

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

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

Contro:

“...OMISSIS...”

Lotto 003

IMMOBILE: Str. di Campolagno, n. 38 – Loc.tà San Liberatore-Terni (TR)

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3), piano T-S1

con annessa CORTE di pertinenza

N. Gen. Rep. 00150/2022

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09/07/2025

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Custode Giudiziario: Avv. Chiara BASSANELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Tecnico incaricato: Arch. Francesca BARTOLUCCI

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

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

C.F.: BRTFNC72H63L117G

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

telefono: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

E-mail: francesca.bartolucci@libero.it

Pec: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it

Edicom Finance srl - Ver. 3.0

Beni in Terni (Terni)
Località/Frazione San Liberatore
Strada di Campolagno, n. 38

LOTTO 003**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Il creditore procedente ha optato per il deposito del Certificato ipotecario (n. TR 17808 anno 2023).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Trattasi di un fabbricato residenziale indipendente disposto su due livelli, un piano terra e un piano seminterrato, con corte di pertinenza esclusiva sito nel Comune di Terni (TR), nella frazione di San Liberatore, Strada di Campolagno n. 38 (ex Str. vicinale del Moscorillo).

L'immobile oggetto di procedura è situato in una zona limitrofa dell'abitato del piccolo borgo di San Liberatore, boschiva e agricola con pendici montane tipiche di una valle fluviale.

Il borgo, costituito da poche case raggruppate nei pressi dell'antica chiesa di San Liberatore, costruita all'inizio del XVI sec., è sorto intorno ad un antico convento benedettino e poi francescano, il cui massiccio campanile in pietra svolgeva anche la funzione di avvistamento e di fortezza. L'abitato, infatti, posto sulla sommità di un colle all'altezza di 420 m s.l.m., è in una posizione dominante tra i due assi viari della valle del Nera: la strada provinciale SP 209 Valnerina e la SS 79 Terni-Rieti, da cui si ha uno spettacolare panorama delle vallate del Parco fluviale del Nera, della frazione di Collestatte, di Torreorsina e del Belvedere della Cascata delle Marmore.

Il borgo dista circa 14 Km dalla città di Terni, ed è servito dalla rete di trasporto pubblico (bus linea E621, 7 e 14/). Sono assenti le attività commerciali ed i servizi, i più vicini sono collocati in direzione di Terni o verso la frazione di Collestatte.

Dato il panorama e la vicinanza alla Cascata delle Marmore e ai centri della Valnerina, è dotato di affittacamere e B&B.

Descrizione generale dell'immobile:

L'immobile oggetto di procedura, situato in una zona limitrofa dell'abitato di San Liberatore, è raggiungibile dalla Strada Statale 79 che collega Terni con Rieti, proseguendo su Str. della Romita e del Nocione, fino ad arrivare a Via S. Liberatore.

Dal piazzale antistante la Chiesa, si prosegue per circa 400 metri fino ad una biforcazione della sede viaria, Str. di Campolagno: una stretta via sterrata, in cattivo stato di manutenzione, fino a raggiungere il fabbricato oggetto di procedura.

L'intera proprietà è delimitata da recinzione realizzata con paletti e rete metallica plastificata su muretto con altezza variabile di circa 0,30 mt. e alberature perimetrali; un cancello carrabile motorizzato in ferro e uno adiacente pedonale, segnano l'unico accesso alla proprietà.

Il bene principale riguarda un fabbricato indipendente con ampia corte di pertinenza, costruito negli anni 1980 ed ampliato nel 1992-1998 con successive sanatorie edilizie, che si eleva su due piani, un piano terra e un piano seminterrato.

La struttura del corpo di fabbrica è di tipo misto, con muratura portante il manufatto originario e con elementi strutturali in cemento armato e strutture prefabbricate per quanto riguarda l'ampliamento realizzato successivamente.

Le pareti esterne sono rivestite con mattoni in pietra sponga, un tipo di travertino litoide spugnoso caratteristico della zona delle Marmore e la copertura è a falde inclinate con manto in tegole di laterizio e canali di gronda in rame.

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

L'edificio è circondato da un'area pavimentata e da superfici sistemate a giardino; nella parte posta a sud è presente al piano terra un'ampia terrazza panoramica, mentre al piano seminterrato un portico con giardino antistante accessibile anche dalla rampa esterna.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale del fabbricato, nonostante lo stato di abbandono in cui versa, può ritenersi nel complesso **ottimo** con finiture di pregio.

La **corte di pertinenza** (Mq. 1.400) ad uso esclusivo del fabbricato comprende, oltre alla superficie limitrofa al fabbricato adibita a giardino con alberi ornamentali e area parcheggio antistante il cancello di ingresso, anche una porzione più ampia ad est in leggera pendenza, con piante di ulivo, viti ed alberi da frutto.

L'area si presenta incolta, ricoperta da sterpi e arbusti spontanei e gli alberi presenti (ulivi, piante da frutto e pini) sono in uno stato di completo abbandono.

Durante il sopralluogo è emerso che, all'interno della corte nei pressi dell'annesso agricolo adibito a ripostiglio, a est del fabbricato, insistono due strutture fatiscenti ed abusive: un box in lamiera zincata con porte battenti di altezza 2,10 mt. e una tettoia realizzata in ampliamento dello stesso manufatto edilizio, realizzata con pareti laterali in blocchetti di cemento e copertura in legno e laterizi/lamiera.

Nota: Si precisa che **la sopracitata rata di terreno (N.C.T. Fg. 94, p.lla 360) non è stata sottoposta da parte del Creditore procedente al vincolo del pignoramento dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva**, ma la sottoscritta C.T.U., sulla base dei documenti procedurali del pignoramento in essere, ha ritenuto opportuno inserirla specificatamente nella presente stima.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico (A/3): Strada di Campolagno, n. 38, p.T-S1- Loc.tà San Liberatore 05100 Terni (TR)

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

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

Eventuali comproprietari: Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione di tipo economico** con annesso **ripostiglio e corte pertinenziale** sita in Terni (TR), Loc.tà San Liberatore, Strada di Campolagno n. 38, disposta su due livelli, piano terra e seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta su due livelli collegati da una scala interna in muratura e si compone di:

- piano terra (Mq. 84,00) con altezza media interna pari a 2,80 mt.: **terrazzo panoramico** posto sul lato sud (Mq. 33,87), con parapetto in muratura rivestito in pietra sponga e copertina in cotto, di accesso all'unità immobiliare mediante le portefinestre degli ambienti, tinello/studio con piccolo camino, camera matrimoniale, camera singola, servizio igienico con vasca da bagno, ripostiglio e disimpegno da cui si accede alla scala interna;

- piano seminterrato (Mq. 54,40) con altezza interna pari a 2,80 mt.: angolo cottura/pranzo e soggiorno con ampio camino in mattoncini e piastrelle in cotto, con affaccio sul portico/giardino lato sud, servizio igienico con vasca idromassaggio angolare e cantina, entrambi dotati di apertura tipo bocca di lupo in corrispondenza delle intercapedini.

Portico (Mq. 21,20) posto sul lato sud con due locali laterali interrati, realizzati sotto il solaio del terrazzo soprastante: sul lato dx - locale tecnico e lavanderia (Mq. 5,30) con caldaia per il riscaldamento/acs, impianto autoclave e quadro elettrico generale, sul lato dx locale con forno/angolo cottura (Mq. 6,20).

Giardino prospiciente il portico, accessibile dalla rampa esterna (quota a -3,00 mt.), in cui è situata la Fossa biologica Imhoff e l'impianto di depurazione per sub-irrigazione, oltre al serbatoio gpl (che non è stato possibile individuare durante il sopralluogo).

Completa l'unità immobiliare in oggetto un **manufatto edilizio** di un piano fuori terra posto sulla corte pertinenziale, in prossimità del cancello di ingresso, adibito a **ripostiglio (accessorio)**, di circa **Mq. 12,70** e altezza interna media di **2,50 mt.**, realizzato con blocchi di cemento e copertura in legno e laterizi.

Antistante l'ingresso è stata realizzata abusivamente una tettoia con struttura in legno e laterizi, sorretta da pareti in blocchetti di cls. Tale manufatto, che risulta in stato di completo abbandono, è da rimuovere in quanto non regolarizzabile.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **Mq. 183,80**.

L'immobile è dotato di impianto termico e distribuzione dell'acqua calda sanitaria di tipo autonomo con caldaia alimentata da serbatoio gpl interrato ed elementi radianti in alluminio e di un'autoclave per l'irrigazione e per l'acqua potabile; tali attrezzature sono ubicate nel locale tecnico al piano seminterrato che risulta realizzato in assenza di un titolo abilitativo.

