



Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **RED SEA SPV SRL**



contro:



OMISSIS, C.F. OMISSIS
OMISSIS, C.F. OMISSIS
OMISSIS, C.F. OMISSIS



N° Gen. Rep. **44/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: Arch. Alberto Tiberi

Codice fiscale: TBRLRT67B02L117N

Studio in: Via Sabotino 7/9 - 05100 Terni

Fax: 3423106090

Email: albertotiberi@gmail.com

Pec: alberto.tiberi@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA ARTURO TOSCANINI n. 105 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A/2]

OMISSIS nato a **OMISSIS**, foglio 70, particella 993, subalterno 6, indirizzo VIA ARTURO TOSCANINI n. 105, piano T-S1, comune Terni, categoria A/2, classe 9, consistenza 8,5 VANI, superficie 131, rendita € 921,88

Corpo: B

Categoria: Garage [C/6]

OMISSIS nato a **OMISSIS**, foglio 70, particella 993, subalterno 30, indirizzo VIA ARTURO TOSCANINI n. 101, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 8, consistenza 24 mq., superficie 24 mq., rendita € 49,58

2. Stato di possesso

Bene: VIA ARTURO TOSCANINI n. 105 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A/B

Possesso: Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA ARTURO TOSCANINI n. 105 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA ARTURO TOSCANINI n. 105 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI SPOLETO, BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, RED SEA SPV SRL

5. Comproprietari

Beni: VIA ARTURO TOSCANINI n. 105 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A/B

- **OMISSIS**, nato a **Terni** il **OMISSIS**, C.F. **OMISSIS**, proprietario per la quota di 1/3,

per effetto di accettazione di eredità con beneficio di inventario del **10/07/2020**, rep. n. **21560**, Notaio **Filippo Clericò** di Terni, trascritta il **14/04/2025** ai nn. **4197/3303**.

- **OMISSIS**, nata a Terni il **OMISSIS**, C.F. **OMISSIS**, proprietaria per la quota di **1/3**, per effetto di accettazione di eredità con beneficio di inventario del **10/07/2020**, rep. n. **21560**, Notaio **Filippo Clericò** di Terni, trascritta il **14/04/2025** ai nn. **4197/3303**.
- **OMISSIS**, nata a Terni il **OMISSIS**, C.F. **OMISSIS**, proprietaria per la quota di **1/3**, per effetto di accettazione di eredità con beneficio di inventario del **10/07/2020**, rep. n. **21560**, Notaio **Filippo Clericò** di Terni, trascritta il **14/04/2025** ai nn. **4197/3303**.

6. Misure Penali

Bene: VIA ARTURO TOSCANINI n. 105 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A/B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA ARTURO TOSCANINI n. 105 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A/B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA ARTURO TOSCANINI n. 105 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 158.605,00

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A/2] sito in frazione: Terni, VIA ARTURO TOSCANINI n. 105

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà – OMISSIS + 2

OMISSIS, proprietario per la quota di **1/3**

OMISSIS, proprietaria per la quota di **1/3**

OMISSIS, proprietaria per la quota di **1/3**

Eventuali comproprietari:

Vedi Nota

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS** nato a **OMISSIS**, foglio 70, particella 993, subalterno 6, indirizzo VIA ARTURO TOSCANINI n. 105, piano T-S1, comune Terni, categoria A/2, classe 9, consistenza 8,5

VANI, superficie 131, rendita € 921,88

Derivante da: Visura storica per immobile

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS** nato a **OMISSIS**, foglio 70, particella 993, subalterno 30, indirizzo VIA ARTURO TOSCANINI n. 101, piano S1, comune TERNI, categoria C/6, classe 8, consistenza 24

mq., superficie 24 mq., rendita € 49,58

Derivante da: Visura storica per immobile

Nota:

Dalle visure catastali attualmente disponibili l'immobile risulta ancora intestato al de cuius **OMISSIS**, deceduto in data **06/05/2020**. Tuttavia, dai registri immobiliari risulta **accettazione di eredità con beneficio di inventario** del **10/07/2020**, repertorio n. **21560**, a rogito **Notaio Filippo Clericò** di Terni, trascritta in data **14/04/2025** ai nn. **4197/3303**, a favore di **OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS**, ciascuno per la quota di **1/3** della proprietà.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'esame delle planimetrie catastali attualmente depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati, l'unità immobiliare risulta rappresentata con una distribuzione interna degli spazi corrispondente allo stato originario dell'immobile. A seguito del sopralluogo e dell'analisi della documentazione edilizia reperita

