



**TRIBUNALE DI TERNI**  
SEZIONE CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
**ESEC. IMM.RE R.G. N.37/2022**

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Giudice: **Dr. Francesco ANGELINI**

Custode: **Avv. Cristiano ANSELMINI**

**ELABORATO PERITALE**  
**Lotto n. 001**  
**NEGOZIO**

*Tecnico incaricato: Geom. MARCO DELLA SALA*  
*Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 661*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 134*  
*C.F. DLLMRC59M03L117Q – P.iva 00766920557*  
*Studio: Terni Viale Donato Bramante 3/A*  
*Telefono: 0744303112*  
*Cellulare: 3296356974*  
*Email: [m.dellasala@m5studio.it](mailto:m.dellasala@m5studio.it)*  
*Pec: [marco.dellasala@geopec.it](mailto:marco.dellasala@geopec.it)*

Terni lì 15/02/2023

Giudice Dr. Francesco ANGELINI  
Custode: Avv. Cristiano ANSELMINI  
Perito: Geom. Marco DELLA SALA

**Lotto 001**  
**LOCALE AD USO NEGOZIO SITO IN TERNI VIA PAOLO BRACCINI N°1**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

**A. Quota pari a 1/4 della piena proprietà del sig. [REDACTED];** dell'intera proprietà, di una porzione del fabbricato civile sito in Comune di Terni, Via Paolo BRACCINI N°1 costituito da una locale ad uso negozio posto al piano terra (P.T.), unito di fatto ad altro locale ad uso negozio di altra proprietà confinante con lo stesso.

L'immobile di che trattasi è parte del Condominio di v.le B.Brin n°10.

L'immobile di che trattasi è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **Foglio 110 particella 175 sub.3**, cat C/1, cl.3<sup>^</sup>, consistenza catastale mq. 156, superficie catastale mq. 168, Rendita catastale €. 2.916,54, Via Paolo Braccini n°1 (P.T).

Intestatari:

- [REDACTED], nato a Roma il 19/10/1969, per i diritti di 1/4 di piena proprietà.
- [REDACTED], nata a Cannara il 28/07/1930, per i diritti di 3/4 di piena proprietà.

L'unità immobiliare ad uso negozio ubicata al piano terra è così articolata:

- La presente porzione immobiliare all'attualità, come sopra detto, è unita di fatto ad altro locale di altra proprietà con analoga destinazione; l'accesso avviene attraverso l'altro locale con ingresso al civico n°10/L di V.le B.Brin dalla piazzetta pubblica che collega quest'ultima alla Via Curio Dentato.

Sul fronte Ovest dell'edificio prospiciente Via Paolo Braccini, sono ubicati quattro ingressi provvisti di altrettante porte di cui una con il civico n°1, attualmente risultati chiusi.

Si precisa che originariamente erano previsti a servizio esclusivo della unità immobiliare in esame direttamente dalla Via Paolo Braccini, i quattro accessi di cui sopra si è detto che attualmente non vengono utilizzati.

(Cfr. estratto di mappa, planimetria catastale e planimetria di rilievo allegate).

Il locale Negozio di che trattasi sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 167**, il magazzino interno una superficie lorda di **mq.11**.

Confini: Via Braccini – Spazi condominiali su due lati – Briganti.

**STORICO CATASTALE:**

L'unità immobiliare attualmente distinta al Catasto Fabbricati del Comune di **Terni al Fg. 110 con la particella 175 sub.3**, cat C/1, cl.3<sup>^</sup>, consistenza catastale mq. 156, superficie catastale mq. 168, Rendita catastale €. 2.916,54, Via Paolo Braccini n°1 (P.T).

- Derivata per Variazione del 21/08/2020 in atti dal 21/08/2020 (Bonifica Piano), dal F.110 part.175 sub.3 cat. C/1, cl.3, consistenza catastale mq. 156, superficie catastale mq. 168, Rendita catastale €. 2.916,54, Via Paolo Braccini n°1 (P.T);
- Derivata per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal dal F.110 part.175 sub.3 cat. C/1, cl.3, consistenza catastale mq. 156, superficie catastale mq. 168, Rendita catastale €. 2.916,54, Via Paolo Braccini n°1 (P.T);
- Derivata per Variazione del 01/01/1992 (variazione del quadro tariffario) dal dal F.110 part.175 sub.3 cat. C/1, cl.3, consistenza catastale mq. 156, Rendita catastale L.. 5.647.200, Via Paolo Braccini n°1 (P.T);
- Derivata per Voltura del 21/03/1983 dal F.110 part.175 sub.3 cat. C/1, cl.3, consistenza catastale mq. 156, Rendita catastale L.. 3.931, Via Paolo Braccini n°1 (P.T);
- Derivata per Impianto Meccanografico del 30/06/1987 dal F.110 part.175 sub.3 cat. C/1, cl.3, consistenza catastale mq. 156, Rendita catastale L.. 3.931, Via Paolo Braccini n°1 (P.T);

Al catasto Terreni del Comune di Terni il fg. 110 p.lla 175 ente urbano di ha 00.08.20 è così censito sin dall'impianto meccanografico del 31/01/1971.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona Centrale limitrofa alla Piazza Bruno Buozzi; fabbricato prospiciente V.le B.Brin.

Caratteristiche zone limitrofe: Le zone limitrofe risultano completate da tempo.

Collegamenti pubblici (km): In zona; distanza dalla stazione ferroviaria circa 1 Km.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Il negozio, unito di fatto ad altra proprietà dalla quale attualmente si accede, viene attualmente utilizzato dal Sig. [REDACTED] il 30/01/1973 per l'esercizio della propria attività commerciale di rivendica cartoleria, accessori per la casa ecc. denominata Super Casa, che ha concesso allo scrivente ed al Custode Giudiziale di accedere all'interno dell'immobile in questione, in forza di Contratto di Locazione Commerciale sottoscritto tra il suddetto e la comproprietaria Sig.ra [REDACTED] in data 13/06/2016, reg.to in data 16/06/2020 al n. 3281- serie 3T con codice identificativo T3K16T003281000II.

Detta documentazione è in possesso anche del Custode e verbalizzata nel 1^ accesso in loco.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Contratto di Locazione Commerciale sottoscritto tra il suddetto e la comproprietaria Sig.ra [REDACTED] in data 13/06/2016, reg.to in data 16/06/2020 al n. 3281- serie 3T con codice identificativo T3K16T003281000II.

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

4.2.1. Iscrizioni:

NESSUNA

4.2.2. Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 1998 del 14.03.2022: Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Terni, in data 07.02.2022, repertorio n. 22, a favore della Sig.ra [REDACTED], nata a Terni (TR) il 06.03.1971, contro il Sig. [REDACTED], nato a Roma (RM) il 19.10.1969, per il diritto di piena proprietà di ¼ sugli immobili di seguito indicati:

- Comune di Stroncone (TR), Catasto Terreno, Fl. 33, p.lla 31
- Comune Terni (TR), Catasto Fabbricato, Fl. 110, p.lla 175, Sub 3, Cat. C/1
- Comune Terni (TR), Catasto Fabbricato, Fl. 110, p.lla 175, Sub 45, Cat. C/6

REPERTORIAZIONE: A TUTTO IL 25.11.2022

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

##### Relativamente all'immobile di cui al punto A):

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stata stato edificato in forza di:

- Licenza di Costruzione n° 17880 del 22/08/1962 rilasciata dal Comune di terni a nome della ditta [REDACTED] ed altri;
- Certificato di Abitabilità prot. N. 32268 rilasciato in data 23/04/1964.