L'adduzione dell'acqua avviene direttamente da acquedotto pubblico.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è realizzata in mattonelle di cotto e in grès ceramico nel rivestimento dei bagni e dell'angolo cottura.

Gli infissi interni sono in legno laccate color bianco, le finestre in legno con doppi vetri termici sono dotate di persiane ad ante alla romana in pvc.

Si segnala nella camera da letto singola un modesto problema di infiltrazione d'acqua in prossimità della canna fumaria causata probabilmente da un'infiltrazione proveniente dal comignolo.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile può ritenersi complessivamente **ottimo** con finiture di pregio, eccetto che per il manufatto edilizio adibito a ripostiglio e l'area del giardino che versano attualmente in uno stato di completo abbandono.

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

Note:

1) Non è stato possibile effettuare dalla sottoscritta CTU una rilevazione metrica e fotografica più dettagliata del manufatto edilizio adibito a ripostiglio per l'**inaccessibilità** allo stesso e per la presenza di arbusti, rovi e sterpi esterni.

Si è rilevato che è stata realizzata nella parte antistante il suddetto manufatto, una **tettoia** con pareti di appoggio in blocchetti di cls e copertura in legno e laterizi e/o lamiera, priva di autorizzazione edilizia, che dovrà essere demolita ripristinando lo stato dei luoghi assentito (*Concessione Edilizia in sanatoria prot. n. 12046/95 del 01/07/1997 per "Costruzione di un annesso agricolo di pertinenza del fabbricato"*).

Inoltre, attiguo al suddetto manufatto è posizionato un **box di tipo leggero in lamiera zincata** con porte battenti facilmente rimovibile.

2) In merito ai **due locali seminterrati** posti lateralmente al portico del piano seminterrato, realizzati sotto il solaio del terrazzo soprastante e delimitati dalle pareti armate in c.a. di contenimento del terreno, risulta che non siano stati assentiti dall'ultimo titolo abilitativo rinvenuto in archivio (*Pdc in sanatoria prot. n. 0103979 del 16/06/2006*), che riguardava il condono delle opere realizzate abusivamente nel 2002 nel piano scantinato.

Pertanto, risulterebbe un ampliamento della volumetria assentita con modifiche prospettiche per la realizzazione delle aperture nelle pareti portanti, interventi realizzati in assenza di titoli edilizi e autorizzazione sismica.

La situazione sopra descritta comporta varie azioni volte a ripristinare lo stato legittimo dell'immobile.

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

intestato a:

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

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

Dati derivanti da: 1. Atto del 13/11/1996 Pubblico ufficiale FILIPPETTI Sede TERNI (TR) Repertorio n. 26153 - UR Sede TERNI (TR) Registrazione Volume 157 n. 2887 registrato in data 02/12/1996 - **DONAZIONE** Voltura n. 5272.1/1996 - Pratica n. 467 in atti dal 03/01/2002.

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale:

TERNI (L117) (TR) Foglio **94** Particella **360**.

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

Foglio **94** Particella **360**, Subalterno **1**

Classamento: Rendita **€ 419,62**, Zona censuaria **2**, Categoria **A/3**, Classe **9**, Consist. **6,5 vani**.

Indirizzo: **STRADA DI CAMPOLAGNO n. 38 - Piano T-S1**

Dati di superficie: Totale **170 mq**, Totale escluse aree scoperte: **124 mq**.

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/06/2019 Pratica n. TR0032565 in atti dal 26/06/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8760.1/2019)

Annotazioni: Classamento e rendita validati.

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **94** Particella **360**

Dati identificativi: VARIAZIONE del 22/09/2005 Pratica n. TR0060448 in atti dal 22/09/2005 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 5237.1/2005).

Indirizzo: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/06/2019 Pratica n. TR0032565 in atti dal 26/06/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8760.1/2019).

Dati di classamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/08/2014 Pratica n. TR0090682 in atti dal 15/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 46719.1/2014).

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

Annotazioni: Classamento e rendita validati

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

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 22/09/2005, prot. n. TR0060448.

Coerenze: a nord sede stradale – Strada di Campolagno, a sud p.lle 367 e 366, a ovest p.lle 530-531, a est p.la 14 (stessa proprietà – Lotto 004 RGE 150/2022), salvo altri.

Accessorio: CORTE PERTINENZIALE AD USO ESCLUSIVO (N.C.T. Fg. 94 p.la 360)

Il **TERRENO** di sedime dei manufatti edilizi, identificato al **Catasto terreni (N.C.T.) al Fg. 94, p.la 360** come **ENTE URBANO** di **1.400 mq.**, risulta in parte utilizzato come **giardino di pertinenza del fabbricato** e in parte **coltivato con ulivi e alberi da frutto**, completamente recintato con un muretti e rete metallica plastificata.

Dall'Elaborato planimetrico presente agli Atti – **EPLN prot. n. TR0060448 del 22/09/2005**, risulta essere la corte pertinenziale di tipo esclusivo – GIARDINO - del fabbricato e del locale accessorio (ripostiglio) identificati al N.C.E.U. al Fg. 94 p.la 360 sub. 1, in quanto area che consente il diritto di passaggio e accesso alle suddette unità immobiliari e dove insistono delle pertinenze comuni (ingresso carrabile, parcheggi, vialetti, etc...).

Nota: Si precisa che la sopracitata rata di terreno (NCT Fg. 94, p.la 360) non è stata sottoposta da parte del Creditore procedente al vincolo del pignoramento dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

A giudizio della scrivente C.T.U., il terreno in oggetto in quanto Ente Urbano, non andrebbe valutato separatamente dal cespite immobiliare per il quale è stato posto a servizio, ma il suo valore dovrebbe concorrere con quello degli stessi beni; oltre al fatto di non precludere eventuali ampliamenti edilizi dei manufatti edilizi, previa verifica di quanto previsto dalla normativa regionale dell'Umbria (L.R. 1/2015 artt. 90-91) per gli annessi agricoli esistenti alla data del 13/11/1997.

Inoltre, il pignoramento della cosa principale comprende anche le pertinenze, come si ricava dall'**art. 2912 c.c.**, ai sensi del quale **il pignoramento si estende agli accessori, alle pertinenze ed ai frutti della cosa pignorata.**

Per quanto sopra esposto, la sottoscritta C.T.U., sulla base dei documenti procedurali del pignoramento in essere, ha ritenuto opportuno inserire specificatamente nella stima il sopracitato terreno di pertinenza esclusiva dei beni pignorati, applicando il coefficiente di ponderazione per le superfici accessorie, calcolata al 10% fino alla superficie commerciale di mq. 25 e per l'eccedenza al 2%.

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

Dati identificativi:

Foglio **94** Particella **360**

Classamento: Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: 1.400 mq

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 22/08/2008 Pratica n. TR0108940 in atti dal 22/08/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1285.1/2008).

Unità immobiliari corrispondenti al Catasto Fabbricati:

Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **94** Particella **360**

Dall'impianto meccanografico del 31/01/1971 al 12/07/1995

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

Immobile predecessore:Comune di **TERNI (L117) (TR)** Foglio **94** Particella **12**

Redditi: dominicale Euro 7,59 Lire 14.700; agrario Euro 3,62 Lire 7.000

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe 02 Superficie: 1.400 mq**Dal 12/07/1995 al 22/08/2008****Immobile predecessore:**Comune di **TERNI (L117) (TR)** Foglio **94** Particella **12**

Redditi: dominicale Euro 0,00; agrario Euro 0,00

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie: 1.400 mq

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Dal 22/08/2008**Immobile attuale:**Comune di **TERNI (L117) (TR)** Foglio **94** Particella **360**

Redditi: dominicale Euro 0,00; agrario Euro 0,00

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie: 1.400 mq

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Coerenze: a nord sede stradale – Str. di Campolagno, a sud p.lle 367 e 366, a ovest p.lle 530-531, a est p.la 14 (stessa proprietà – Lotto 004 RGE 150/2022), salvo altri confini.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di procedura è situato nelle vicinanze dell'abitato del borgo di San Liberatore, a circa 14 km dal centro del Comune di Terni. Il borgo è prevalentemente ad uso residenziale e le zone limitrofe sono agricole/boschive e residenziali.

Caratteristiche zona: periferica - suburbana

Area urbanistica: residenziale/agricola
a traffico locale con parcheggi inesistenti

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Chiesa di San Liberatore, Parco della Batteria, B&B.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/agricola

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Valnerina, Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Borghi della Valnerina.