presso il Comune di Terni è emerso che l'immobile è stato successivamente interessato da interventi di modifica e redistribuzione degli spazi, in particolare con riferimento al piano interrato, ove risulta realizzata una diversa configurazione degli ambienti con incremento delle superfici destinate a garage e locali accessori, come previsto negli elaborati progettuali autorizzati. Tale configurazione non risulta tuttavia aggiornata negli atti catastali, nei quali permane la rappresentazione planimetrica precedente agli interventi. Ne consegue pertanto la presenza di difformità catastale per mancato aggiornamento planimetrico, in quanto lo stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie catastali attualmente depositate. La regolarizzazione catastale potrà avvenire mediante presentazione di pratica DOCFA di aggiornamento planimetrico, con rappresentazione dello stato attuale dell'immobile e adeguamento delle consistenze catastali.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: accorpamento del garage originariamente censito come unità autonoma alla consistenza dell'unità immobiliare principale (abitazione con locali accessori al piano interrato); distacco e censimento del nuovo garage realizzato nell'ambito degli interventi edilizi autorizzati, con attribuzione di autonomo subalterno catastale; aggiornamento della planimetria dell'unità immobiliare principale, con inserimento dei nuovi locali accessori realizzati al piano interrato (cantine, ripostigli e altri ambienti accessori risultanti dal progetto approvato); aggiornamento dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni, necessario per la ridefinizione delle unità immobiliari.

DOCFA + TIPO MAPPALE: € 1.800,00

Oneri Totali: € 1.800,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la **conformità catastale**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nel Comune di Terni, in Via Arturo Toscanini, in area riconducibile al quadrante urbano di Borgo Rivo/Campitello, posta nella parte nord-occidentale della città. Il contesto si caratterizza per prevalente destinazione residenziale, con presenza di fabbricati abitativi plurifamiliari e unità con pertinenze accessorie, inseriti in un tessuto urbanizzato dotato di servizi di quartiere, attrezzature scolastiche, aree di parcheggio e spazi verdi. La zona risulta dotata di buoni collegamenti con il resto della città, sia mediante viabilità ordinaria sia tramite trasporto pubblico e percorsi ciclopedonali in corso di implementazione o riqualificazione

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: La zona è caratterizzata dalla presenza dei principali servizi di quartiere quali esercizi commerciali di vicinato, supermercati, istituti scolastici, uffici pubblici, strutture sportive e servizi sanitari, facilmente raggiungibili anche a piedi o con brevi spostamenti.

Caratteristiche zone limitrofe: L'area è prevalentemente residenziale, costituita da edifici unifamiliari e fabbricati a schiera, con presenza di aree verdi e buona dotazione di servizi. Il contesto urbano risulta ordinato e di media qualità edilizia.

Importanti centri limitrofi: Il bene è ubicato nel Comune di Terni, con facile collegamento verso il

centro cittadino e verso i principali comuni limitrofi della provincia.

Attrazioni paesaggistiche: Nel territorio comunale sono presenti rilevanti elementi paesaggistici e naturalistici, tra cui la Valle del Nera e la Cascata delle Marmore, meta di interesse turistico e naturalistico.

Attrazioni storiche: Il centro storico di Terni conserva numerosi edifici di interesse storico e culturale, tra cui chiese, palazzi storici e siti archeologici di epoca romana.

Principali collegamenti pubblici: La zona è servita da rete di trasporto pubblico urbano con fermate autobus nelle vicinanze, oltre alla presenza della stazione ferroviaria di Terni e collegamenti viari con la SS3 Flaminia e la E45.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da **OMISSIS**, in qualità di coproprietaria dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO contro **OMISSIS** nato il 08/02/1948 a Terni C.F. **OMISSIS**; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO - IPOTECA IN RINNOVAZIONE; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00 ; A rogito di LUCIANO CLERICO' in data 30/12/2023 ai nn. 127024; Iscritto/trascritto a TERNI in data 09/11/2023/1309;

Note: *Con nota di iscrizione del 09.11.2023 (reg. gen. 12425 – reg. part. 1309) è stata eseguita rinnovazione di ipoteca volontaria derivante da atto notarile del 30.12.2003 a rogito Notaio Luciano Clericò di Terni, originariamente iscritta presso la Conservatoria di Terni in data 02.01.2004 al n. 1 di registro particolare.*

- Ipoteca giudiziale a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro **OMISSIS**, nato il **OMISSIS** a Terni, Codice fiscale **OMISSIS**, **OMISSIS**, nato il 06/05/1953 a Terni, Codice fiscale **OMISSIS**, **OMISSIS**, nata il **OMISSIS** a Terni, Codice fiscale

OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 355.000,00; Importo capitale: € 258.175,75; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 06/10/2014 ai nn. 1124; Iscritto/trascritto a TERNI in data 20/10/2014/978

