



**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **68/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-01-2025



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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - LOTTO UNICO**



**Esperto alla stima:** Geom. Alberto Corvi  
**Codice fiscale:** CRVLR88S23A262E  
**Studio in:** Via rimembranze 40 - 05022 05022  
**Telefono:** 3282626385  
**Email:** corvigeometra@gmail.com  
**Pec:** corvigeometra@gmail.com



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via del Pozzo Saraceno n. 14 - Pozzo Saraceno - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A - ABITAZIONE PART. 688

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

OMISSIS nata a TERNI (TR) il 03/09/1941 C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1, foglio 70, particella 688, indirizzo VIA DEL POZZO SARACENO N. 14, piano S1-T-1-2, categoria A/7, classe 6, consistenza 12 VANI, superficie 296, rendita € 1270,48

**Corpo:** B - TERRENO PART. 1359

**Categoria:** residenziale

OMISSIS nata a TERNI (TR) il 03/09/1941 C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1, sezione censuaria Ternifoglio 70, particella 1359, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 3690, reddito dominicale: € 20,01, reddito agrario: € 9,53,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via del Pozzo Saraceno n. 14 - Pozzo Saraceno - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A - ABITAZIONE PART. 688

**Possesso:** Occupato da OMISSIS

**Corpo:** B - TERRENO PART. 1359

**Possesso:** Occupato da OMISSIS

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via del Pozzo Saraceno n. 14 - Pozzo Saraceno - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A - ABITAZIONE PART. 688

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B - TERRENO PART. 1359

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via del Pozzo Saraceno n. 14 - Pozzo Saraceno - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A - ABITAZIONE PART. 688

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** B - TERRENO PART. 1359

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**5 Comproprietari**

**Beni:** Via del Pozzo Saraceno n. 14 - Pozzo Saraceno - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A - ABITAZIONE PART. 688

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B - TERRENO PART. 1359

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via del Pozzo Saraceno n. 14 - Pozzo Saraceno - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A - ABITAZIONE PART. 688

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B - TERRENO PART. 1359

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via del Pozzo Saraceno n. 14 - Pozzo Saraceno - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A - ABITAZIONE PART. 688

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B - TERRENO PART. 1359

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via del Pozzo Saraceno n. 14 - Pozzo Saraceno - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Valore complessivo intero:** 462.955,00



**Lotto: 001 - LOTTO UNICO****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Dall'esamina della certificazione notarile del Notaio Dott. Francesco Maria Alvi eseguita in data 04/07/2024 e dalle ricerche ipotecarie effettuate dal sottoscritto in data 08/09/2024, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta completa. Inoltre si precisa che la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale prende in considerazione tutti gli atti di acquisto eseguiti anche prima del ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e che nella stessa sono regolarmente riportati i riferimenti catastali attuali che individuano l'immobile.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si** - Come riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott. Francesco Maria Alvi eseguita in data 04/07/2024 e dalle ricerche ipotecarie effettuate dal sottoscritto in data 08/09/2024, la piena proprietà degli immobili oggetto di procedimento è stata acquisita da parte dell'esecutato in data 24/04/2014 a mezzo di Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni di cui alla Trascrizione n. 2808 del 24/04/2014 dell'Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni Rep. 2603 del 28/02/2014. Successivamente il bene è stato trasferito alla stessa OMISSIS in qualità di trustee del trust denominato "Trust Saraceno" con Atto del Notaio Dott. Ciacci Barbara Rep 157117/15827 del 18/09/2014 Trascritto al n. 6555 del 06/10/2014.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - ABITAZIONE PART. 688.****Abitazione in villini [A7] sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: Pozzo Saraceno, Via del Pozzo Saraceno n. 14**

Note: Il corpo è composto da un immobile adibito a civile abitazione, catastalmente individuato in un unico immobile composto da locali cantina e sgombro al piano seminterrato, locali sgombro al piano terra, abitazione al piano primo e locali soffitta e sottotetto al piano secondo. Nella realtà rilevata sul posto, seppur tutti i locali risultano comunicanti, il piano primo ospita un'abitazione completa e parte di altro appartamento disabitato che si completa al piano secondo reso abitabile.