Principali collegamenti pubblici: servizio di linea urbano (0,4), stazione ferroviaria Terni (14).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 07/03/2025 l'immobile risulta libero, non occupato dal debitore e non occupato da terzi, come da Verbale di primo accesso redatto dal Custode giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base di quanto indicato nel **CERTIFICATO IPOTECARIO n.ro TR17808 anno 2023**, ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c., e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente C.T.U. si certifica quanto segue:

- di aver accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio per il “...**Omissis**...” (c.f. xxxxx);
- l'immobile oggetto del presente pignoramento risulta di proprietà esclusiva del “...**Omissis**...” (c.f. xxxxx) per il diritto di **Proprietà 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

Giudice: Dott. Francesco Angelini

Custode: Avv. Chiara Bassanelli

Perito: Arch. Francesca Bartolucci

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Iscrizione del 18/06/2014** - Registro Particolare **530** Registro Generale **5298**

Presentazione n. 31 - Pubblico ufficiale DONATI MASSIMO Repertorio 289/248 del 16/06/2014 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** - capitale € 40.000,00, Totale € 80.000,00, durata 10 anni a favore:

- **CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO** (c.f.: 00063960553) sede ORVIETO(TR) P.zza della Repubblica 21 , 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 xxxxx, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' per la **quota di 1/1**;

Unità negoziale n. 1:

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

Foglio **94** Particella **360**, Subalterno **1**

Natura: **A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**, Consistenza: **6,5 vani**

Indirizzo: **VOCABOLO CAMPOLAGNO n.**

Piano: **T-S1**

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

Foglio **94** Particella **360**

Natura: **EU ENTE URBANO**, Consistenza: **14 are**

Indirizzo: **VOC. CAMPOLAGNO n.**

4.2.2 Trascrizioni:

- **Trascrizione contro del 03/06/2019** - Registro Particolare **3880** Registro Generale **5566** Presentazione n. **38** - Pubblico ufficiale TRIBUNALE TERNI (TR) - ATTO GIUDIZIARIO Repertorio 127 del 08/05/2019 - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.**

In forza di ordinanza del Tribunale di Terni - sez. Lavoro del 08-05-2019 n.ro 127 e fino alla concorrenza di Euro 600.000,00.

a favore:

- **ALLIANZ BANK FINANCIAL ADVISOR S.P.A.** (c.f.: 09733300157) sede MILANO (MI),

relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di PROPRIETA' per la **quota di 1/4**;

contro:

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

Unità negoziale n. 1:

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

Foglio **94** Particella **360**, Subalterno **1**

Natura: **A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**, Consistenza: **6,5 vani**

Indirizzo: **STRADA DI CAMPOLAGNO n. 38**

Piano: **T-S1**

Ulteriori informazioni: IL GIUDICE DOTT.SSA MANUELA OLIVIERI, DESIGNATA PER LA TRATTAZIONE DEL PROCEDIMENTO CAUTELARE IN OGGETTO, A SCIOGLIMENTO DELLA RISERVA ASSUNTA IN DATA 02-05-2019; LETTI GLI ATTI DI CAUSA, ESAMINATI I DOCUMENTI PRODOTTI E VISTE LE RICHIESTE DELLE PARTI;

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

AUTORIZZA IL **SEQUESTRO CONSERVATIVO IN FAVORE DI ALLIANZA BANK FINANCIAL ADVISOR SPA SUI BENI MOBILI ED IMMOBILI, NONCHE' SULLE SOMME E/O SPETTANTI A "...Omissis..."** NATX A XXXXX ED IVI RESIDENTE IN XXXXX, SINO ALLA CONCORRENZA DI COMPLESSIVI EURO 600.000.000. FISSA IN 60 GIORNI IL TERMINE PER L'INSTAURAZIONE DELLA CAUSA DI MERITO; CONDANNA **"...Omissis..."** AL PAGAMENTO IN FAVORE DI ALLIANZ BANK FINANCIAL ADVISOR SPA DELLE SPESE DI LITE CHE SI LIQUIDANO PER QUESTA FASE DI GIUDIZIO IN COMPLESSIVI EURO 3.500,00 PER COMPENSI PROFESSIONALI, EURO 843,00 PER SPESE VIVE, OLTRE IVA E CPA COME PER LEGGE. --- RILEVATO CHE DEVE ESSERE DICHIARATA LA COMPETENZA DEL GIUDICE ADITO IN FUNZIONE DI GIUDICE DEL LAVORO, COSI' COME OSSERVATO DAL GIUDICE DESIGNATO PER LA TRATTAZIONE DEL PROCEDIMENTO DE QUO, SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE DELLA FORMALITA' IN ESENZIONE DA TASSE ED IMPOSTE IPOTECARIE, AI SENSI DELL'ART.10 LEGGE 533/1973.

- **Annotazione del 04/01/2023 alla Trascrizione sentenza di condanna esecutiva del 03/06/2019 (conversione sequestro in pignoramento)** – Registro Particolare **19** Registro Generale **121** Presentazione n. **6** - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE – SEZIONE LAVORO Sede TERNI (TR) – ATTO GIUDIZIARIO Repertorio 385/2022 del 09/11/2022 – **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA.**

Formalità di riferimento Servizio di PI di TERNI: **Trascrizione n. Reg. Part. 3880 del 03/06/2019.**

In forza di sentenza di condanna esecutiva emessa dal Tribunale di Terni – sez. Lavoro in data 09-11-2022 n.ro 385

a favore (come nella formalità originaria):

– **ALLIANZ BANK FINANCIAL ADVISOR S.P.A.** (c.f.: 09733300157) sede MILANO (MI),

relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di PROPRIETA' per la **quota di 1/4;**

contro (come nella formalità originaria):

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

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

Unità negoziale n. 1:

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

Foglio **94** Particella **360**, Subalterno **1**

Natura: **A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**, Consistenza: **6,5 vani**

Indirizzo: **STRADA DI CAMPOLAGNO n. 38**

Piano: **T-S1**

Ulteriori informazioni: SI CHIEDE LA **CONVERSIONE DEL SEQUESTRO CONSERVATIVO ESEGUITO PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IL 03-06-2019 AL RG N.RO 5566 RP N.RO 3880 IN PIGNORAMENTO**, AI SENSI DELL'ART.686 CPC. --- VENGONO ESCLUSI DALLA CONVERSIONE IN PIGNORAMENTO I BENI INDICATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL SEQUESTRO ALL'UNITA' NEGOZIALE 2 (COMUNE DI TERNI FOGLIO 119 MAPPALE 16 SUB 68) --- IN PARTICOLARE IL GIUDICE DESIGNATO DEL TRIBUNALE DI TERNI, DOTT.SSA MICHELA FRANCORSI, CON SENTENZA DI CONDANNA DEL 09-11-2022 N.RO 385 HA COSI' DISPOSTO: DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO SULLA DOMANDA PROPOSTA DA ALLIANZ BANK FINANCIAL ADVISOR SPA, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE, NELLA CAUSA ISCRITTA AL N.443/2019 R.G.A.C., DISATTESA OGNI ALTRA ECCEZIONE E DEDUZIONE: 1) IN PARZIALE ACCOGLIMENTO DEL RICORSO CONDANNA **"...Omissis..."** E **"...Omissis..."** IN SOLIDO TRA LORO AL PAGAMENTO IN FAVORE DI ALLIANZ BANK FINANCIAL ADVISOR SPA, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE, DELLA SOMMA DI EURO 50.700,00 OLTRE INTERESSI LEGALI DAL PAGAMENTO AL SALDO NONCHE' ALLE SPESE SOSTENUTE PER IL PROCEDIMENTO DI MEDIAZIONE PER UN TOTALE DI EURO

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

1.118,74 PER LE RAGIONI DI CUI IN PARTE MOTIVA; 2) CONDANNA "...Omissis..." AL PAGAMENTO IN FAVORE DI ALLIANZ BANK FINANCIAL ADVISOR SPA, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE DELLA SOMMA DI EURO 29.330,04 OLTRE RIVALUTAZIONE MONETARIA ED INTERESSI LEGALI DAL 29-01-2019 AL SALDO; 3) RIGETTA NEL RESTO IL RICORSO; 4) CONDANNA I CONVENUTI IN SOLIDO TRA LORO AL PAGAMENTO IN FAVORE DELLA RICORRENTE DELLE SPESE DI LITE CHE LIQUIDA IN COMPLESSIVI EURO 4.629,00 OLTRE SPESE FORFETTARIE COME PER LEGGE. FORMULA ESECUTIVA RILASCIATA DAL TRIBUNALE DI TERNI IN DATA 15-11-2022. --TRATTANDOSI DI MATERIA DI COMPETENZA DEL GIUDICE DEL LAVORO, SI RICHIEDE LA TRASCRIZIONE DELLA FORMALITA' IN ESENZIONE DA TASSE ED IMPOSTE IPOTECARIE AI SENSI DELL'ART.10 LEGGE 533/1973.