4.2.2 Pignoramenti:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di RED SEA SPV SRL contro **OMISSIS**, nato a Terni il **OMISSIS**, C.F. **OMISSIS**, proprietario per la quota di 1/3, **OMISSIS**, nata a Terni il **OMISSIS**, C.F. **OMISSIS**, proprietaria per la quota di 1/3, **OMISSIS**, nata a Terni il **OMISSIS**, C.F. **OMISSIS**, proprietaria per la quota di 1/3,

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 03/05/2025 ai nn. 1049 iscritto/trascritto a TERNI in data 06/06/2025 ai nn. /4966;

Nota:

*Dalla documentazione ipotecaria risulta che il pignoramento è stato notificato all'eredità beneficiata del sig. **OMISSIS**, deceduto in data **OMISSIS**, in persona degli eredi che hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario. L'immobile oggetto di esecuzione rientra pertanto nel compendio ereditario e risulta oggi intestato agli eredi **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS**, ciascuno per la quota di 1/3 della piena proprietà.*

4.2.3 Altre trascrizioni:

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risultano

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **OMISSIS** nato a **OMISSIS** dal 23/12/1999 al 06/05/2020. In forza di atto di compravendita - a rogito di **NOTAIO LUCIANO CLERICO**, in data 23/12/1999, ai nn. 108039; trascritto a **TERNI**, in data 12/01/2000, ai nn. /192.

Note:

In data **OMISSIS** decede il sopracitato **OMISSIS** **NON RISULTA TRASCRITTA DENUNCIA DI SUCCESSIONE**. Tuttavia, risulta **accettazione di eredità con beneficio di inventario** in data **10/07/2020**, repertorio n. **21560**, a rogito **Notaio Filippo Clericò** con sede in **Terni**, **trascritta in data 14/04/2025 ai nn. 4197/3303**, a favore di:

- **OMISSIS**,
- **OMISSIS**,
- **OMISSIS**,

ciascuno per la quota di 1/3 della piena proprietà

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 43920

Intestazione: **RATINI ENZO**

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: Realizzazione di edifici di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/04/1995 al n. di prot. 43920/94

Abitabilità/agibilità in data 24/05/1999 al n. di prot. 61200

Numero pratica: 90393

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività**

Per lavori: Realizzazione di garage nel sottosuolo

Oggetto: Ampliamento e ristrutturazione

Presentazione in data 04/02/2001 al n. di prot. 87731

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 113

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Deposito Strutture per realizzazione garage Interrato

Per lavori: Realizzazione garage interrato

Presentazione in data 08/03/2002 al n. di prot. 113

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A/2] + Garage [C/6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dall'esame della documentazione urbanistico-edilizia e strutturale acquisita, nonché dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, sono emerse difformità riferite al piano interrato

dell'immobile. In particolare, dagli elaborati progettuali autorizzati risulta che il piano interrato è stato interessato da un intervento di ampliamento regolarmente assentito sotto il profilo edilizio e strutturale, finalizzato alla realizzazione e riorganizzazione di locali accessori pertinenziali e autorimessa. Tuttavia, lo stato di fatto attualmente rilevato presenta una configurazione in parte non coincidente con quanto autorizzato.

1. Modifica della distribuzione interna di parte dell'autorimessa. Nel corso del sopralluogo è stato accertato che una porzione della superficie destinata ad autorimessa è stata suddivisa internamente, con ricavo di ambienti ulteriori rispetto a quelli previsti dal progetto assentito. In particolare, all'interno di detta porzione risultano attualmente realizzati: un vano utilizzato come cameretta; un bagno (WC). Tale diversa articolazione interna non corrisponde alla distribuzione prevista negli elaborati approvati, che individuavano l'area in questione quale porzione di locali accessori / autorimessa.

2. Realizzazione del bagno al di fuori del perimetro dell'ampliamento autorizzato. L'elemento di maggiore rilievo è costituito dal fatto che il bagno realizzato al piano interrato non risulta compreso nel perimetro dell'ampliamento autorizzato, così come rappresentato negli elaborati edilizi e, soprattutto, nella documentazione strutturale depositata. Dall'esame della planimetria strutturale allegata alla pratica emerge infatti che l'area oggetto di autorizzazione strutturale riguarda esclusivamente il volume e le porzioni individuate nel progetto assentito, mentre il vano bagno attualmente esistente risulta collocato esternamente a tale ambito. Ne consegue che la realizzazione di detto bagno non può essere ricondotta alle opere già assentite, neppure sotto il solo profilo esecutivo o distributivo, ma costituisce opera ulteriore rispetto all'intervento autorizzato, da considerarsi difforme sia: sotto il profilo edilizio, in quanto non prevista dal titolo abilitativo; sia sotto il profilo strutturale, in quanto esterna all'ambito delle opere oggetto della pratica strutturale depositata e autorizzata. Pertanto, l'eventuale regolarizzazione di tale manufatto dovrà essere valutata non solo mediante idoneo titolo edilizio in sanatoria, ma anche mediante specifica regolarizzazione strutturale, ove tecnicamente e normativamente ammissibile.