Per la manutenzione straordinaria delle facciate è stata presentata a nome del Condominio di V.le B.Brin n°10 Denuncia di Inizio Attività ( D.I.A. ) in data 01/06/2005 Prot. 93551.

- I beni oggetto di perizia **non ricadono** in zona PAIP o PIIP

Dalle verifiche effettuate direttamente dallo scrivente presso i competenti uffici tecnici del Comune di Terni tra i titoli edilizi assentiti e gli elaborati grafici allegati agli stessi, i condoni edili presentati, e lo stato di fatto rilevato sul posto della porzione immobiliare oggetto della presente relazione, identificata come Lotto n°1, è emerso quanto segue:

- Il progetto originario di cui Licenza di Costruzione n° 17880 del 22/08/1962 rilasciata dal Comune di terni a nome della ditta [REDACTED] ed altri, limitatamente al piano terra preso in esame, prevedeva, oltre all'androne condominiale a servizio degli appartamenti sovrastanti, un unico locale senza suddivisioni interne.  
Attualmente, le unità immobiliari sono tre, tutte con destinazione commerciale di cui due unite di fatto tra loro ( quella in esame e quella limitrofa unita di fatto alla prima ).
- Rispetto allo stesso progetto, limitatamente al piano terra preso in esame, per la porzione immobiliare oggetto della presente relazione, sono state riscontrate lievi modifiche sul prospetto Ovest per le dimensioni delle aperture, modifiche del prospetto Nord per la realizzazione di finestre in luogo di porte finestre – vetrine.
- Sempre nel progetto assentito del 1962 non risulta essere indicata la destinazione d'uso dell'intero piano terra.

In base alle vigenti normative in materia edilizia/urbanistica prevista dalla L.R. 1/2015 Art.147/bis. Comma 3 e dal regolamento edilizio del Comune di Terni Art. 147/bis, vigenti alla data di stesura della presente relazione, le modifiche sopra indicate “ non costituiscono difformità e non sono sanzionabili ” essendo state certamente eseguite in fase di costruzione dell'edificio ( 1962 ) prima dell'entrata in vigore della L.n.10/77 del 30/01/1977 e essendo stato per lo stesso edificio rilasciato il Certificato di Abitabilità con sopralluogo del Comune **pertanto possono essere considerate conformi**

- Mentre per la fusione delle due unità immobiliari commerciali, quella in esame con quella limitrofa unite di fatto tra loro, non risulta essere stata presentata alcuna pratica edilizia al Comune di Terni pertanto ai fini della vendita dell'unità immobiliare pignorata si dovrà provvedere in alternativa:
  - a) al ripristino delle consistenze di legittima proprietà ed alla sanatoria delle opere interne comunque difformi dal titolo edilizio del 1962;
  - b) ad una sanatoria presso il Comune di Terni per la fusione delle due unità immobiliari unite di fatto tra loro e per la diversa distribuzione degli spazi interni al locale, previa presentazione al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Terni del parere per il rilascio del C.P.I. ( Certificato di Prevenzione degli Incendi ) in quanto la consistenza attuale della porzione immobiliare oggetto di pignoramento unita di fatto ad altra porzione immobiliare costituenti l'intero locale commerciale supera i 400 Mq. di superficie lorda in ottemperanza al D.P.R. 151/11 per le attività individuate al

n.69 dello stesso Decreto nella consapevolezza che la superficie lorda dei due locali uniti di fatto risulta essere pari a Mq.486,67.

Lo scrivente precisa inoltre che la risposta al presente quesito è stata redatta sulla base degli unici documenti probatori reperiti ad oggi direttamente dallo scrivente Esperto ausiliario del Giudice presso i competenti uffici del Comune di Terni, escludendosi ogni assunzione di responsabilità da parte del sottoscritto derivante da una successiva eventuale documentazione che dovesse in seguito risultare presente agli atti del Comune medesimo.

**Oneri totali: € 10.000,00**

4.3.2. Conformità catastale:

**Relativamente all'immobile di cui al punto A):**

Relativamente alle considerazioni sopra esposte sullo stato attuale dell'immobile, è necessario provvedere ad una variazione catastale per unità immobiliari unite di fatto e per modifiche alle distribuzioni interne ed all'allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010, ai fini della commerciabilità futura del bene da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto.

**Oneri totali: € 1.500,00 compresa IVA e Diritti Catastali.**

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

L'unità immobiliare di che trattasi non è dotata di aree comuni, ma per lo stesso risulta costituito un condominio.

L'amministratore del Condominio è il Geom. Rosario Lionetto dell'Associazione AS.PP.I.CO.

Lo stesso a seguito di richiesta formulata dal Custode Giudiziario forniva documentazione in formato digitale, in risposta, quale:

- 1) Bilancio preventivo 2022-2023 - Condominio v.le B. Brin 10.pdf
- 2) Lettera + Convocazione assemblea - Condominio v.le B. Brin 10.pdf
- 3) Rendiconto consuntivo 2019-2020 - Condominio v.le B. Brin 10.pdf
- 4) Rendiconto consuntivo 2020-2021 - Condominio v.le B. Brin 10.pdf
- 5) Rendiconto consuntivo 2021-2022 - Condominio v.le B. Brin 10.pdf
- 6) Situazione versamenti u.i. Sensi (inquilino) - Condominio v.le B. Brin 10.pdf
- 7) Situazione versamenti u.i. Sensi (proprietà) - Condominio v.le B. Brin 10.pdf
- 8) Verbale assemblea del 29.08.2022 - Condominio v.le B. Brin 10.pdf

Dalla suddetta si evince che:

A) Le quote millesimali di proprietà per il negozio millesimi 82,7200;

B) Millesimi di parti comuni:

- illuminazione millesimi 81,7200

C) Oneri condominiali insoluti facenti capo all'unità immobiliare individuata con il progressivo NEG/29 l'eventuale importo degli stessi:

- Al 05/12/2022 ci sono rate scadute ed inevase pari a **€ 1.025,06** per la quota dell'inquilino [REDACTED] e rate scadute ed inevase pari a **€ 2.692,05** per la quota della proprietà [REDACTED] ( e [REDACTED] ), derivante dei rendiconti del saldo precedente al 01/07/2022 e delle rate dalla 1<sup>a</sup> alla 6<sup>a</sup> del 2022.

**Da cui ne deriva un complessivo insoluto condominiale PER L'INTERA PROPRIETA' al 05/12/2022 per il NEG/29 pari ad €. 3.717,22**

Ulteriori avvertenze:

Relativamente al quesito n. 8, il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e il diritto di proprietà non è derivante da suddetti titoli.