4.3 Altre trascrizioni non cancellabili:

Relativamente all'immobile predecessore – TERRENO

(Comune di TERNI (TR) Catasto Terreni Fg. 94 p.lla 12)

- **Trascrizione contro del 04/01/1978** – Registro Particolare **80** Registro Generale **89** Pubblico ufficiale **CIANCARELLI DOMENICO** Repertorio **23250** del **19/12/1977** – **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.**

a favore:

– "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per diritto di PROPRIETA' per la **quota di 1/2;**

– "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per diritto di PROPRIETA' per la **quota di 1/2;**

contro:

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

Unità negoziale n. 1:Terreno

distinto al **N.C.T.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Partita:**12357** Foglio **94** Particella **12**

Particella con qualità: **ULIVETO**

Redditi: dominicale **Lire 133**; agrario **Lire 28**

Indirizzo: **LOC. CAMPOLAGNO – FRAZ. COLLESTATTE**

Superficie: **14 HA (1.400 mq)**

- **Trascrizione del 21/05/1991** – Registro Particolare **3506** Registro Generale **4652** Pubblico ufficiale **PIERLUIGI JORIO** Repertorio **46987** del **24/04/1991** – **ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI.**

a favore:

– "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per diritto di PROPRIETA' in **separazione dei beni** per la **quota di 1/2;**

– "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per diritto di PROPRIETA' in **separazione dei beni** per la **quota di 1/2**

contro:

– "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per diritto di PROPRIETA' in **comunione dei beni** per la **quota di 1/2;**

– "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per diritto di PROPRIETA' in **comunione dei beni** per la **quota di 1/2**

relativamente all'unità negoziale 1 (TERRENO),

Unità negoziale n. 1:Terreno

distinto al **N.C.T.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Giudice: Dott. Francesco Angelini

Custode: Avv. Chiara Bassanelli

Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Partita: **12357** Foglio **94** Particella **12**Indirizzo: **LOC. CAMPOLAGNO – FRAZ. COLLESTATTE**

- **Trascrizione del 28/11/1996** – Registro Particolare **7238** Registro Generale **9930**
Presentazione n. **37** - Pubblico ufficiale **FILIPPETTI CARLO** Repertorio **26153** del
13/11/1996 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA.

a favore:

- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per diritto di PROPRIETA' per la
quota di 1/1,

contro:

- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per diritto di PROPRIETA' in
separazione dei beni per la quota di 1/2;

- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per diritto di PROPRIETA' in
separazione dei beni per la quota di 1/2,

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 **94** Particella **360** Sub. **U**Natura: **A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**, Consistenza: **4 vani**Indirizzo: **VOC. DI CAMPOLAGNO DI S.LIBERATORE****Immobile n. 2:** distinto al **N.C.T.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**Foglio **94** Particella **12**Natura: **TERRENO**Superficie: **1.400 mq****NOTA:**

- **CERTIFICATO IPOTECARIO n.ro TR17808 anno 2023**, ai sensi dell'art. 567 c. 2 del c.p.c.

- **Visure ipo-catastali** aggiornate dal C.T.U. alla data del **28/03/2025** e **23/05/2025**.

(Cfr. allegati)

4.3.1 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti: Nessuna.**4.4 Misure penali:** Nessuna.**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia (non pervenute alla sottoscritta C.T.U.):

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data del

€ 0,00**Totale € 0,00****Avvertenze ulteriori e dettaglio spese condominiali scadute ed insolute:**

Non risulta costituito nessun condominio trattandosi di un fabbricato unifamiliare.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si.

L'ingresso all'unità immobiliare in oggetto è posto al piano terra del fabbricato, e la scala interna di collegamento al piano seminterrato, dove è posizionata la zona giorno, è adattabile per l'accesso ai soggetti diversamente abili con l'installazione di un servoscala.

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

Giudice: Dott. Francesco Angelini

Custode: Avv. Chiara Bassanelli

Perito: Arch. Francesca Bartolucci

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

Indice di prestazione energetica presunta: Classe energetica "F".

Note Indice di prestazione energetica presunta: Si rende necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica al momento del trasferimento dell'immobile.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal risultato delle visure storiche dell'immobile oggetto di procedura, 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 xxxxx per Diritto di: Proprietà per 1/1 (derivante dall'atto 4)

Dati derivanti da: 4. Atto del 13/11/1996 Pubblico ufficiale FILIPPETTI Sede TERNI (TR) Repertorio n. 26153 - UR Sede TERNI (TR) Registrazione Volume 157 n. 2887 registrato in data 02/12/1996 - **DONAZIONE** Voltura n. 5272.1/1996 - Pratica n. 467 in atti dal 03/01/2002.

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale:

TERNI (L117) (TR)

Foglio 94 Particella 360.

6.2 Precedenti proprietari:

Immobile predecessore - Comune di TERNI (L117) (TR) Foglio 94 Particella 12

Dal 19/12/1977 al 12/07/1995

– “...Omissis...” (c.f.: xxxxx), natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per diritto di: **Proprietà per 1/2** (derivante dall'atto 4)

– “...Omissis...” (c.f.: xxxxx), natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per diritto di: **Proprietà per 1/2** (derivante dall'atto 4)

Dati derivanti da: 4. Atto di **COMPRAVENDITA** del 19/12/1977 Pubblico ufficiale CIANCARELLI DOMENICO Sede TERNI (TR) Repertorio n. 23250 - UR Sede TERNI (TR) Registrazione Volume 333 n. 22 registrato in data 04/01/1978 - Voltura n. 56079 in atti dal 18/02/1980.

Immobile predecessore - Comune di TERNI (L117)(TR) Foglio 94 Particella 360

Dal 04/08/1995 al 13/11/1996

– “...Omissis...” (c.f.: xxxxx), natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per diritto di: Da verificare **Proprietà per 500/1000** (derivante dall'atto 1)

– “...Omissis...” (c.f.: xxxxx), natx a xxxxx (xx) il xxxxx, Da verificare **Proprietà per 500/1000** (derivante dall'atto 1)

Dati derivanti da: 1. **COSTITUZIONE** del 04/08/1995 in atti dal 08/08/1995 (n. 2463/1995).

Dal 13/11/1996 al 13/11/1996

– “...Omissis...” (c.f.: xxxxx), natx a xxxxx (xx) il xxxxx per diritto di: **Proprietà per 1000/1000** (derivante dall'atto 2)

Dati derivanti da: 2. Atto del 13/11/1996 Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Sede TERNI (TR) Repertorio n. 26153 - **DONAZIONE ACCETTATA** Trascrizione n. 7238.1/1996 in atti dal 21/04/1998.

Dal 13/11/1996 al 22/09/2005

– “...Omissis...” (c.f.: xxxxx), natx a xxxxx (xx) il xxxxx per diritto di: **Proprietà per 1/1** (derivante dall'atto 3)

Dati derivanti da: 3. Atto del 13/11/1996 Pubblico ufficiale FILIPPETTI Sede TERNI (TR)

Giudice: Dott. Francesco Angelini

Custode: Avv. Chiara Bassanelli

Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Repertorio n. 26153 - UR Sede TERNI (TR) Registrazione Volume 157 n. 2887 registrato in data 02/12/1996 - **DONAZIONE** Voltura n. 5272.1/1996 - Pratica n. 467 in atti dal 03/01/2002.

(Cfr. allegati: copia conforme Atti notarili)

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 18/03/2025 ed invio della documentazione in data 09/04/2025, sono emersi solamente n. 3 Titoli abilitativi, che descrivono il complesso iter costruttivo dell'immobile in esame.

Il fabbricato, infatti, è stato originato da un semplice annesso agricolo, autorizzato con Concessione Edilizia prot. n. 13685 del 11/07/1980, successivamente trasformato in fabbricato di civile abitazione, con ulteriori ampliamenti e la costruzione di un manufatto edilizio sulla corte (annesso agricolo).

1) Concessione Edilizia prot. n. 13685 del 11/07/1980: "Progetto per la costruzione di un annesso agricolo" in Voc. Campolagno di San Liberatore.