3. Utilizzo improprio di parte del piano interrato. È stato inoltre rilevato che una porzione del piano interrato viene attualmente utilizzata come ambiente di permanenza, con finiture e dotazioni assimilabili a spazi abitativi. Tale circostanza si pone in contrasto con la destinazione progettuale del livello interrato, che negli atti autorizzativi risulta riferita a autorimessa e locali accessori pertinenziali, e non a vani aventi funzione abitativa.

4. Presenza di impianto di riscaldamento nei locali destinati a garage. Nel corso del sopralluogo è stata altresì riscontrata la presenza di impianto di riscaldamento con radiatori installati anche in ambienti destinati ad autorimessa e locali accessori. Tale configurazione impiantistica non risulta coerente con la destinazione assentita di tali spazi, in quanto riferita a locali che, secondo il progetto approvato, avrebbero dovuto mantenere funzione pertinenziale e non abitativa.

5. Mancato completamento dell'iter finale dell'intervento assentito. Si evidenzia infine che, pur essendo stato autorizzato l'ampliamento del piano interrato sotto il profilo edilizio e strutturale, non risulta completato l'iter finale di chiusura dell'intervento, con conseguente mancato aggiornamento catastale dello stato effettivamente autorizzato.

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza, all'interno dell'area esterna pertinenziale dell'immobile, di manufatto in muratura destinato a forno/barbecue, dotato di struttura in laterizio e copertura. Dalla documentazione urbanistico-edilizia esaminata non sono emersi titoli abilitativi riferibili alla realizzazione di tale manufatto, che pertanto risulta configurarsi come opera edilizia realizzata in assenza di titolo autorizzativo.

Regolarizzabili mediante:

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione interna e realizzazione di servizio igienico al piano interrato, con eventuale regolarizzazione strutturale delle opere eseguite e successivo

aggiornamento catastale, previa verifica di ammissibilità presso gli uffici competenti.

Descrizione delle opere da sanare:

Le difformità edilizie riscontrate nel corso del sopralluogo riguardano principalmente il piano interrato dell'immobile e possono essere così sintetizzate:

- **Suddivisione di parte dell'autorimessa**
Realizzazione di tramezzature interne che hanno comportato la suddivisione di una porzione del locale originariamente destinato ad autorimessa.
- **Realizzazione di locale attualmente utilizzato come cameretta**
Ricavo di un vano attualmente utilizzato come cameretta all'interno della superficie originariamente destinata ad autorimessa.
- **Realizzazione di locale bagno (WC) non autorizzato**
Realizzazione di un bagno dotato di impianti idrico-sanitari non previsto negli elaborati progettuali autorizzati. Il vano bagno risulta inoltre collocato **al di fuori del perimetro dell'ampliamento autorizzato**, come individuato negli elaborati strutturali depositati, con conseguente necessità di regolarizzazione sia sotto il profilo **edilizio che strutturale**.
- **Installazione di impianto di riscaldamento nei locali destinati ad autorimessa**
Presenza di radiatori collegati all'impianto di riscaldamento anche nei locali destinati a garage e locali accessori, configurazione non coerente con la destinazione d'uso prevista per tali ambienti.
- **Mancato aggiornamento catastale delle opere autorizzate**
Le opere relative all'ampliamento del piano interrato risultano autorizzate dal punto di vista edilizio ma **non sono state oggetto di aggiornamento catastale**, permanendo difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali attualmente depositate (vedi difformità catastale).

Stima degli oneri necessari per la regolarizzazione

- **Pratica edilizia in sanatoria** per diversa distribuzione interna dei locali al piano interrato, realizzazione del locale bagno non autorizzato e regolarizzazione del manufatto esterno (forno in muratura): **€ 3.500,00**
- **Verifica di compatibilità strutturale** delle opere realizzate al piano interrato e **eventuale deposito di pratica strutturale in sanatoria**, in quanto parte degli interventi risulta esterna al perimetro dell'ampliamento oggetto della precedente autorizzazione strutturale: **€ 4.000,00**
- **Deposito comunicazione di fine lavori (DAG)** relativa all'intervento di ampliamento autorizzato e **successivo aggiornamento catastale** delle unità immobiliari mediante presentazione di pratica DOCFA: **€ 1.500,00**

Totale oneri stimati per la regolarizzazione: € 9.000,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la **conformità edilizia**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile e Garage [A/2 + C/2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DCC n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi

Norme tecniche di attuazione:

1. Nelle zone di conservazione dei volumi BbV è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti nonché lubicazione; nei casi in cui non sia stata raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità o non siano stati realizzati gli ampliamenti previsti dagli strumenti urbanistici previgenti, è ammesso il completamento fino al raggiungimento della cubatura massima ammessa calcolata nel rispetto degli allineamenti e sedimi edificabili ad essi relativi. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo. 2. Qualora si debba procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici, fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfezioni ed in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire a meno che non siano assentite in via di sanatoria edilizia; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti. 3. Nel caso di edifici ricadenti in parte in zona di rispetto, in caso di demolizione, la volumetria consentita dovrà essere concentrata nell'area edificabile restante. 4. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla BbV è seguita da un numero, riferito agli indici di seguito elencati, nei casi in cui siano presenti lotti liberi o edifici esistenti di volume inferiore, può essere realizzata nuova edificazione o ampliamenti fino al raggiungimento dell'indice massimo ammesso nel rispetto dei parametri previsti dall'art.55 per ciascun indice. La codifica degli indici è la seguente: IF 1.8 mc/mq: BbV6 IF 3.0 mc/mq: BbV7 5. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla è Bb(0)4 è ammesso un ampliamento di 180 mc o con la sigla Bb(0)5 un ampliamento di 300 mc per gli edifici residenziali esistenti con l'esclusione di quelli che abbiano già usufruito di tale facoltà con la previgente normativa. 6. Non è prescritta la dimensione minima del lotto. 7. L'attuazione avviene con intervento edilizio diretto così come definito nell'art.18 delle presenti norme. 8. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. Sono ammesse le categorie di intervento di cui all'art.11 fino alla lettera e). 9. Sono state individuate con apposita sigla alcune zone di conservazione, una a voc. Rosaro Bb(4)c e due nei pressi

di S.Valentino Bb(5)c, per le quali valgono le prescrizioni e gli incrementi di cui al successivo art.137. 10. Per la zona di Marmore le aree di conservazione dei volumi esistenti, oltre a quanto stabilito nei precedenti commi 1, 2 e 3, sono soggette alle seguenti prescrizioni: 10.1. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui al precedente art.55. 10.2. Nei fabbricati a destinazione mista residenziale e commerciale il piano ammette l'esercizio delle attività commerciali anche in deroga alle normative vigenti di settore. 10.3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia nei lotti in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità previgente, è consentito un incremento del 10% della volumetria esistente o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale. 11. Per la zona di Piediluco le aree di conservazione dei volumi esistenti sono soggette alle seguenti prescrizioni: 11.1. Nelle zone di conservazione è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti. Qualora si debba procedere ad interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione degli edifici, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle sovrapposizioni e in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti. 11.2. Le aree a giardino devono essere mantenute a verde con la conservazione ed il restauro di eventuali elementi architettonici di pregio presenti, possono essere usate per attività a servizio della residenza ed anche a servizio di attività commerciali o turistiche; sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione delle sistemazioni esterne. 11.3. Il PRG nella zona di Piediluco, oltre a quanto sopra detto distingue le seguenti sottozone: a) Sottozona a destinazione esclusivamente residenziale BbV(1); In questa sottozona il Piano ammette la sola destinazione residenziale anche a fini turistici. È consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art.11. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati o nelle aree libere si consente la realizzazione di strutture fisse destinate a rimessa attrezzi, servizi ed attrezzature per la residenza (piscine, barbecue, pranzo all'aperto, ripostigli, portici, gazebo, pergole, ripostigli, ecc...). Per la lottizzazione sorta in località S.Lucia si consente un incremento del 10% delle volumetrie esistenti fino a raggiungere l'indice di 1,0 mc/mq ed il completamento dei lotti liberi con il medesimo indice; si conferma l'altezza massima prevista dalla lottizzazione originaria che recita:

“ammessi 2 piani con un massimo di 3 se misurati sul punto più basso del terreno sistemato. Le costruzioni, misurate al colmo della copertura, non dovranno in ogni caso superare il livello delle strade soprastanti.” b) Sottozona a destinazione mista residenziale e commerciale BbV(2); In questa sottozona che comprende gli edifici lungo il corso principale, il piano ammette attività commerciali, direzionali e turistiche, realizzabili anche in deroga alle normative vigenti di settore. È consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art.11. Negli spazi urbani nei quali viene individuata la preesistenza di edifici di cui si rende possibile la ricostruzione o permangono aree inedificate di cui si ritiene necessaria la ristrutturazione urbanistica al fine di ripristinare o riorganizzare la continuità del fronte e/o il carattere del tessuto urbano o del nucleo abitato, è consentito realizzare nuove costruzioni nel rispetto delle dimensioni, degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti dell'area. Al fine di incentivare e riqualificare le attività commerciali e turistiche per gli edifici prospicienti il corso principale, è consentito realizzare al piano terra, nella zona a monte degli stessi, un ampliamento pari al 10% del volume esistente fino ad un massimo di 60 mc Tale ampliamento, consentito una sola volta, deve essere destinato esclusivamente per attività, turistico-commerciale o per loro servizi. c) Sottozona area PEEP attuato BbV(3); In questa sottozona il Piano ammette le destinazioni previste dal Piano di zona PEEP. È consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art.11. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati o nelle aree libere si consente la realizzazione di strutture fisse destinate a rimessa attrezzi, servizi ed attrezzature per la residenza (piscine, barbecue, pranzo all'aperto, ripostigli, portici, gazebi, pergole, ripostigli, ecc...). d) Sottozona nuclei abitati sparsi nel territorio BbV(4); Sono costituite dai nuclei abitati sparsi nel territorio posti nelle aree fuori dalle zone di Marmore e Piediluco individuate nella tav.A, che per numero di edifici e densità edilizia hanno raggiunto una consistenza urbana che li individua come piccoli centri abitati. I nuclei abitati individuati nel territorio sono: Il Porto, LOsteria, e Valle Spoletina. In queste sottozone il Piano ammette la destinazione residenziale, ricettiva extralberghiera ai sensi della LR n.8/1994, agrituristica e turistica. È consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art.11. Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica a condizione che venga redatto un Piano di recupero, che interessi tutto il nucleo abitato. In

	<p>attesa della redazione del Piano di recupero complessivo relativo alla sottozona "Il Porto" ed al fine di consentire lo sviluppo delle attività ricettive presenti, per l'edificio insistente sulla particella n.85 del f.169 è ammesso un ampliamento di mc 300 e per quello insistente sulle particelle n.234 e 267 del f.169 un ampliamento di mc 150, con concessione diretta; gli interventi dovranno conformarsi alle disposizioni delle presenti NTA per quanto attiene i materiali e gli elementi formali (v.Capo 5°). e) Sottozona lottizzazione LEM BbV(5) E consentito il completamento degli interventi previsti dalla lottizzazione approvata.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra **SI** dichiara la **conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile e garage [A/2 + C/2]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare a destinazione residenziale, inserita in un fabbricato di tipo a schiera, sviluppato su più livelli e dotato di area esterna pertinenziale esclusiva. Esternamente il fabbricato presenta struttura con finiture intonacate e tinteggiate, con inserti in laterizio faccia a vista e copertura a falde con manto in coppi. L'abitazione è dotata di spazi esterni pavimentati e aree a verde, organizzati con terrazze pavimentate, aiuole e vegetazione ornamentale. All'interno dell'area pertinenziale è presente, inoltre, una zona attrezzata con pergolato in legno e manufatto accessorio destinato a forno/barbecue, utilizzata come spazio di soggiorno all'aperto. Dal giardino esterno si sviluppano inoltre scale di collegamento verso il piano interrato.

Il piano terra, destinato alla parte abitativa principale, risulta composto da ingresso con portico coperto, soggiorno/pranzo, cucina, camere da letto e servizi igienici. Gli ambienti risultano ben illuminati e dotati di affacci verso gli spazi esterni pertinenziali.

Le finiture interne risultano complessivamente di livello medio-buono, con pavimentazioni in parquet nelle camere, pavimentazioni ceramiche nei servizi igienici, rivestimenti ceramici a parete nei bagni, infissi in legno con persiane esterne e porte interne in legno.

Nel complesso l'immobile presenta una distribuzione funzionale tipica delle abitazioni unifamiliari a schiera, con buona relazione tra spazi interni ed esterni e condizioni manutentive complessivamente discrete nelle porzioni principali dell'abitazione.

Il piano interrato è accessibile sia tramite scala interna di collegamento con il piano abitativo, sia mediante accesso carrabile dall'esterno, che conduce al locale autorimessa (garage). Il livello interrato è costituito da locali accessori pertinenziali dell'abitazione, tra cui autorimessa di ampie dimensioni, taverna, ripostiglio,

cantina, legnaia e ulteriori ambienti accessori, organizzati secondo una distribuzione interna funzionale alle esigenze di deposito e servizio dell'unità abitativa soprastante.

L'autorimessa presenta superficie ampia e forma allungata, risultando idonea al ricovero di più autovetture e all'utilizzo come spazio di deposito. Le finiture risultano di tipo ordinario, con pavimentazione in gres/ceramica, pareti intonacate e impianto di illuminazione a soffitto. Gli altri locali accessori presentano finiture analoghe o leggermente più semplici, con pavimentazioni e pareti intonacate, e risultano destinati a funzioni di deposito, ripostiglio e locali di servizio.