Relativamente al quesito n. 13, il sottoscritto non ha competenze nel definire il regime fiscale cui sarà soggetto il trasferimento, qualora necessiti si richiede l'autorizzazione al Giudice alla nomina di un ausiliario esperto contabile.

Per l'immobile di cui al punto A, al momento del sopralluogo l'attestato di prestazione energetica allegato al contratto di locazione risulta scaduto alla data del 31/12/2017.

Lo stesso dovrà essere redatto nuovamente al fine del futuro trasferimento.

Il Costo di detta prestazione ammonta a complessivi **€. 384,00 compresa IVA ed oneri di legge.**

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

### 6.1. Attuali proprietari:

***In proprietà di:***

- [REDACTED], nato a Roma il 19/10/1969, per i diritti di 1/4 di piena proprietà.
- [REDACTED], nata a Cannara il 28/07/1930, per i diritti di 3/4 di piena proprietà.

### 6.2. Precedenti Proprietari:

**PROPRIETÀ al VENTENNIO:**

- [REDACTED], nata a Cannara (PG) il 28.07.1930, codice fiscale [REDACTED] (in alcuni atti generalizzata come [REDACTED], con medesimo luogo e data di nascita), per i diritti di 1/1 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni con il marito Sig. [REDACTED], nato a Terni (TR) il 25.02.1923 e deceduto a Terni (TR) il 01.03.2009.

### **PROVENIENZE**

**Per formalità n. 1762 del 22.03.1983 (Compravendita):** con atto a rogito del Notaio Dott.ssa Orietta SUARDI di Acquasparta (TR), in data 21.03.1983, repertorio n. 33078, i Sigg.ri [REDACTED], nato a Papigno (TR) il 01.12.1937, e [REDACTED], nata a Papigno (TR) il 19.08.1946, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, vendevano e trasferivano alla Sig.ra [REDACTED], nata a Cannara (PG) il 28.07.1930, in regime di comunione legale dei beni con il marito Sig. [REDACTED], che accettava e acquistava le seguenti porzioni immobiliari censite al:

- Comune Terni (TR), Catasto Fabbricato, Fl. 110 p.lla 175/3, cat. C/1
- Comune Terni (TR), Catasto Fabbricato, Fl. 110 p.lla 175/29, cat. C/6
- Comune Terni (TR), Catasto Fabbricato, Fl. 110 p.lle 175/28/parte, cat. C/6

**Per formalità n. 4608 del 18.07.1988 (Compravendita):** con atto a rogito del Notaio Dott.ssa Orietta SUARDI di Acquasparta (TR), in data 12.07.1988, repertorio n. 77854, il Sig. [REDACTED], nato a Terni (TR) il 02.07.1931, vendeva e trasferiva la quota di 1/1 di piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED], nata a Cannara (PG) il 28.07.1930, che accettava e acquistava l'unità immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Stroncone (TR) al Fl. 33 p.lla 31, metri quadri 940

**Per formalità n. 7969 del 05.12.2014 (Accettazione di eredità con beneficio di inventario):** con atto pubblico amministrativo emesso dal Tribunale Ordinario di Terni in data 01.12.2014, repertorio n. 1346/2014, accettazione di eredità con beneficio di inventario in morte del Sig. [REDACTED], nato a Terni (TR) il 25.02.1923 e deceduto a Terni (TR) il 01.03.2009, a favore per testamento della Sig.ra [REDACTED], nata a Terni (TR) il 30.07.1998, e della Sig.ra [REDACTED], nata a Terni (TR) il 30.07.1998

**Per formalità n. 330 del 19.01.2016 (Rinunzia pura e semplice ad eredità):** con atto giudiziario emesso dal Tribunale Ordinario di Terni in data 28.10.2013, repertorio n. 1563, rinunzia pura e semplice ad eredità in morte del Sig. [REDACTED], deceduto a Terni (TR) il 01.03.2009, a favore per testamento del Sig. [REDACTED], nato a Roma (RM) il 19.10.1969

**Per formalità n. 7717 del 06.11.2018 (Successione):** Successione testamentaria in morte del Sig. [REDACTED], nato a Terni (TR) il 25.02.1923 e deceduto a Terni (TR) il 01.03.2009, giusta denuncia del 25.10.2018, den. n. 1297/9990/18, a favore della moglie, Sig.ra [REDACTED], nata a Cannara (PG) il 28.07.1930, e del figlio, Sig. [REDACTED], nato a Roma (RM) il 19.10.1969, per i diritti di piena proprietà pari a 1/4 ciascuno.

Diritti pari ad ½ sulle unità immobiliari censite al:

- Comune di Stroncone (TR), Catasto Terreno, Fl. 33, p.lla 31
- Comune Terni (TR), Catasto Fabbricato, Fl. 110, p.lla 175, Sub 3, Cat. C/1
- Comune Terni (TR), Catasto Fabbricato, Fl. 110, p.lla 175, Sub 45, Cat. C/6
- Comune Terni (TR), Catasto Fabbricato, Fl. 107, p.lla 172, Sub 3, Cat. A/4 graffata al Fl. 107, p.lla 441, Sub 3, Cat. A/4

**Per formalità n. 8229 del 26.11.2018 (Accettazione espressa di eredità):** con atto a rogito del Notaio Dott. Donati Massimo di Spoleto (PG), in data 22.11.2018, repertorio n. 3168, accettazione espressa di eredità in morte del Sig. [REDACTED], nato a Terni (TR) il 25.02.1923 e deceduto a Terni (TR) il 01.03.2009, a favore per testamento della moglie, Sig.ra [REDACTED], nata a Cannara (PG) il 28.07.1930, e del figlio, Sig. [REDACTED], nato a Roma (RM) il 19.10.1969, per i diritti di piena proprietà pari a 1/4 ciascuno, sulle unità immobiliari censite al:

- Comune di Stroncone (TR), Catasto Terreno, Fl. 33, p.lla 31
- Comune Terni (TR), Catasto Fabbricato, Fl. 110, p.lla 175, Sub 3, Cat. C/1
- Comune Terni (TR), Catasto Fabbricato, Fl. 110, p.lla 175, Sub 45, Cat. C/6
- Comune Terni (TR), Catasto Fabbricato, Fl. 107, p.lla 172, Sub 3, Cat. A/4
- Comune Terni (TR), Catasto Fabbricato, Fl. 107, p.lla 441, Sub 3, Cat. A/4

**N.b.: con il presente atto, le parti hanno accettato espressamente l'eredità del compianto Sig. [REDACTED] e, quanto al Sig. [REDACTED], anche con l'effetto di revocare la sua rinuncia all'eredità, di cui alla precedente formalità n. 330 del 19.01.2016.**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stata stato edificato in forza di;

- Licenza di Costruzione n° 17880 del 22/08/1962 rilasciata dal Comune di terni a nome della ditta [REDACTED] ed altri;
- Certificato di Abitabilità prot. N. 32268 rilasciato in data 23/04/1964.