Ditta: Non specificato poiché non è stato rinvenuto il titolo abilitativo con gli elaborati grafici, ma solamente gli estremi della Concessione edilizia.

2) Concessione Edilizia in sanatoria prot. n. 12046/95 del 01/07/1997: "Sanatoria per le opere eseguite ad uso residenziale in Voc. Campolagno di San Liberatore (Fg. 94 p.IIIa 12) . Cambio di destinazione d'uso dell'annesso agricolo in civile abitazione ed ampliamento e per la costruzione di un annesso agricolo di pertinenza.

Ditta: Sigg. "...Omissis..." e "...Omissis..."; Tecnico: "...Omissis...".

(Cfr. allegati: elaborato grafico – moduli)

3) Certificato di idoneità sismica (ai sensi della L. 47/85 art. 35) prot. n. 762/195/2 del 21/05/1997: Allegato alla sanatoria delle opere relative alla "C.E. in sanatoria prot. n. 12046/95 del 01/07/1997".

In tale documento allegato alla domanda di sanatoria viene certificato l'idoneità sismica dell'ampliamento realizzato con blocchi di cemento effettuato sull'originario annesso agricolo, costituito da un locale al piano terra con intelaiatura in metallo e pannelli sintetici e un locale interrato in muratura.

Ditta: Sigg. "...Omissis..." e "...Omissis..."; Tecnico: "...Omissis...".

(Cfr. allegati: foto dell'ampliamento dell'annesso agricolo – moduli)

4) Permesso di costruire prot. n. 59586/97 del 20/03/1998: "Ristrutturazione della casa unifamiliare di proprietà per civile abitazione, non di lusso, sita in Terni Voc. Campolagno di San Liberatore."

Il progetto prevedeva: il risanamento delle pareti portanti esterne in muratura ordinaria con blocchi in laterizio termici; il rifacimento del tetto coibentato e coperto con tegole di cotto; una nuova distribuzione interna degli ambienti; la realizzazione con ampliamento di un garage nel piano scantinato sotto il sedime del piano terra; la realizzazione della rampa di accesso al garage; la realizzazione di un balcone al piano terra sopra l'ingresso del garage; il rifacimento degli impianti e la sostituzione degli infissi.

In merito alla smaltimento dei liquami è stato dichiarato l'utilizzo di una fossa imhoff esistente e la necessità di una successiva realizzazione di un pozzo nero a dispersione, previa richiesta di regolare autorizzazione.

Ditta: Sig. "...Omissis..."; Tecnico: "...Omissis...".

(Cfr. allegati: elaborato grafico - moduli)

5) Permesso di costruire in sanatoria prot. n. 103979 del 16/06/2006: per le opere abusive eseguite nel 2002 sul fabbricato sito in Terni Voc. Campolagno di San Liberatore (Fg. 94 p.IIIa 360) - " Ristrutturazione al piano scantinato per realizzazione locale soggiorno con wc e cantina, con scale interne, (superficie utile abitabile mq. 63), piccole modifiche della rampa di accesso al piano scantinato, realizzazione recinzione con muretti di contenimento e rete metallica a valle del

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

lotto e lungo la strada, realizzazione del cancello di ingresso, pavimentazione intorno alla casa.”

Ditta: Sig. “...**Omissis**...”; Tecnico: “...**Omissis**...”

Cfr. allegati: elaborato grafico – perizia giurata/computo metrico – foto - moduli)

6) Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale del 22/09/2005 prot. n. TR0060448: Elaborato planimetrico e planimetria catastale.

Tecnico: “...**Omissis**...”

Nota: La suddetta planimetria catastale non risulta essere conforme con il progetto allegato all'ultimo titolo abilitativo assentito (PdC in sanatoria prot. n. 103979 del 16/06/2006).

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale **non sono emersi altri titoli abilitativi successivi** a quelli sopracitati.

- Agibilità ASSENTE

A seguito degli interventi edilizi realizzati nel fabbricato, sanati con i sopracitati Titoli abilitativi, si necessitava di una richiesta di Agibilità per le modifiche effettuate, come prescritto ai sensi dell'art. 35 della L. 47/85 5 nelle stesse autorizzazioni.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale e dalla consultazione della documentazione reperita, non risulta richiesto e/o rilasciato il suddetto **Certificato di Agibilità** del fabbricato oggetto di procedura, né l'**Autorizzazione per lo smaltimento dei liquami** mediante fossa settica e relativo pozzo nero disperdente.

(Cfr. allegati: Copia Titoli abilitativi con elaborati grafici allegati)

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:	[R(Q)] di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (art. 96)
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.96 Zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(A)) 1. Le zone di riqualificazione paesaggistica ed ambientale sono comprensori prevalentemente agricoli contigui alle zone urbane, con quote trascurabili di edificazione residenziale e con problematiche diverse di tipo ambientale; sono individuate aree di notevole interesse paesaggistico da tutelare, di protezione di particolari assetti viari e vegetazionali e di degrado dovuto a molteplici fattori. Per dette zone opera la disciplina dello spazio rurale di cui al Titolo IV, Capo I, Sezione III della LR. 1/2015. 2. Per le modalità di attuazione si rinvia alle disposizioni di leggi e regolamenti Regionali. 3. Le zone R(.) sono le seguenti: R(Q): Zona interessata dal passaggio dell'Elettrodotto a 380 KV denominato “Raccordi di Villavalle alla Montalto-Villanova”
Modalità di attuazione:	18. R(Q): Zona interessata dal passaggio

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

	dell'Elettrodotto a 380 KV denominato "Raccordi di Villavalle alla Montalto-Villanova" La costruzione dell'Elettrodotto è stata completata e sono stati definiti in forma conclusiva tutti gli aspetti della sua realizzazione attinenti le distanze di sicurezza per l'esposizione a campi elettromagnetici ed in genere le servitù su proprietà private; resta da precisare e verificare l'impatto paesaggistico e visivo dell'impianto che per le sue dimensioni ha comportato una pesante trasformazione dell'intorno residenziale, agricolo e boschivo ed un consistente danno ambientale per le aree definite nella zona R(Q) ricadenti nelle località Villa Valle, Capriano, Campo Lagno, S.Liberatore, Madonnuccia, Vocabolo Spudiore, Vocabolo Campomale-Colle Paese. 18.1. Per le modalità di attuazione si rinvia alle disposizioni di leggi e regolamenti Regionali, comunque finalizzate allo studio ed alla salvaguardia degli aspetti sopra evidenziati.
Vincoli ambientali e beni culturali:	Sono fatte salve le previsioni del PA approvato con DGC n. 111 del 02/04/2014 fino alla sua scadenza.
Zonizzazione acustica:	[II] (art. 32)
Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree:	Perimetri unità di paesaggio: [1Ca] Torre Orsina e Collestatte (art. 1Ca)
Piano tutela acque 2016-2021:	Zone di protezione e riserva di interesse regionale (art. tav14RR)
Gestione del Piano: Monetizzazione DGC.342/2017:[1] Monetizzazione zona 1 (art. monetizz.)	Monetizzazione DGC.342/2017: [4] Monetizzazione zona 4 (art. monetizz) Siti d'Interesse Nazionale "Terni-Papigno" (art. sin) Piani Attuativi Approvati: [03-PA-009] (art. pa03PA009) L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_si)

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

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **No**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **No**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **No**

Residua potenzialità edificatoria: **No**

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

Note sulla conformità: **Nessuna.**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

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

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

La scrivente C.T.U. ha utilizzato per la verifica della conformità catastale ed edilizia dell'unità immobiliare il progetto allegato all'ultimo Titolo abilitativo rinvenuto (*PdC in sanatoria prot. n. 103979 del 16/06/2006*) e la planimetria catastale depositata.

Alla data del sopralluogo l'immobile del Corpo A non risulta essere conforme alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Terni - *Planimetria in atti - Dichiarazione prot. n. TR0060448 del 22/09/2005*, poiché sono state riscontrate le seguenti **difformità**:

- **altezze interne utili** degli ambienti superiori a quanto indicato negli elaborati grafici depositati: piano terra H. media 2,90 mt. invece che 2,70 mt e piano seminterrato H. 2,80 mt invece di H. 2,30 mt. Tali difformità possono intendersi come tolleranze esecutive, eseguite in cantiere durante i lavori, dovute presumibilmente alla realizzazione del cordolo di copertura e del vespaio aerato al piano scantinato per isolare l'edificio dall'umidità proveniente dal sottosuolo.