Una parte del piano interrato risulta attualmente utilizzata come locale di permanenza (taverna e cameretta), con finiture interne analoghe a quelle della zona abitativa, quali pavimentazione in parquet e presenza di arredi fissi.

Durante il sopralluogo è stato tuttavia rilevato che il locale attualmente utilizzato come cameretta presenta evidenti fenomeni di infiltrazione d'acqua, con presenza di umidità diffusa sulle murature perimetrali, distacco degli intonaci, macchie di umidità e formazione di muffe.

Le infiltrazioni risultano particolarmente evidenti nella porzione terminale del locale, dove l'acqua ha interessato una parte significativa della parete e della pavimentazione, determinando condizioni di degrado delle finiture interne e rendendo il locale non idoneo ad un utilizzo abitativo continuativo.

Nel complesso il piano interrato presenta condizioni manutentive eterogenee, con i locali destinati a garage e deposito in condizioni generalmente ordinarie, mentre il locale utilizzato come cameretta evidenzia criticità legate alla presenza di infiltrazioni e umidità provenienti dalle strutture interrate, come documentato dal rilievo fotografico.

Impianti:

L'unità immobiliare risulta dotata dei principali impianti tecnologici a servizio della parte abitativa e dei locali accessori, tra cui **impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento.**

L'**impianto elettrico** appare realizzato con distribuzione sottotraccia nei locali abitativi e con corpi illuminanti e punti presa disposti secondo una configurazione tipica delle abitazioni residenziali. Nei locali accessori e nel piano interrato l'impianto risulta realizzato con modalità più semplici, con punti luce e prese a servizio dei locali destinati a deposito e autorimessa.

L'**impianto idrico-sanitario** alimenta i servizi igienici presenti al piano abitativo e il locale bagno realizzato al piano interrato. Le tubazioni risultano prevalentemente incassate nelle murature, con presenza di scarichi collegati alla rete fognaria.

L'**impianto di riscaldamento** risulta di tipo tradizionale con diffusione mediante radiatori. Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di elementi radianti anche in alcuni locali del piano interrato originariamente destinati ad autorimessa e locali accessori.

Non sono state fornite alla scrivente **certificazioni di conformità o dichiarazioni di rispondenza degli impianti** ai sensi della normativa vigente (D.M. 37/2008). Pertanto, non è stato possibile verificarne la conformità documentale.

Sulla base delle sole verifiche visive effettuate nel corso del sopralluogo, gli impianti risultano **funzionanti e apparentemente idonei all'uso**, ferma restando la necessità di eventuali verifiche tecniche e adeguamenti alle normative vigenti da parte di tecnici abilitati.

Consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
INGRESSO SOGGIORNO	sup reale netta	28,00	1,00	28,00

CUCINA	sup reale netta	10,00	1,00	10,00
CAMERA 1	sup reale netta	15,00	1,00	15,00
CAMERA 2	sup reale netta	9,00	1,00	9,00
CAMERA 3	sup reale netta	9,00	1,00	9,00
DIS PIANO TERRA	sup reale netta	8,00	1,00	8,00
BAGNO PIANO TERRA	sup reale netta	8,00	1,00	8,00
PORTICO 1	sup reale netta	12,00	0,30	3,60
PORTICO 2	sup reale netta	16,00	0,30	4,80
CORPO SCALE	sup reale netta	3,00	1,00	3,00
AREA GARAGE AM- PLIATO PIANO INTER- RATO	sup reale netta	104,00	0,40	41,60
CANTINA E LAGNAIA (EX GARAGE)	sup reale netta	28,00	0,40	11,20
RIPOSTIGLIO (AT- TUALE TAVERNA)	sup reale netta	37,00	0,50	18,50
ZONA BOCCE DI LUPO E RIP	sup reale netta	7,00	0,30	2,10
		294,00		171,80

Accessori

1. Corte annessa

Valore a corpo: **€ 27.500,00**

Note:

La corte esterna pertinenziale dell'immobile, costituita da area a giardino, camminamenti e superfici pavimentate, è stata stimata applicando il criterio del ragguglio percentuale rispetto al valore della superficie abitativa principale. In via generale, per superfici scoperte pertinenziali di immobili a schiera o unifamiliari, la prassi estimativa individua coefficienti di ragguglio compresi tra 0,10 e 0,15 del valore della superficie principale. Considerata la buona fruibilità dell'area esterna, inizialmente si riteneva