Per la manutenzione straordinaria delle facciate è stata presentata a nome del Condominio di V.le B.Brin n°10 Denuncia di Inizio Attività ( D.I.A. ) in data 01/06/2005 Prot. 93551.

Lo scrivente precisa inoltre che la risposta al presente quesito è stata redatta sulla base degli unici documenti probatori reperiti ad oggi presso il Comune di Terni dallo scrivente Esperto ausiliario del Giudice, sulla base delle richieste dallo stesso formulate in forza dell'incarico ricevuto, escludendosi ogni assunzione di responsabilità da parte del sottoscritto derivante da una successiva eventuale documentazione che dovesse in seguito risultare presente agli atti del Comune medesimo.

**Descrizione del Locale ad uso Negozio sito in Terni – Via Paolo Braccini  
n°1 di cui al Punto A.**

- Quota pari a 1/4 della piena proprietà del sig. [REDACTED];
- Quota pari a 3/4 della piena proprietà della sig.ra [REDACTED], costituente l'intera proprietà, di una porzione del fabbricato civile sito in Comune di Terni, Via Paolo BRACCINI N°1 angolo V.le B.Brin, composto da una locale ad uso negozio posto al piano terra (P.T.), unito di fatto ad altro locale ad uso negozio di altra proprietà confinante ad Est con lo stesso fecente parte dello stesso fabbricato.

L'immobile di che trattasi è parte del Condominio di v.le B.Brin n°10.

L'immobile di che trattasi è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio 110 particella 175 sub.3, cat C/1, cl.3^, consistenza catastale mq. 156, superficie catastale mq. 168, Rendita catastale €. 2.916,54, Via Paolo Braccini n°1 (P.T).

L'altezza interna, misurata al di sotto del controsoffitto è di ml 3,05; quella non visibile, risultante dalla planimetria catastale di impianto è pari a ml.4,30.

**Destinazione urbanistica:**

Nel P.R.G. del Comune di Terni il compendio immobiliare in questione è urbanisticamente individuato come segue:



- Tavola A - Zonizzazione Zone di piano regolatore: [Bb(4.3)c] Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)
- Tavola B - Modalità di attuazione  
Perimetro aree centrali (art. 132)  
Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [40] (art. 22)  
Perimetro centri abitati (art. 28)



- Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali  
Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)
- Tavola D - Zonizzazione acustica  
Zonizzazione acustica: [IV] (art. 32)
- Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree  
Perimetri unità di paesaggio: [2CT1] Terni centro (art. 2CT1)  
Perimetri macro aree (art. s123-124)  
Ambiti: [5] Ambito Centro (art. s123-125-A5)
- Gestione del Piano  
Monetizzazione DGC.342/2017: [2] Monetizzazione zona 2 (art. monetizz)  
Ordinanza sindacale acque (AST)  
Varianti NTA generali al Piano Operativo  
Zone sottoposte parere C.E.: [ZC] Zone centrali e/o strategiche (art. Art\_44\_c\_4)  
L.R. 13/2009 (Piano casa): [L\_13\_09\_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L\_13\_09\_si)

Per le specifiche di Piano si rimanda alle N.T.A. consultabili sul sito dell'Amministrazione Comunale.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Negozio P.T. H.3,05 ( 4,30 )	Sup. lorda	167,00	1,00	167,00
Locale Magazzino P.T. H.2,68	Sup. lorda	11,00	0,50	5,50
<b>Totale</b>		<b>178,00</b>		<b>172,50</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: C.A.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., muratura in laterizio condizioni: buone, per quanto visionabile.  
*Solai:* tipologia: latero-cemento, condizioni: buone, per quanto visionabile.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: latero-cemento condizioni: buone, per quanto visionabile.  
*Scale:* tipologia: NO

#### Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: finestre e porte-finestre a doppia anta a battente, materiale: legno – alluminio e vetro, protezione: nessuna, condizioni: mediocri.  
*Infissi interni:* tipologia: NO  
*Manto di copertura:* materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti, per quanto visionabile.  
*Pareti esterne:* materiale: tamponature in laterizio con paramenti a vista, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: mattoncini faccia vista e intonaco di cemento e tinteggiatura, condizioni: buone per quanto visionabile.  
*Pavim. Esterna:* materiale: NO  
*Rivestimento:* ubicazione:  
Lo scrivente segnala che all'interno del locale oggetto della presente non è presente il bagno.

*Portone di ingresso:* tipologia: porta-finestra anta doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: normali.  
*Pavim. Interna:* materiale: PVC, condizioni: normali.

**Impianti:**

*Citofonico:* tipologia: NO

*Gas:* tipologia: NO.

*Elettrico:* tipologia: non rilevabile, conformità: presumibilmente rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare considerando che è in esercizio una attività commerciale.

*Fognatura:* tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.

*Idrico:* tipologia: NO

*Termico:* tipologia: impianto di climatizzazione con convettori a cassetta incassati nel controsoffitto, alimentazione: Elettrica, diffusori: ventilconvettori a cassetta a soffitto ed unità esterne, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.  
Dalla Attestazione di Prestazione Energetica allegata al contratto di locazione è rilevabile che la stessa rientra nella Classe G.

**N.B.: Risulta rilasciato il Certificate di Agibilità per l'intero edificio, ma per quanto sopra indicato nel capitolo della conformità Urbanistica ed Edilizia si ritiene che della essere richiesta l'Agibilità dopo la presentazione della sanatoria o del ripristino allegando tutte le certificazioni necessarie da parte dei dichiaranti per la rispondenza alla vigente normative e alle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione Europea, degli impianti sopra elencati.**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione nel caso in esame (scadente), ampiezza dei vani, estetica, ubicazione e la posizione che la rende appetibile nel segmento di mercato in oggetto.

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

Lo scrivente per la determinazione del valore richiesto ha consultato; **Fonti Indirette** che forniscono quotazioni medie minime e massime ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori, quali studi di Società Specializzate, Osservatori Immobiliari di Enti Istituzionali (OMI), Banche Dati di natura Commerciali (Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Borsino Immobiliare.it ecc.) e Periodici Specializzati (Consulente Immobiliare) e **Fonti Dirette** che forniscono indicazioni quantitative puntuali (prezzi) ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato, quali Contratti di Compravendita, Offerte di Vendita, Perizie Giudiziarie, Valutazioni dell'Agenzia del Territorio

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

E' evidente che nello stabilire il più probabile valore di mercato dei beni in questione si è tenuta in considerazione la significativa crisi in cui attualmente versa ancora il settore edilizio.

Tutte le considerazioni sopra esposte, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, l'ubicazione del cespite e il suo complessivo stato di conservazione e manutenzione che può essere definito mediocre, fanno collocare, il bene in questione, all'interno di un segmento di mercato discretamente appetibile e con scarsa domanda.

Da quanto sopra ne risulta che la commerciabilità del medesimo può ritenersi sufficiente e si stima in definitiva il seguente più probabile valore di mercato da considerarsi libero da qualsiasi vincolo pregiudizievole e contratti di locazione, fattori quindi che possono apportare deprezzamenti relativamente al valore mq. espresso.