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: vedova

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS nata a TERNI (TR) il 03/09/1941 C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1, foglio 70, particella 688, indirizzo VIA DEL POZZO SARACENO N. 14, piano S1-T-1-2, categoria A/7, classe 6, consistenza 12 VANI, superficie 296, rendita € 1270,48

**Derivante da:** Atto del 28/02/2014 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI TERNI Sede TERNI (TR) Repertorio n. 2603 - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI Trascrizione n. 2808.1/2014 Reparto PI di TERNI in atti dal 24/04/2014

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** NON PRESENTI

Confini: L'immobile sul lato ovest con la strada pubblica Via del Pozzo Saraceno da cui si accede alla proprietà, sul fronte sud con la particella 1445 di altra proprietà e sul fronte nord ed est con la stessa proprietà costituita dalla particella 1359. L'accesso è completamente indipendente ed avviene dunque dalla strada pubblica.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo effettuato in data 18/09/2024, il sottoscritto ha eseguito il rilievo completo del fabbricato, che già da un primo esame visivo presentava parziali difformità dalla planimetria catastali agli atti, risalente all'aggiornamento eseguito in data 19/06/2013 con Docfa prot. TR0049480. La prima costituzione della planimetria è stata invece eseguita in data 14/05/1985. In riferimento all'immobile principale insistente sulla particella 688, si riscontrano lievi discrepanze al piano interrato con differenti aperture finestrate, al piano terra con la mancanza della centrale termica e la trasformazione del ripostiglio in bagno, al piano primo con lievi discordanze sulla scala che porta al piano secondo e all'ultimo livello con una errata individuazione dei locali sottotetto e la mancanza del servizio igienico. Complessivamente la consistenza grafica dell'immobile è correttamente individuata nella planimetria ma viste le numerose variazioni, l'aggiornamento potrebbe incidere anche sulla rendita catastale. Si presume che tali opere siano state eseguite in difformità alla AEL Prot. 72296 del 16/05/2013.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Descrizione delle opere da sanare: 1) Part. 688: Docfa per divisione e diversa distribuzione spazi interni per separazione in due abitazioni che di fatto dispongono di due cucine e doppi servizi, con inclusione del piano secondo reso abitabile come zona notte.

Docfa 688: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: N.B. Ai fini dell'esecuzione degli aggiornamenti sulla particella 688 sarà necessario ottenere preventivamente l'autorizzazione edilizia in sanatoria.

**Identificativo corpo: B - TERRENO PART. 1359.**

**residenziale sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: Pozzo Saraceno, Via del Pozzo Saraceno n. 14**

Note: Il corpo è composto dal terreno di pertinenza alla civile abitazione individuata al Corpo A.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a TERNI (TR) il 03/09/1941 C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 , sezione censuaria Terni, foglio 70, particella 1359, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 3690, reddito dominicale: € 20,01, reddito agrario: € 9,53

Derivante da: Atto del 28/02/2014 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI TERNI Sede TERNI (TR) Repertorio n. 2603 - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI Trascrizione n. 2808.1/2014 Reparto PI di TERNI in atti dal 24/04/2014

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON PRESENTI

Confini: L'immobile sul lato ovest con la strada pubblica Via del Pozzo Saraceno da cui si accede alla proprietà, sul fronte sud con la particella 1445 di altra proprietà, sul fronte nord con la particella 1225 di altra proprietà e sul fronte est con la particella 1542 e 1567 di altra proprietà. L'accesso è completamente indipendente ed avviene dunque dalla strada pubblica.

Note: Sulla mappa, insistente sulla particella 1349, censita ai terreni, è presente un piccolo fabbricato, non censito al catasto urbano.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo effettuato in data 18/09/2024, il sottoscritto ha eseguito il rilievo completo del compendio immobiliare. In riferimento a quest'ultima particella n. 1359 si segna la presenza in mappa di un piccolo fabbricato che non risulta censito al catasto urbano. L'ingombro in mappa appare correttamente individuato e materializza un forno coperto e una voliera coperta (pollai) in mappa riportata con linea tratteggiata. Poco distante è inoltre presente una rimessa realizzata in lamiera in maniera posticcia. Entrambi gli edifici risultano privi di autorizzazioni edilizie e non correttamente segnalati in catasto, pertanto gli stessi dovranno essere oggetto di demolizione.

Regolarizzabili mediante: Pregeo e Docfa

Descrizione delle opere da sanare: 2) Part. 1359: Pregeo per cancellazione edificio dalla mappa catastale.

