Tribunale di Terni redatta dalla sottoscritta C.T.U., di un immobile ubicato nello stesso fabbricato del bene oggetto di causa (*Via Carrara n. 15* – NRG 380/2024).

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/**Centrale/CENTRO STORICO**:

CONFINI: V.CASSERO, V.GIANNELI, V.RINASCITA, V.CESARE BATTISTI, P.TACITO, V.MAZZINI, V.BRIN, FIUMENERA)

- Codice di zona: B5; Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**; Destinazione: **Residenziale**;

- Stato conservativo: **NORMALE**,

per la Tipologia- **Abitazioni di tipo economico** propone prezzi di mercato compresi tra **€ 750,00/mq ed € 1.350,00/mq** di superficie lorda il cui valore medio è pari a **€ 1.050,00**.

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

- **1° Trimestre 2025**, dove per le **Abitazioni** nella zona in esame – **Centro storico**, stato conservativo– **Da ristrutturare**, si riscontrano dei valori compresi tra **€ 600,00/mq e € 800,00/mq** di superficie lorda.

Nella forbice dei valori rappresentati, si è scelto il valore medio delle sopracitate **quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio**, con stato conservativo “normale”, **deprezzato del 10%** in considerazione del fatto che l'immobile si trova in uno stato conservativo “scadente” e necessita di opere di conservazione/manutenzione, 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 € 945,00 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.

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

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.

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
Piano terzo			
Ingresso-corridoio	12,67	€ 945,00	€ 11.973,15
Cucina	10,28	€ 945,00	€ 9.714,60
Soggiorno	16,94	€ 945,00	€ 16.008,30
Camera matrimoniale	18,17	€ 945,00	€ 17.170,65
Bagno	5,33	€ 945,00	€ 5.036,85
Balcone (soggiorno)	1,40	€ 945,00	€ 1.323,00
Cantina (piano S1)	2,17	€ 945,00	€ 2.050,65
Totale	66,96	€ 945,00	€ 63.277,20

- Valore corpo:	€ 63.277,20
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 63.277,20
- Valore complessivo diritto e quota: "...Omissis..." (1/1)	€ 63.277,20

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi o <u>da sostenere</u> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 9.491,58
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da quantificazione dell'Amm.re p.t. (alla data del 04/02/2026):	€ 6.437,14
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Spese per la redazione Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):	€ 300,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

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

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 47.048,48**

che può essere arrotondato per difetto in cifra tonda:

(Euro Quarantasettemila/00) € 47.000,00

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

€ 47.000,00

9.6 Regime fiscale della vendita:

Gli immobili in esecuzione non sono beni strumentali, pertanto la vendita è soggetta ai normali tributi di registro, catastali ed ipotecari, con eventuali agevolazioni.

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

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Terni, lì **25/02/2026**

Il C.T.U.

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** e **05/02/2026** (cantina)

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