- realizzazione di due **camini in muratura**: nel tinello del piano terra e l'altro di dimensioni più ampie nel soggiorno del piano seminterrato. I suddetti interventi edilizi risultano di modesta entità e non necessitano di un aggiornamento catastale;

- realizzazione di due **volumi seminterrati** (H. interna di 2,80 mt.) posti ai lati del portico al piano seminterrato, in corrispondenza del solaio del terrazzo soprastante e delimitati dalle pareti armate in c.a. di contenimento del terrapieno:

- 1) vano di 5,30 mq. e altezza 2,80 mt. (14,84 mc.): posto sul lato sx del portico, adibito a locale tecnico e lavanderia con posizionamento del generatore dell'impianto termico/acs, dell'impianto autoclave/irrigazione e del quadro elettrico generale; dotato di una porta in legno con griglie di aerazione;

- 2) vano di 6,20 mq. e altezza 2,80 mt. (17,36 mc.), posto sul lato dx, in prossimità della rampa di accesso al piano seminterrato, con un forno in muratura di dimensioni pari a (100 x 120 cm) e allaccio del gas per l'angolo cottura.

I due vani realizzati con lo svuotamento del terrapieno, sono forniti di un'apertura sulla parete armata in c.a. e all'interno sono pavimentati con mattonelle di cotto, tinteggiati e rivestiti con piastrelle di gres/cotto; entrambi sono caratterizzati da un comignolo che sale fino al piano terra in prossimità del terrazzo, rivestito in pietra sponga come le facciate, elementi architettonici caratterizzanti il prospetto principale dell'immobile.

Da quanto rilevato, risulterebbe quindi un **ampliamento della volumetria autorizzata** dal *PdC in sanatoria prot. n. 103979 del 16/06/2006*, con modifiche di parti strutturali e prospettiche, interventi realizzati in assenza di titoli edilizi e autorizzazione sismica.

I due manufatti risultano, pertanto, non conformi né dal punto di vista catastale che da quello edilizio.

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

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

La situazione sopra descritta comporta varie azioni volte a ripristinare lo stato legittimo dell'immobile e, visti gli interventi sulla struttura portante che ne modificano la risposta sismica dell'edificio (svuotamento terrapieni laterali con aperture nelle pareti di contenimento del terreno), si rende necessario anche l'accertamento di conformità antisismica oltre alla successiva Variazione catastale dell'immobile.

Questi locali, in base alle prescrizioni del Regolamento Edilizio vigente del Comune di Terni si configurano (art. 95) come "locali accessori" interrati e devono essere dotati di opere di isolamento dal terreno sottostante e laterale; è necessario, quindi, verificare la conformità di quanto realizzato.

Dopo una verifica approfondita dello stato progettuale dell'immobile, impossibile da effettuare in questa sede per l'assenza di progetti esecutivi e delle relative relazioni tecniche da esaminare, si

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

può procedere per la regolarizzazione delle sopracitate difformità nei seguenti modi:

- applicazione della normativa vigente D.Lgs *Salva Casa 2024* (DL 69/2024, convertito in Legge n.105/2024) per la sanatoria delle lievi difformità edilizie e delle tolleranze costruttive;
- richiesta dell'applicazione dell'**art. 145 comma 2 della Legge Regionale n.1/2015** ossia la valutazione da parte del competente ufficio comunale dell'**impossibilità a demolire i volumi realizzati** con la motivazione della presenza nel locale tecnico dell'impianto termico e dell'autoclave dell'immobile e l'applicazione della sanzione prevista (sanzione pecuniaria variabile, in ragione della gravità degli abusi, da 1,5 a 2,5 volte l'importo del costo di costruzione).

Regolarizzabili mediante: **Permesso di costruire in sanatoria** se viene accertata l'impossibilità di demolizione e della possibilità di applicare l'**art. 145 comma 2 della Legge Regionale n.1/2015**, oppure sanatoria con le disposizioni del D.L. *Salva Casa*.

Richiesta di parere preventivo e relative spese tecniche: € 1.000,00

Spese tecniche per Pdc in sanatoria: € 2.500,00

Accertamento di conformità antisismica (verifica strutturale): € 1.800,00

Sanzione pecuniaria per Permesso di costruire in sanatoria: da definire da parte del competente ufficio (sanzione pecuniaria variabile, in ragione della gravità degli abusi, da 1,5 a 2,5 volte l'importo del costo di costruzione).

Presentazione presso Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Terni – Catasto fabbricati, tramite procedura Doc.fa. per Variazione catastale: € 500,00

Spese tecniche e richiesta di Agibilità: € 2.500,00 esclusi diritti amministrativi e relative dichiarazioni di conformità e/o di rispondenza degli impianti esistenti.

Oneri Totali: € 8.300,00 (Euro Ottomilatrecento/00) esclusi diritti amministrativi e ulteriori dichiarazioni di conformità da allegare alle pratiche amministrative.

In merito al **manufatto edilizio** posto sulla corte pertinenziale (annesso agricolo/ripostiglio), accessorio dell'unità immobiliare oggetto di procedura, la planimetria agli atti presenta una **difformità** relativa alla realizzazione abusiva di una tettoia antistante l'ingresso, con spallette in blocchi di muratura e copertura in legno con laterizi/lamiere.

Per tale difformità non è possibile effettuare una sanatoria per la regolarizzazione, ma si dovrà procedere con la **rimozione delle opere realizzate e rimessa in pristino della situazione assentita**.

Regolarizzabile mediante: rimozione delle opere realizzate abusivamente e il ripristino dello stato dei luoghi, interventi che possono essere computati dalla scrivente C.T.U. per un valore a corpo pari a € 800,00.

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

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

8.2 Corrispondenza dati catastali/Atto

L'intestazione catastale corrisponde con gli effettivi diritti spettante all'esecutato, 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 **"F"**, in considerazione dell'epoca di costruzione e dei materiali utilizzati.

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

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

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

Descrizione : **Abitazione** di cui al punto **A****Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo economico (A/3): Strada di Campolagno, n. 38, p.T-S1- Loc.tà San Liberatore 05100 Terni (TR)

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

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

Eventuali comproprietari: Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione di tipo economico** con annesso **ripostiglio** e **corte pertinenziale** sita in Terni (TR), Loc.tà San Liberatore, Strada di Campolagno n. 38, disposta su due livelli, piano terra e seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta su due livelli collegati da una scala interna in muratura e si compone di:

- piano terra (Mq. 84,00) con altezza media interna pari a 2,80 mt.: **terrazzo panoramico** posto sul lato sud (Mq. 33,87), con parapetto in muratura rivestito in pietra sponga e copertina in cotto, di accesso all'unità immobiliare mediante le portefinestre degli ambienti, tinello/studio con piccolo camino, camera matrimoniale, camera singola, servizio igienico con vasca da bagno, ripostiglio e disimpegno da cui si accede alla scala interna;

- piano seminterrato (Mq. 54,40) con altezza interna pari a 2,80 mt.: angolo cottura/pranzo e soggiorno con ampio camino in mattoncini e piastrelle in cotto, con affaccio sul portico/giardino lato sud, servizio igienico con vasca idromassaggio angolare e cantina, entrambi dotati di apertura tipo bocca di lupo in corrispondenza delle intercapedini.

Portico (Mq. 21,20) posto sul lato sud con due locali laterali interrati, realizzati sotto il solaio del terrazzo soprastante: sul lato dx - locale tecnico e lavanderia (Mq. 5,30) con caldaia per il riscaldamento/acs, impianto autoclave e quadro elettrico generale, sul lato dx locale con forno/angolo cottura (Mq. 6,20).

Giardino prospiciente il portico, accessibile dalla rampa esterna (quota a -3,00 mt.), in cui è situata la Fossa biologica Imhoff e l'impianto di depurazione per sub-irrigazione, oltre al serbatoio gpl (che non è stato possibile individuare durante il sopralluogo).

Completa l'unità immobiliare in oggetto un **manufatto edilizio** di un piano fuori terra posto sulla corte pertinenziale, in prossimità del cancello di ingresso, adibito a **ripostiglio (accessorio)**, di circa **Mq. 12,70** e altezza interna media di **2,50 mt.**, realizzato con blocchi di cemento e copertura in legno e laterizi.

Antistante l'ingresso è stata realizzata abusivamente una tettoia con struttura in legno e laterizi, sorretta da pareti in blocchetti di cls; tale manufatto, che risulta in stato di completo abbandono, è da rimuovere in quanto non regolarizzabile..

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **Mq. 183,80**.