Pregeo: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nella periferia della città di Terni in località Pozzo Saraceno. Nell'immediata vicinanza è presente il quartiere Borgo Rivo in cui è possibile reperire tutti i servizi necessari, mentre a circa 4 km è possibile raggiungere il centro della città di Terni. L'area risulta prevalentemente residenziale con lotti di terreno privati che ospitano edifici unifamiliari o plurifamiliari di limitate dimensioni. L'abitazione è posta ad una quota di circa 185 metri SLM.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale 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:** Farmacia (Buona), Banca (Buona), Scuole (Buona), Ristoranti (Buona), Alimentari (Buona), Guardia Medica (Buona), Ospedale (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** gli immobili sono situati nella zona periferia cittadina della città di Terni in località Pozzo Saraceno. Gli stessi distano circa 5 km dal centro cittadino e circa 2 km dal raccordo Terni-Orte..

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco, Carsulae - Parco Archeologico.

**Attrazioni storiche:** Cattedrale di Santa Maria Assunta (Duomo), Basilica di San Valentino, Città di Narni, Città di Sangemini, Città di Amelia.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione FS Terni 4 km, Raccordo Terni-Orte 2 km

**3. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A - ABITAZIONE PART. 688****Abitazione in villini [A7] sito in Terni (TR), Via del Pozzo Saraceno n. 14****Occupato da OMISSIS**

Note: Come da certificazione del 03/10/2024 trasmessa dall'Agenzia delle Entrate, non risultano scritture private stipulate in qualità di dante causa da parte della Sig.ra OMISSIS (C.F. OMISSIS) aventi ad oggetto le unità immobiliari site nel Comune di Terni (TR) in Via del Pozzo Saraceno e censite al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio 70, particella 688 e al Catasto Terreni al foglio 70, particella 688, sub 1359.

**Identificativo corpo: B - TERRENO PART. 1359****residenziale sito in Terni (TR), Via del Pozzo Saraceno n. 14****Occupato da OMISSIS**

Note: Come da certificazione del 03/10/2024 trasmessa dall'Agenzia delle Entrate, non risultano scritture private stipulate in qualità di dante causa da parte della Sig.ra OMISSIS (C.F. OMISSIS) aventi ad oggetto le unità immobiliari site nel Comune di Terni (TR) in Via del Pozzo Saraceno e censite al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio 70, particella 688 e al Catasto Terreni al foglio 70, particella 688, sub 1359.

**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:**

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS registrato a TRIBUNALE DI TERNI in data 01/03/2019 ai nn. 1679 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni in data 11/03/2019 ai nn. 2462/1710;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE PART. 688****B - TERRENO PART. 1359**

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS registrato a TRIBUNALE DI TERNI in data 01/03/2019 ai nn. 1679 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni in data 11/03/2019 ai nn. 2463/1711;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE PART. 688****B - TERRENO PART. 1359**

- Atto di citazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS registrato a TRIBUNALE DI TERNI in data 22/02/2019 ai nn. 1427 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni in data 17/09/2019 ai nn. 9147/6444;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE PART. 688****B - TERRENO PART. 1359****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 giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 350000,00; Importo capitale: € 248138,78 ; Registrato a TRIBUNALE DI TERNI in data 09/11/2017 ai nn. 2118; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni in data 13/04/2022 ai nn. 4224/540

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - ABITAZIONE PART. 688  
B - TERRENO PART. 1359

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS registrato a TRIBUNALE DI TERNI in data 28/05/2024 ai nn. 1 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni in data 14/06/2024 ai nn. 6420/5035;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - ABITAZIONE PART. 688  
B - TERRENO PART. 1359

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 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:**

**Identificativo corpo: A - ABITAZIONE PART. 688**  
**sito in Terni (TR), Via del Pozzo Saraceno n. 14**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -.**

**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: -. L'IMMOBILE NON FA PARTE DI UN CONDOMINIO**

**Millesimi di proprietà: NON PRESENTI**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

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

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: G**

**Note Indice di prestazione energetica: Dalla stima è stato detratto l'importo forfettario di € 300 per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa che la presente spesa rimarrà a carico dell'acquirente.**

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: B - TERRENO PART. 1359**

**residenziale sito in Terni (TR), Via del Pozzo Saraceno n. 14**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -.**

**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: -. L'IMMOBILE NON FA PARTE DI UN CONDOMINIO**

**Millesimi di proprietà: NON PRESENTI**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

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

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Note Indice di prestazione energetica: Non occorre per il terreno**