**Esecuzione Forzata N.37/2022**  
**promossa da: SERPETTI ALESSANDRA**

Per il computo delle superfici, si è adottato il Sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, che prevede l'utilizzo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV) calcolata sulla base della somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile e meglio specificato come segue:

- 1) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (Superfici Principali);
- 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini (Superfici di ornamento);
- 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% dei muri perimetrali, fino allo spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% dei muri perimetrali in comunione, fino allo spessore massimo di 25 cm;

## 8.2. Fonti di informazione

Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare.it.

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

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare si è ritenuto opportuno adottare il valore unitario a mq di superficie lorda commerciale indicato nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale dell'immobile in argomento.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Locale ad uso Negozio sito in Terni Via Paolo Braccini n°1 – Piano Terra

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
NEGOZIO	167,00	€ 800,00	€ 133.600,00
MAGAZZINO	5,50	€ 800,00	€ 4.400,00
	172,50		<b>€ 138.000,00</b>
- Valore corpo:			<b>€ 138.000,00</b>
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo dell'intero:			<b>€ 138.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota pari a ¼ pignorata della proprietà del sig. ██████████:			<b>€ 34.500,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota pari a ¾ della proprietà della sig.ra ██████████:			€ 103.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie complessiva	Valore intero medio ponderale totale	Valore diritto e quota pignorata di ¼ di ██████████
A	Locale ad uso Negozio sito in Terni Via Paolo Braccini n°1 – Piano Terra	178,00	€ 138.000,00	€ 34.500,00
	<b>TOTALE</b>	<b>-</b>	<b>€ 138.000,00</b>	<b>€ 34.500,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

-Riduzione del valore del <b>15% dell'intero</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 20.700,00
-Riduzione del valore del <b>15% della quota pignorata pari ad 1/4 dell'intero di</b> [REDACTED] per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 5.175,00
-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, VV.FF. e catastale:	€ 11.500,00
-Spese condominiali complessive insolute alla data odierna:	€ 3.717,22
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese per Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. che dovrà essere rielaborata dopo la sanatoria:	€ 384,00

#### 8.5. Prezzo base d'asta dell'intero lotto n.1

-Valore complessivo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, pratiche VV.FF. e catastale a carico della procedura:	€ 117.300,00
-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e APE a carico dell'acquirente:	€ 101.698,78

#### 8.6. Prezzo base d'asta della quota pignorata di 1/4 del lotto n.1

-Valore della quota di 1/4 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, VV.FF. e catastale a carico della procedura:	€ 29.325,00
-Valore della quota di 1/4 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e APE a carico dell'acquirente:	€ 13.723,78

Relazione lotto 001 creata in data 15/02/2023

Codice documento: E141-22-000037-001

L'esperto  
Geom. Marco Della Sala



**TRIBUNALE DI TERNI**  
SEZIONE CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
**ESEC. IMM.RE R.G. N.37/2022**

promossa da:



contro:



Giudice: **Dr. Francesco ANGELINI**

Custode: **Avv. Cristiano ANSELMINI**

**ELABORATO PERITALE**  
**Lotto n. 002**  
**BOX GARAGE**

*Tecnico incaricato: Geom. MARCO DELLA SALA*  
*Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 661*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 134*  
*C.F. DLLMRC59M03L117Q – P.iva 00766920557*  
*Studio: Terni Viale Donato Bramante 3/A*  
*Telefono: 0744303112*  
*Cellulare: 3296356974*  
*Email: [m.dellasala@m5studio.it](mailto:m.dellasala@m5studio.it)*  
*Pec: [marco.dellasala@geopec.it](mailto:marco.dellasala@geopec.it)*

Terni lì 15/02/2023

Giudice **Dr. Francesco ANGELINI**  
Custode: **Avv. Cristiano ANSELMINI**  
Perito: **Geom. Marco DELLA SALA**

**Lotto 002**  
**BOX GARAGE SITO IN TERNI VIA PAOLO BRACCINI N.1**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

14

**A. Quota pari a 1/4 della piena proprietà del sig. [REDACTED]** dell'intera proprietà, di un box garage ubicato al Piano Interrato del fabbricato civile sito in Comune di Terni, Via Paolo Braccini angolo V.le B. Brin.

L'immobile di che trattasi è parte del Condominio di v.le B.Brin n°10.

L'immobile di che trattasi è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **Foglio 110 particella 175 sub.45**, cat C/6, cl.8<sup>^</sup>, consistenza catastale mq. 14, superficie catastale mq. 14, Rendita catastale €. 49,17, Via Paolo Braccini n°1 (P. S1).

Intestatari:

- [REDACTED], nato a Roma il 19/10/1969, **per i diritti di 1/4 di piena proprietà.**
- [REDACTED], nata a Cannara il 28/07/1930, per i diritti di 3/4 di piena proprietà

L'unità immobiliare ad uso Box Garage ubicata al piano interrato è così articolata:

- Unico locale ad uso garage privato al quale si accede attraverso la rampa carrabile e la corsia di manovra condominiali, direttamente dalla Via Paolo Braccini sul fronte Ovest dell'edificio ove risulta posizionato un cancello elettrico.

Il Box Garage di che trattasi sviluppa una superficie netta rilevata sul posto di di **mq 14.08**.

Confini: Terrapieno, rampa carrabile, corsia di manovra.

**STORICO CATASTALE:**

L'unità immobiliare attualmente distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **Fg. 110** con la **particella 175 sub.45**, cat C/6, cl.8<sup>^</sup>, consistenza catastale mq. 14, superficie catastale mq. 14, Rendita catastale €. 49,17, Via Paolo Braccini n°1 (P. S1).

- Derivata per Variazione Toponomastica del 10/09/2019 in atti dal 10/09/2019 (Variazione Toponomastica d'Ufficio), **Fg. 110** con la **particella 175 sub.45**, cat C/6, cl.8<sup>^</sup>, consistenza catastale mq. 14, superficie catastale mq. 14, Rendita catastale €. 49,17, Via Paolo Braccini (P. S1).

- Derivata per Variazione del 09/11/ 2015 (Inserimento in visura dei dati di superficie), **Fg. 110** con la **particella 175 sub.45**, cat C/6, cl.8<sup>^</sup>, consistenza catastale mq. 14, superficie catastale mq. 14, Rendita catastale €. 49,17, Via Paolo Braccini (P. S1).

- Derivata per Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, **Fg. 110** con la **particella 175 sub.45**, cat C/6, cl.8<sup>^</sup>, consistenza catastale mq. 14, superficie catastale mq. 14, Rendita catastale L.95.200, Via Paolo Braccini (P. S1).

- Derivata per Variazione del 04/06/1983 in atti dal 03/04/1995, **Fg. 110** con la **particella 175 sub.45**, cat C/6, cl.8<sup>^</sup>, consistenza catastale mq. 14, superficie catastale mq. 14, Rendita catastale L.466, Via Paolo Braccini (P. S1).