L'immobile è dotato di impianto termico e distribuzione dell'acqua calda sanitaria di tipo autonomo con caldaia alimentata da serbatoio gpl interrato ed elementi radianti in alluminio e di un'autoclave per l'irrigazione e per l'acqua potabile; tali attrezzature sono ubicate nel locale tecnico al piano seminterrato che risulta realizzato in assenza di un titolo abilitativo.

L'adduzione dell'acqua avviene direttamente da acquedotto pubblico.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è realizzata in mattonelle di cotto e in grès ceramico nel rivestimento dei bagni e dell'angolo cottura.

Gli infissi interni sono in legno laccate color bianco, le finestre in legno con doppi vetri termici sono dotate di persiane ad ante alla romana in pvc.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile può ritenersi complessivamente **ottimo** con finiture di pregio, eccetto che per il manufatto edilizio adibito a ripostiglio e l'area del giardino che versano attualmente in uno stato di completo abbandono.

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

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

intestato a:

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

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

Dati derivanti da: 1. Atto del 13/11/1996 Pubblico ufficiale FILIPPETTI Sede TERNI (TR) Repertorio n. 26153 - UR Sede TERNI (TR) Registrazione Volume 157 n. 2887 registrato in data 02/12/1996 - **DONAZIONE** Voltura n. 5272.1/1996 - Pratica n. 467 in atti dal 03/01/2002.

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale:

TERNI (L117) (TR) Foglio **94** Particella **360**.

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

Foglio **94** Particella **360**, Subalterno **1**

Classamento: Rendita **€ 419,62**, Zona censuaria **2**, Categoria **A/3**, Classe **9**, Consist. **6,5 vani**.

Indirizzo: **STRADA DI CAMPOLAGNO n. 38 - Piano T-S1**

Dati di superficie: Totale **170 mq**, Totale escluse aree scoperte: **124 mq**.

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/06/2019 Pratica n. TR0032565 in atti dal 26/06/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8760.1/2019)

Annotazioni: Classamento e rendita validati.

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni:

Comune di TERNI (L117) (TR)

Foglio **94** Particella **360**

Dati identificativi: VARIAZIONE del 22/09/2005 Pratica n. TR0060448 in atti dal 22/09/2005 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 5237.1/2005).

Indirizzo: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/06/2019 Pratica n. TR0032565 in atti dal 26/06/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8760.1/2019).

Dati di classamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/08/2014 Pratica n. TR0090682 in atti dal 15/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 46719.1/2014).

Annotazioni: Classamento e rendita validati

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

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 22/09/2005, prot. n. TR0060448.

Coerenze: a nord sede stradale – Strada di Campolagno, a sud p.lle 367 e 366, a ovest p.lle 530-531, a est p.la 14 (stessa proprietà – Lotto 004), salvo altri.

Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato: **Piano Regolatore Generale di Terni**

In forza della delibera: D.C.C. n.307 del 15/12/2008 (Approvazione)

Zona omogenea: **[R(Q)] di riqualificazione paesaggistica ed ambientale** (art. 96)

Norme tecniche di attuazione: **OP-Art.96 Zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(A))**

Zonizzazione acustica: [II] (art. 32)

Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree: Perimetri unità di paesaggio: [1Ca] Torre Orsina e Collestatte (art. 1Ca); Piano tutela acque 2016-2021

Zone di protezione e riserva di interesse regionale (art. tav14RR)

Gestione del Piano: Monetizzazione DGC.342/2017: [4] Monetizzazione zona 4 (art. monetizz);

Siti d'Interesse Nazionale "Terni-Papigno" (art. sin); Piani Attuativi Approvati: [03-PA-009] (art. pa03PA009); L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_si)

Giudice: Dott. Francesco Angelini

Custode: Avv. Chiara Bassanelli

Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni</i>	Tipologia: continue , materiali: c.a. , condizioni: non rilevabile
<i>Strutture verticali</i>	Materiale: muratura portante e pareti prefabbricate , condizioni: buone
<i>Solai</i>	Tipologia: misto c.a./laterizio in opera con nervature parallele , condizioni: buone
<i>Copertura</i>	Tipologia: a falde del tipo padiglione , materiale: c.a.- laterizi , condizioni: buone
<i>Scale</i>	Tipologia: a rampa unica , materiale: muratura/laterizio , rivestimento: lastre in cotto , ubicazione: interna , servoscala: assente , ringhiera: ferro battuto , condizioni: ottime
<i>Terrazzo</i>	Materiale: misto c.a.-laterizio , parapetto: muratura , condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	Materiale: muratura/pannelli prefabbricati , coibentazione: assente , rivestimento: mattoncini in pietra sponga condizioni: ottime

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni</i>	Tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno, doppio vetro camera , protezione esterna: persiane , materiale: pvc , condizioni: ottime
<i>Infissi interni</i>	Tipologia: a battente , materiale: legno tamburato laccato , condizioni: ottime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in cotto , condizioni: ottime
<i>Rivestimento</i>	Ubicazione: bagno , materiale: mattonelle di grès , condizioni: ottime
<i>Pavimento terrazzo</i>	Materiale: cotto , condizioni: buone

Impianti:

<i>Videocitofonico</i>	Tipologia: audio-video , condizioni: buone , conformità: non rilevabile
<i>Elettrico</i>	Tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: buone , quadro elettrico salvavita ; conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative
<i>Fognatura</i>	Tipologia: fossa Himoff/pozzo disperdente , rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento , condizioni: buone , conformità: non rilevabile
<i>Gas</i>	Tipologia: sottotraccia , alimentazione: gpl/metano , rete di distribuzione: tubi in rame , condizioni: non rilevabile , conformità: non rilevabile
<i>Idrico</i>	Tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: non rilevabile , condizioni: buone , conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	Tipologia: autonomo , rete di distribuzione: non rilevabili , diffusori: radiatori a parete in alluminio , generatore calore: interno/vano tecnico , 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
Epoca di realizzazione/adeguamento

SI
Presumibilmente anno 1998 (data della presentazione della ristrutturazione dell'immobile)
apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

Impianto a norma
Esiste la Dichiarazione di conformità L.

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

46/90 e successive
Note:

No
Dichiarazione di conformità assenti

Riscaldamento/distribuzione acqua calda sanitaria:

Esiste impianto di riscaldamento
Tipologia di impianto

Si
Autonomo con caldaia a gpl posta all'interno del
vano tecnico posto al piano S1

Epoca di realizzazione/adequamento
Stato impianto
Potenza nominale
Esiste la Dichiarazione di conformità
Note:

Presumibilmente 1998
Utilizzato.
-
Da verificare
Il libretto dell'impianto non è stato consegnato.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o
climatizzazione
Esiste la Dichiarazione di conformità
Note:

No

No

Accessorio: CORTE PERTINENZIALE AD USO ESCLUSIVO (N.C.T. Fg. 94 p.IIa 360)

Il **TERRENO** di sedime dei manufatti edilizi, identificato al **Catasto terreni (N.C.T.)** al **Fg. 94, p.IIa 360** come **ENTE URBANO** di **1.400 mq.**, risulta in parte utilizzato come **giardino di pertinenza del fabbricato** e in parte **coltivato con ulivi e alberi da frutto**, completamente recintato con un muretti e rete metallica plastificata.

Dall'Elaborato planimetrico presente agli Atti – **EPLN prot. n. TR0060448 del 22/09/2005**, risulta essere la corte pertinenziale di tipo esclusivo – GIARDINO - del fabbricato e del locale accessorio (ripostiglio) identificati al N.C.E.U. al Fg. 94 p.IIa 360 sub. 1, in quanto area che consente il diritto di passaggio e accesso alle suddette unità immobiliari e dove insistono delle pertinenze comuni (ingresso carrabile, parcheggi, vialetti, etc...).

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

Dati identificativi:

Foglio **94** Particella **360**

Classamento: Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: 1.400 mq

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 22/08/2008 Pratica n. TR0108940 in atti dal 22/08/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1285.1/2008).