congruo applicare un coefficiente pari a 0,15 rispetto al valore unitario della superficie residenziale (pari a € 1.100/mq). Tuttavia, durante il sopralluogo sono state riscontrate diffuse criticità nella pavimentazione esterna, che risulta interessata da fenomeni di infiltrazione d'acqua verso i locali sottostanti del piano interrato. Tali condizioni rendono necessario prevedere interventi di rifacimento della pavimentazione e di sistemazione del sistema di impermeabilizzazione, con conseguente riduzione dell'appetibilità e del valore della superficie scoperta. Per tali motivazioni si è ritenuto opportuno adottare un coefficiente di ragguglio pari a 0,10 rispetto al valore della superficie principale. Pertanto, assumendo un valore unitario pari a € 110/mq, per una superficie complessiva stimata in circa 250 mq, si ottiene un valore complessivo della corte esterna pari a circa € 27.500.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stata effettuata adottando il procedimento sintetico-comparativo, ritenuto il più idoneo per la valutazione di beni immobili a destinazione residenziale ordinaria.

Il metodo si basa sul confronto tra il bene oggetto di stima ed immobili aventi analoghe caratteristiche tipologiche, dimensionali e localizzative, situati nella stessa zona o in aree con analoghe caratteristiche urbanistiche e socioeconomiche, per i quali siano disponibili dati attendibili relativi a recenti compravendite o a valori correnti di mercato.

L'analisi comparativa consente di individuare un valore unitario medio di mercato, espresso in €/mq, opportunamente ponderato in funzione delle specifiche caratteristiche dell'immobile in esame, quali ubicazione, piano, consistenza, stato di manutenzione e conservazione, qualità costruttiva, dotazioni accessorie e pertinenziali.

Il valore unitario così determinato è stato quindi rapportato alla superficie commerciale dell'unità immobiliare, ottenuta mediante l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio generalmente utilizzati nella pratica estimativa, al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene alla data della stima. **Dall'analisi delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal confronto con i valori rilevati nei principali portali immobiliari relativi alla zona Borgo Rivo – Gabelletta del Comune di Terni**, emerge un valore medio di mercato per immobili residenziali compreso tra circa € 900/mq e € 1.250/mq, con valori medi attestati intorno a € 1.100/mq – € 1.150/mq.

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive dell'immobile oggetto di stima, della tipologia edilizia a schiera e della presenza di spazi esterni pertinenziali, ma considerando altresì lo stato manutentivo non pienamente ottimale di alcune porzioni dell'immobile, per le quali si rendono necessari interventi di ripristino e manutenzione di una certa entità, in particolare con riferimento ad alcune zone del piano interrato interessate da fenomeni di infiltrazione e alle superfici esterne pavimentate che necessitano di interventi di rifacimento, si ritiene congruo assumere, ai fini della presente valutazione, un valore unitario prudenziale pari a **€ 1.000,00/mq.**

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Tecnocasa –

Agenzia Terni Borgo Rivo / Campitello –

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) –

Agenzia delle Entrate - Borsino Immobiliare Nazionale –

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile e Garage [A2 – C/6] con annesso Corte annessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 171.800,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
INGRESSO SOGGIORNO	28,00	€ 1.000,00	€ 28.000,00
CUCINA	10,00	€ 1.000,00	€ 10.000,00
CAMERA 1	15,00	€ 1.000,00	€ 15.000,00
CAMERA 2	9,00	€ 1.000,00	€ 9.000,00
CAMERA 3	9,00	€ 1.000,00	€ 9.000,00
DIS PIANO TERRA	8,00	€ 1.000,00	€ 8.000,00
BAGNO PIANO TERRA	8,00	€ 1.000,00	€ 8.000,00
PORTICO 1	3,60	€ 1.000,00	€ 3.600,00
PORTICO 2	4,80	€ 1.000,00	€ 4.800,00
CORPO SCALE	3,00	€ 1.000,00	€ 3.000,00
AREA GARAGE AM- PLIATO PIANO INTER- RATO	41,60	€ 1.000,00	€ 41.600,00
CANTINA E LAGNAIA (EX GARAGE)	11,20	€ 1.000,00	€ 11.200,00
RIPOSTIGLIO (ATTUALE TAVERNA)	18,50	€ 1.000,00	€ 18.500,00
ZONA BOCCE DI LUPO E RIP	2,10	€ 1.000,00	€ 2.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 171.800,00

Valore Finale € 171.800,00

Valore corpo € 171.800,00

Valore Accessori € 27.500,00

Valore complessivo intero € 199.300,00

Valore complessivo diritto e quota € 199.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con an- nesso Terreno an- nesso	171,80	€ 199.300,00	€ 199.300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%) € 29.895,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.800,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 158.605,00

ALLEGATI:

- A. Estratto di mappa
- B. Planimetrie catastali e planimetria di rilievo
- C. Documentazione fotografica
- D. Visure storiche immobili
- E. Note di trascrizione delle formalità – atti notarili
- F. Titoli edilizi

Data generazione:
15-03-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Tiberi