Al catasto Terreni del Comune di Terni il fg. 110 p.lla 175 ente urbano di ha 00.08.20 è così censito sin dall'impianto meccanografico del 31/01/1971.

## B. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona Centrale limitrofa alla Piazza Bruno Buozzi; fabbricato prospiciente V.le B.Brin.

Caratteristiche zone limitrofe: Le zone limitrofe risultano completate da tempo.

Collegamenti pubblici (km): In zona; distanza dalla stazione ferroviaria circa 1 Km.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Il Box Garage, risulta libero da persone e cose e nella disponibilità dei proprietari.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

**4.1.1.** Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

**4.1.3.** Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

**4.1.4.** Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

**4.2.1.** Iscrizioni:

**Nessuna**

**4.2.2.** Pignoramenti:

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 1998 del 14.03.2022:** Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Terni, in data 07.02.2022, repertorio n. 22, a favore della Sig.ra [REDACTED], nata a Terni (TR) il 06.03.1971, contro il Sig. [REDACTED], nato a Roma (RM) il 19.10.1969, per il diritto di piena proprietà di ¼ sugli immobili di seguito indicati:

- Comune di Stroncone (TR), Catasto Terreno, Fl. 33, p.la 31
- Comune Terni (TR), Catasto Fabbricato, Fl. 110, p.la 175, Sub 3, Cat. C/1
- Comune Terni (TR), Catasto Fabbricato, Fl. 110, p.la 175, Sub 45, Cat. C/6

**REPERTORIAZIONE:** A TUTTO IL 25/11/2022

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

**4.3.1.** Conformità urbanistico edilizia:

**Relativamente all'immobile di cui al punto A):**

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stata stato edificato in forza di:

- Licenza di Costruzione n° 17880 del 22/08/1962 rilasciata dal Comune di Terni a nome della ditta [REDACTED] ed altri;
- Certificato di Abitabilità prot. N. 32268 rilasciato in data 23/04/1964.

- Per la trasformazione al piano interrato dei posti auto in box garage è stata rilasciata a nome di [REDACTED] Autorizzazione Edilizia in Sanatoria Prot. 47583/86 Pratica n° 9039 ID 10370/05 in data 08/08/1997 (compresa l'unità immobiliare oggetto di pignoramento).

Per la manutenzione straordinaria delle facciate è stata presentata a nome del Condominio di V.le B.Brin n°10 Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in data 01/06/2005 Prot. 93551.

- I beni oggetto di perizia **non ricadono** in zona PAIP o PIIP

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici tecnici del Comune di Terni, tra lo stato di fatto rilevato direttamente sul posto dallo scrivente ed il progetto di cui alla Licenza di Costruzione del 1962 e l'Autorizzazione a Sanatoria relativa al Condo Edilizio L.47/85 oltre alla D.I.A. del 2005 che ricomprende anche il box garage oggetto di pignoramento oggetto della presente, **non si evidenziano difformità**.

Lo scrivente precisa inoltre che la risposta al presente quesito è stata redatta sulla base degli unici documenti probatori reperiti ad oggi direttamente dallo scrivente Esperto ausiliario del Giudice presso i competenti uffici del Comune di Terni, escludendosi ogni assunzione di responsabilità da parte del sottoscritto derivante da una successiva eventuale documentazione che dovesse in seguito risultare presente agli atti del Comune medesimo.

**Oneri totali: € 0.00**

**4.3.2.** Conformità catastale:

**Relativamente all'immobile di cui al punto A):**

Relativamente all'allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010, ai fini della commerciabilità futura del bene da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto, risulta necessario provvedere alla variazione catastale in quanto nella planimetria oggi risultante agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Terni è indicata un'altezza diversa rispetto a quanto risulta sul posto.

**Oneri totali: € 450.00 compresa IVA e Diritti Catastali.**

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

Dalle informazioni condominiali fornite non risulta costituito il condominio per il box garage in questione.

Ulteriori avvertenze:

Relativamente al quesito n. 8, il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e il diritto di proprietà non è derivante da suddetti titoli.

Relativamente al quesito n. 13, il sottoscritto non ha competenze nel definire il regime fiscale cui sarà soggetto il trasferimento, qualora necessiti si richiede l'autorizzazione al Giudice alla nomina di un ausiliario esperto contabile.

L'immobile di cui al punto A, non necessita, per la tipologia dell'immobile, dell'attestato di prestazione energetica al fine del futuro trasferimento.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

*In proprietà di:*

6.1. Attuali proprietari:

*In proprietà di:*

- [REDACTED], nato a Roma il 19/10/1969, per i diritti di 1/4 di piena proprietà.
- [REDACTED], nata a Cannara il 28/07/1930, per i diritti di 3/4 di piena proprietà 6.2.

**Precedenti Proprietari:**

### **PROPRIETA' AL VENTENNIO**

- [REDACTED], nata a Cannara (PG) il 28.07.1930, codice fiscale [REDACTED] (in alcuni atti generalizzata come [REDACTED], con medesimi luogo e data di nascita), per i diritti di 1/1 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni con il marito Sig. [REDACTED], nato a Terni (TR) il 25.02.1923 e deceduto a Terni (TR) il 01.03.2009.

## PROVENIENZE

**Per formalità n. 1762 del 22.03.1983 (Compravendita):** con atto a rogito del Notaio Dott.ssa Orietta SUARDI di Acquasparta (TR), in data 21.03.1983, repertorio n. 33078, i Sigg.ri [REDACTED], nato a Papigno (TR) il 01.12.1937, e [REDACTED], nata a Papigno (TR) il 19.08.1946, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, vendevano e trasferivano alla Sig.ra [REDACTED], nata a Cannara (PG) il 28.07.1930, in regime di comunione legale dei beni con il marito Sig. [REDACTED], che accettava e acquistava le seguenti porzioni immobiliari censite al:

- Comune Terni (TR), Catasto Fabbricato, Fl. 110 p.lla 175/3, cat. C/1
- Comune Terni (TR), Catasto Fabbricato, Fl. 110 p.lla 175/29, cat. C/6
- Comune Terni (TR), Catasto Fabbricato, Fl. 110 p.lle 175/28/parte, cat. C/6

**Per formalità n. 4608 del 18.07.1988 (Compravendita):** con atto a rogito del Notaio Dott.ssa Orietta SUARDI di Acquasparta (TR), in data 12.07.1988, repertorio n. 77854, il Sig. [REDACTED], nato a Terni (TR) il 02.07.1931, vendeva e trasferiva la quota di 1/1 di piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED], nata a Cannara (PG) il 28.07.1930, che accettava e acquistava l'unità immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Stroncone (TR) al Fl. 33 p.lla 31, metri quadri 940

**Per formalità n. 7969 del 05.12.2014 (Accettazione di eredità con beneficio di inventario):** con atto pubblico amministrativo emesso dal Tribunale Ordinario di Terni in data 01.12.2014, repertorio n. 1346/2014, accettazione di eredità con beneficio di inventario in morte del Sig. [REDACTED], nato a Terni (TR) il 25.02.1923 e deceduto a Terni (TR) il 01.03.2009, a favore per testamento della Sig.ra [REDACTED], nata a Terni (TR) il 30.07.1998, e della Sig.ra [REDACTED], nata a Terni (TR) il 30.07.1998