Unità immobiliari corrispondenti al Catasto Fabbricati:

Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **94** Particella **360**

Dall'impianto meccanografico del 31/01/1971 al 12/07/1995

Immobile predecessore:

Comune di **TERNI (L117) (TR)** Foglio **94** Particella **12**

Redditi: dominicale Euro 7,59 Lire 14.700; agrario Euro 3,62 Lire 7.000

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe 02 Superficie: 1.400 mq

Dal 12/07/1995 al 22/08/2008

Immobile predecessore:

Comune di **TERNI (L117) (TR)** Foglio **94** Particella **12**

Redditi: dominicale Euro 0,00; agrario Euro 0,00

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

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie: 1.400 mq
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Dal 22/08/2008

Immobile attuale:

Comune di **TERNI (L117) (TR)** Foglio **94** Particella **360**

Redditi: dominicale Euro 0,00; agrario Euro 0,00

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie: 1.400 mq

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Coerenze: a nord sede stradale – Strada di Campolagno, a sud p.lle 367 e 366, a ovest p.lle 530-531, a est p.la 14 (stessa proprietà – Lotto 004), salvo altri confini.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale sono state considerate la somma delle superfici coperte calpestabili (nette) e le superfici ponderate ad uso esclusivo del terrazzo.

Sono stati adottati i seguenti criteri:

- Vani principali e accessori diretti: vani principali: **100%** della sup. calpestabile
- Pertinenze di ornamento comunicanti con i vani principali: Terrazzo: **25%** e Portico: **35%**
- Pertinenze comunicanti con i vani principali: Cantina: **40%**
- Accessori non comunicanti con i vani principali: Ripostiglio (annesso agricolo): **25%**
- Corte di pertinenza esclusiva: calcolata al **10% fino alla superficie commerciale di mq. 25 e per l'eccedenza al 2%.**

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

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

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

Tabella: Superfici ambienti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Piano terra				
Ingresso/Tinello	Sup. reale netta	15,40	1,00	15,40
Disimpegno	Sup. reale netta	4,65	1,00	4,65
Camera matrimoniale	Sup. reale netta	14,53	1,00	14,53
Camera singola	Sup. reale netta	8,90	1,00	8,90
Ripostiglio	Sup. reale netta	1,75	1,00	1,75
Bagno	Sup. reale netta	4,88	1,00	4,88
Terrazzo	Sup. reale netta	33,87	0,25	8,46
Totale		84,00		58,57
Pertinenza				
Ripostiglio (annesso agricolo – p.T)	Sup. reale netta	12,70	0,25	3,17
Totale		12,70		3,17
Piano seminterrato				
Angolo cottura/pranzo	Sup. reale netta	21,18	1,00	21,18
Soggiorno	Sup. reale netta	20,56	1,00	20,56

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

Bagno	Sup. reale netta	6,36	1,00	6,36
Cantina	Sup. reale netta	6,30	0,40	2,52
Portico	Sup. reale netta	21,20	0,35	7,42
Locale tecnico	Sup. reale netta	5,30	0,40	2,12
Locale forno	Sup. reale netta	6,20	0,40	2,48
Totale		87,10		62,64
Sup. reale netta totale				
		183,80		124,38
Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: mq. 124,38 / 0,90 = 138,19 mq.				
Corte di pertinenza (Fg. 94 p.lla 360)				
Corte di pertinenza fino alla superficie commerciale di mq. 25	Sup. reale netta	25,00	0,10	2,50
Corte di pertinenza per l'eccedenza mq (1.400,00-84,00 sedime fabbricato pT-25,00)=1.291,00 mq	Sup. reale netta	1.291,00	0,02	25,82
Sup. reale netta totale		1.316,00		28,32

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia.

Si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con **procedimento sintetico comparativo** per parametri tecnici, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di altri fabbricati comparabili, di cui si conoscono i prezzi di mercato, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli da stimare.

In particolare per i suddetti beni ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, al parametro tecnico scelto, che in questo caso è il metro quadrato di superficie commerciale, alla consistenza, alle rifiniture, agli accessori e, nei limiti del possibile, allo stato d'uso di conservazione e manutenzione.

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, al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto: attraverso altre stime immobiliari di procedure esecutive del Tribunale di Terni (RGE 29/2023, RGE 90/2023, RGE 48/2024, RGE 172/2016), compravendite e annunci immobiliari.

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

1) Banca dati delle quotazioni immobiliari-Agenzia del Territorio - Periodo: 2° Semestre 2024

- Provincia: Terni;
- Comune: Terni;
- Fascia-zona/**Extraurbana: RURALE E ALTRE FRAZIONI**
- Codice di zona: R12
- Tipologia prevalente: Non presente;
- Destinazione: **Residenziale**;
- Stato conservativo: **NORMALE**,

per la Tipologia- **Ville e Villini** propone prezzi di mercato compresi tra € 600,00/mq ed € 1.100,00/mq di superficie lorda.

2) Camera di Commercio di Terni - Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria - IV° Trimestre 2024, dove per le **Abitazioni** nella zona in esame - **Zona agricola**, stato

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

conservativo – **Nuovo**, si riscontrano dei valori compresi tra € 1.000,00/mq e € 1.600,00/mq di superficie lorda (valore medio € 1.300,00/mq) per gli immobili.

Nella forbice dei valori rappresentati, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare per l'unità immobiliare suddetta un **valore unitario a mq pari € 1.300,00 di superficie commerciale lorda**, in considerazione di quanto precedentemente esposto in merito al contesto urbanistico, alle caratteristiche specifiche del fabbricato con ampia corte pertinenziale e del suo ottimo stato di conservazione, tenendo anche conto del trend negativo delle quotazioni immobiliari sia a livello nazionale che locale.

La presente valutazione è svolta con riserva: sugli eventuali vizi e difetti non rilevabili al momento del sopralluogo nei tempi normalmente a disposizione; sulla conformità normativa di tutti gli impianti qualora non documentata con allegati alla presente perizia; sulla interpretazione di tutte le norme edilizie ed urbanistiche comunali nell'assenza di progetti esecutivi da esaminare.

Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il **metro quadro di superficie lorda commerciale** dei vani principali e accessori poi moltiplicato per il rispettivo coefficiente correttivo, dipendente dalla tipologia del vano e dalla destinazione d'uso.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio Tecnico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare, Tribunale di Terni – Aste giudiziarie immobiliari, Archivio Notarile Distrettuale di Terni.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dalla Camera di Commercio di Terni, riferiti alla zona in cui ricade il bene in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

8.3 Valutazione corpo:

A. Abitazione di tipo economico e corte pertinenziale

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 terra			
Ingresso/Tinello	17,11	€ 1.300,00	€ 22.243,00
Disimpegno	5,16	€ 1.300,00	€ 6.708,00
Camera matrimoniale	16,14	€ 1.300,00	€ 20.982,00
Camera singola	9,88	€ 1.300,00	€ 12.844,00
Ripostiglio	1,94	€ 1.300,00	€ 2.522,00
Bagno	5,42	€ 1.300,00	€ 7.046,00
Terrazzo	9,40	€ 1.300,00	€ 12.220,00
Ripostiglio (annesso agricolo p.T)	3,52	€ 1.300,00	€ 4.576,00
Piano seminterrato			
Angolo cottura/pranzo	23,53	€ 1.300,00	€ 30.589,00
Soggiorno	22,84	€ 1.300,00	€ 29.692,00
Bagno	7,06	€ 1.300,00	€ 9.178,00
Cantina	2,80	€ 1.300,00	€ 3.640,00
Portico	8,24	€ 1.300,00	€ 10.712,00

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

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Locale tecnico	2,35	€ 1.300,00	€ 3.055,00
Locale forno	2,75	€ 1.300,00	€ 3.575,00
Corte di pertinenza fino alla superficie commerciale di mq. 25	2,50	€ 1.300,00	€ 3.250,00
Corte di pertinenza per l'eccedenza	25,82	€ 1.300,00	€ 33.566,00
Totale	166,51	€ 1.300,00	€ 216.463,00
- Valore corpo:			€ 216.463,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 216.463,00
- Valore complessivo diritto e quota:			
- Sig. "...Omissis..." (1/1)			€ 216.463,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita o <u>da sostenere</u> e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 32.469,45
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita come da quantificazione dell'Amm.re p.t.: NON PRESENTE	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.100,00
Spese per la redazione Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):	€ 300,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per **diritto e quota: Sig. "...Omissis..." (1/1):**

€ 174.593,55

che può essere arrotondato per eccesso in cifra tonda:
(Euro Centosettantaquattromilaseicento/00)

€ 174.600,00

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

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Terni, lì **23/05/2025**

L'esperto alla stima
Arch. Francesca Bartolucci

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





Allegati:

- Documentazione catastale;
- Inquadramento urbanistico – Estratto N.T.A./P.R.G del Comune di Terni;
- Elaborato grafico dell'unità immobiliare;
- Estratti Banca Dati Quotazioni Immobiliari;
- Documentazione fotografica: sopralluogo del **07/03/2025**



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