**Per formalità n. 330 del 19.01.2016 (Rinunzia pura e semplice ad eredità):** con atto giudiziario emesso dal Tribunale Ordinario di Terni in data 28.10.2013, repertorio n. 1563, rinunzia pura e semplice ad eredità in morte del Sig. [REDACTED], deceduto a Terni (TR) il 01.03.2009, a favore per testamento del Sig. [REDACTED], nato a Roma (RM) il 19.10.1969

**Per formalità n. 7717 del 06.11.2018 (Successione):** Successione testamentaria in morte del Sig. [REDACTED], nato a Terni (TR) il 25.02.1923 e deceduto a Terni (TR) il 01.03.2009, giusta denuncia del 25.10.2018, den. n. 1297/9990/18, a favore della moglie, Sig.ra [REDACTED], nata a Cannara (PG) il 28.07.1930, e del figlio, Sig. [REDACTED], nato a Roma (RM) il 19.10.1969, per i diritti di piena proprietà pari a 1/4 ciascuno.

Diritti pari ad ½ sulle unità immobiliari censite al:

- Comune di Stroncone (TR), Catasto Terreno, Fl. 33, p.lla 31
- Comune Terni (TR), Catasto Fabbricato, Fl. 110, p.lla 175, Sub 3, Cat. C/1
- Comune Terni (TR), Catasto Fabbricato, Fl. 110, p.lla 175, Sub 45, Cat. C/6
- Comune Terni (TR), Catasto Fabbricato, Fl. 107, p.lla 172, Sub 3, Cat. A/4 graffata al Fl. 107, p.lla 441, Sub 3, Cat. A/4

**Per formalità n. 8229 del 26.11.2018 (Accettazione espressa di eredità):** con atto a rogito del Notaio Dott. Donati Massimo di Spoleto (PG), in data 22.11.2018, repertorio n. 3168, accettazione espressa di eredità in morte del Sig. ██████████, nato a Terni (TR) il 25.02.1923 e deceduto a Terni (TR) il 01.03.2009, a favore per testamento della moglie, Sig.ra ██████████, nata a Cannara (PG) il 28.07.1930, e del figlio, Sig. ██████████, nato a Roma (RM) il 19.10.1969, per i diritti di piena proprietà pari a 1/4 ciascuno, sulle unità immobiliari censite al:

- Comune di Stroncone (TR), Catasto Terreno, Fl. 33, p.lla 31
- Comune Terni (TR), Catasto Fabbricato, Fl. 110, p.lla 175, Sub 3, Cat. C/1
- Comune Terni (TR), Catasto Fabbricato, Fl. 110, p.lla 175, Sub 45, Cat. C/6
- Comune Terni (TR), Catasto Fabbricato, Fl. 107, p.lla 172, Sub 3, Cat. A/4
- Comune Terni (TR), Catasto Fabbricato, Fl. 107, p.lla 441, Sub 3, Cat. A/4

N.b.: con il presente atto, le parti hanno accettato espressamente l'eredità del compianto Sig. ██████████ e, quanto al Sig. ██████████, anche con l'effetto di revocare la sua rinuncia all'eredità, di cui alla precedente formalità n. 330 del 19.01.2016.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stata stato edificato in forza di;

- Licenza di Costruzione n° 17880 del 22/08/1962 rilasciata dal Comune di terni a nome della ditta ██████████ ed altri;
- Certificato di Abitabilità prot. N. 32268 rilasciato in data 23/04/1964.
- Per la trasformazione al piano interrato dei posti auto in box garage è stata rilasciata a nome di ██████████ Autorizzazione Edilizia in Sanatoria Prot. 47583/86 Pratica n° 9039 ID 10370/05 in data 08/08/1997.
- Per la manutenzione straordinaria delle facciate è stata presentata a nome del Condominio di V.le B.Brin n°10 Denuncia di Inizio Attività ( D.I.A. ) in data 01/06/2005 Prot. 93551.

Lo scrivente precisa inoltre che la risposta al presente quesito è stata redatta sulla base degli unici documenti probatori reperiti ad oggi presso il Comune di Terni dallo scrivente Esperto ausiliario del Giudice, sulla base delle richieste dallo stesso formulate in forza dell'incarico ricevuto, escludendosi ogni assunzione di responsabilità da parte del sottoscritto derivante da una successiva eventuale documentazione che dovesse in seguito risultare presente agli atti del Comune medesimo.

Descrizione del Box Garage sito in Terni – Via Paolo Braccini  
n°1

- Quota pari a 1/4 della piena proprietà del sig. ██████████;
- Quota pari a 3/4 della piena proprietà della sig.ra ██████████, costituente l'intera proprietà, di Box Garage ubicato al Piano Interrato del fabbricato civile sito in Comune di Terni, Via Paolo BRACCINI N°1 angolo V.le B.Brin, composto da una Box ad uso Garage posto al piano Interrato (P.S1.).
- L'immobile di che trattasi è parte del Condominio di v.le B.Brin n°10.
- L'immobile di che trattasi è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **Foglio 110 particella 175 sub.45**, cat C/6, cl.8<sup>^</sup>, consistenza catastale mq. 14, superficie catastale mq. 14, Rendita catastale €. 49,17, Via Paolo Braccini n°1 (P. S1).

19

L'altezza interna, misurata direttamente sul posto è di 2,69 mentre quella indicata nella planimetria catastale è di ml.2,35.

**Destinazione urbanistica:**

Nel P.R.G. del Comune di Terni il compendio immobiliare in questione è urbanisticamente individuato come segue:



- Tavola A - Zonizzazione Zone di piano regolatore: [Bb(4.3)c] Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)
- Tavola B - Modalità di attuazione  
Perimetro aree centrali (art. 132)  
Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [40] (art. 22)  
Perimetro centri abitati (art. 28)
- Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali  
Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

Giudice Dr. Francesco ANGELINI  
Custode: Avv. Cristiano ANSELMINI  
Perito: Geom. Marco DELLA SALA

- Tavola D - Zonizzazione acustica  
Zonizzazione acustica: [IV] (art. 32)
- Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree  
Perimetri unità di paesaggio: [2CT1] Terni centro (art. 2CT1)  
Perimetri macro aree (art. s123-124)  
Ambiti: [5] Ambito Centro (art. s123-125-A5)
- Gestione del Piano  
Monetizzazione DGC.342/2017: [2] Monetizzazione zona 2 (art. monetizz)  
Ordinanza sindacale acque (AST)  
Varianti NTA generali al Piano Operativo  
Zone sottoposte parere C.E.: [ZC] Zone centrali e/o strategiche (art. Art\_44\_c\_4)  
L.R. 13/2009 (Piano casa): [L\_13\_09\_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L\_13\_09\_si)

Per le specifiche di Piano si rimanda alle N.T.A. consultabili sul sito dell'Amministrazione Comunale.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Box Garage (P.S1.)	Sup. lorda	15,91	1,00	15,91
<b>Totale</b>		<b>15,91</b>		<b>15,91</b>

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: C.A.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., muratura in laterizio condizioni: buone, per quanto visionabile.  
*Solai:* tipologia: latero-cemento, condizioni: buone, per quanto visionabile.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: latero-cemento condizioni: buone, per quanto visionabile.  
*Scale:* tipologia: NO

##### Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: NO  
*Infissi interni:* tipologia: NO  
*Manto di copertura:* materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti, per quanto visionabile.  
*Pareti esterne:* materiale: tamponature in laterizio con paramenti a vista, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: mattoncini faccia vista e intonaco di cemento e tinteggiatura, condizioni: buone per quanto visionabile.  
*Pavim. Esterna:* materiale: Rampa e corsia di manovra in Cls.  
*Rivestimento:* NO  
*Portone di ingresso:* tipologia: Porta Basculante in lamiera di ferro verniciata - condizioni: normali.  
*Pavim. Interna:* materiale: mattonelle in ceramica, condizioni: mediocri.

##### Impianti:

- Citofonico:* tipologia: NO  
*Gas:* tipologia: NO.

<i>Elettrico:</i>	tipologia: non rilevabile, conformità: presumibilmente rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.
<i>Idrico:</i>	tipologia: NO
<i>Termico:</i>	tipologia: NO

**N.B.: Risulta rilasciato il Certificate di Agibilità nell'anno 1964, ma nell'anno 1986 è stata presentata una domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85 e rilasciata l'Autorizzazione in Sanatoria nell'anno 1997 per la trasformazione del piano destinato a posti auto in box garage, per cui l'agibilità del 1964 non si ritiene essere valida.**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione nel caso in esame scadente), ampiezza dei vani, estetica, ubicazione e la posizione che la rende appetibile nel segmento di mercato in oggetto.

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

Lo scrivente per la determinazione del valore richiesto ha consultato; **Fonti Indirette** che forniscono quotazioni medie minime e massime ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori, quali studi di Società Specializzate, Osservatori Immobiliari di Enti Istituzionali (OMI), Banche Dati di natura Commerciali (Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Borsino Immobiliare.it ecc.) e Periodici Specializzati (Consulente Immobiliare) e **Fonti Dirette** che forniscono indicazioni quantitative puntuali (prezzi) ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato, quali Contratti di Compravendita, Offerte di Vendita, Perizie Giudiziarie, Valutazioni dell'Agenzia del Territorio

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

E' evidente che nello stabilire il più probabile valore di mercato dei beni in questione si è tenuta in considerazione la significativa crisi in cui attualmente versa ancora il settore edilizio.

Tutte le considerazioni sopra esposte, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, l'ubicazione del cespite e il suo complessivo stato di conservazione e manutenzione che può essere definito mediocre, fanno collocare, il bene in questione, all'interno di un segmento di mercato discretamente appetibile e con scarsa domanda.

Da quanto sopra ne risulta che la commerciabilità del medesimo può ritenersi sufficiente e si stima in definitiva il seguente più probabile valore di mercato da considerarsi libero da qualsiasi vincolo pregiudizievole e contratti di locazione, fattori quindi che possono apportare deprezzamenti relativamente al valore mq. espresso.

Per il computo delle superfici, si è adottato il Sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, che prevede l'utilizzo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV) calcolata sulla base della somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile e meglio specificato come segue:

- 1) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (Superfici Principali);**
- 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini (Superfici di ornamento);**
- 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi).**

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;**
- b) 100% dei muri perimetrali, fino allo spessore massimo di 50 cm;**
- c) 50% dei muri perimetrali in comunione, fino allo spessore massimo di 25 cm;**

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e lastrici solari, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- b) 35% dei terrazzi e logge, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**

- c) 40% dei terrazzi di attici (a tasca), applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;  
d) 35% dei portici e patii, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%.

Per il computo delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi) devono essere utilizzati i seguenti criteri, stabiliti in quota percentuale.

- a) 20% per cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai dei vani principali), fino ad una altezza minima di mt 1,50;  
b) 35% per locali accessori (collegati ai dei vani principali) fino ad una altezza minima di mt 2,40;  
c) 15% per locali tecnici, fino ad una altezza minima di mt 1,50;

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali, sono previsti i seguenti criteri:

- a) giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;  
b) giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%, con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

## 8.2. Fonti di informazione

Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare.it,.

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

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare si è ritenuto opportuno adottare il valore unitario a mq di superficie lorda commerciale indicato nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale dell'immobile in argomento.

## 8.3. Valutazione corpi

- A. Locale ad uso Box Garage sito al Piano Interrato dell'edificio sito in Terni Via Paolo Braccini n.1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box garage	15,91	€ 600,00	€ 9.546,00
	15,91		€ 9.546,00
- Valore corpo:			€ 9.546,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 9.546,00
			€ 2.386,50
- Valore complessivo diritto e quota pari a 1/4 pignorata della proprietà del sig. ██████████:			€ 7.169,50
- Valore complessivo diritto e quota pari a 3/4 della proprietà della sig.ra ██████████:			

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie complessiva	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota pignorata di 1/4 di ██████████
A	Box Garage sito in Terni Via Paolo Braccini n.1	15,91	€ 9.546,00	€ 2.386,50
	<b>TOTALE</b>		<b>€ 9.546,00</b>	<b>€ 2.386,50</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

-Riduzione del valore del **15% dell'intero** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 1.431,90

-Riduzione del valore del **15% della quota pignorata pari ad 1/4 dell'intero di** [REDACTED] per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 357,98

-Spese tecniche di regolarizzazione e catastale:

€. 450,00

-Spese condominiali insolute alla data odierna:

€ 0,00

**Dalle comunicazione trasmessa dall'Amministrazione del Condominio non risultano quote condominiali a debito**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese per Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.

€ 0,00

#### 8.5. Prezzo base d'asta dell'intero lotto n.2

-Valore complessivo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, e catastale a carico della procedura:

€ 8.114,10

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 7.664,10

#### 8.6. Prezzo base d'asta della quota pignorata di 1/4 del lotto n.2

-Valore della quota di 1/4 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, VV.FF. e catastale a carico della procedura:

€ 2.028,52

-Valore della quota di 1/4 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 1.578,52

Relazione lotto 001 creata in data 15/02/2023

Codice documento: E141-22-000037-002

L'esperto  
Geom. Marco Della Sala

Chen Zhe

MNML  
LONDON

ATTENTION











Belli© FORTI  
www.belliforti.com  
"STORAGE BOX MAREA/ROCOCO"

1500 Pkg  
1500 Pkg  
1500 Pkg

gimi

gimi

gimi

gimi

360

**Tappeto Antiscivolo**

*Realizzato in materiali  
durevoli per un utilizzo che può durare  
per anni.*

**gimi**

**Quicky** Pentola a pressione

**Deodorante Ambientale**