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/01/1983 al 28/02/2014 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Fabbricato in corso di costruzione non ancora censito al NCEU, insistente su rata di terreno censita al foglio 70 particella 62.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/04/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: A carico della presente trascrizione sono presenti le seguenti annotazioni: 1. Annotazione n. 845 del 21/07/2021 (INEFFICACIA PARZIALE) 2. Annotazione n. 260 del 08/02/2023 (INEFFICACIA PARZIALE)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/10/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: A carico della presente trascrizione sono presenti le seguenti annotazioni: 2. Annotazione n. 261 del 08/02/2023 (INEFFICACIA PARZIALE)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - ABITAZIONE PART. 688

B - TERRENO PART. 1359

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione in villini [A7] e Terreno residenziale sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: Pozzo Saraceno, Via del Pozzo Saraceno n. 14**

Numero pratica: 390

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE CASA DI CAMPAGNA

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/09/1973 al n. di prot. 390

Abitabilità/agibilità in data 18/01/1984 al n. di prot. 37661

NOTE: - Rinnovo d'ufficio Licenza di costruzione con nota n. 29291 del 15/01/1976; - Rinnovo d'ufficio Licenza di costruzione con nota n. 34087 del 18/01/1977; - Variazione intestazione a favore di OMISSIS non nota n. 7870 del 23/03/1983. - Il presente intervento ha previsto la realizzazione di un edificio di cubatura corrispondente a 687,86 mc, come riscontrato nell'elaborato di progetto.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - ABITAZIONE PART. 688

B - TERRENO PART. 1359

**Abitazione in villini [A7] sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: Pozzo Saraceno, Via del Pozzo Saraceno n. 14**

Numero pratica: 72296

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazuione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005 (art.22-L.R. 16/08)

Per lavori: OPERE INTERNE

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 16/05/2013 al n. di prot. 72296

NOTE: Il titolo in oggetto AEL2, rappresenta negli elaborati lo "STATO DI FATTO" e il "PROGETTO", con la sola rappresentazione delle piante senza l'indicazione delle altezze interne. Lo stesso può essere preso in considerazione per le modifiche apportate alle partizioni interne tra ante e post-opera. Nelle opere di progetto non si evidenziano variazioni di destinazione d'uso.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - ABITAZIONE PART. 688

**Abitazione in villini [A7] sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: Pozzo Saraceno, Via del Pozzo Saraceno n. 14**

Numero pratica: 356

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: SPOSTAMENTO SU SUOLO PUBBLICO DI FOGNATURA PRIVATA FINO AL RAGGIUNGIMENTO DELL'ALLACCIO ESISTENTE RELATIVO IMMOBILE IN VIA DEL POZZO SARACENO 14

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 14/10/2015 al n. di prot. 136776

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 356

NOTE: Il presente titolo riguarda solamente l'opera riguardante la realizzazione del collettore privato di collegamento alla fognatura pubblica.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - ABITAZIONE PART. 688

**Abitazione in villini [A7] sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: Pozzo Saraceno, Via del Pozzo Saraceno n. 14**

Numero pratica: 10

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: REALIZZAZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE BIFAMILIARE IN BIOCLIMATICA

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/01/2013 al n. di prot. 10

NOTE: Il presente intervento non risultava insistente su altra porzione di proprietà (UMI2F) successivamente venduta ad altra proprietà e quindi estranea al presente provvedimento.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - ABITAZIONE PART. 688

**residenziale sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: Pozzo Saraceno, Via del Pozzo Saraceno n. 14**

Numero pratica: 390

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE CASA DI CAMPAGNA

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/09/1973 al n. di prot. 390

Abitabilità/agibilità in data 18/01/1984 al n. di prot. 37661

NOTE: - Rinnovo d'ufficio Licenza di costruzione con nota n. 29291 del 15/01/1976; - Rinnovo d'ufficio Licenza di costruzione con nota n. 34087 del 18/01/1977; - Variazione intestazione a favore di OMISSIS non nota n. 7870 del 23/03/1983. - Il presente intervento ha previsto la realizzazione di un edificio di cubatura corrispondente a 687,86 mc, come riscontrato nell'elaborato di progetto.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - TERRENO PART. 1359

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il titolo originario del 1973 appare nella sostanza e consistenza abbastanza corrispondente, ma riporta molteplici differenze con lo stato di fatto. Alepoca di realizzazione dell'edificio, nel momento della conclusione dei lavori, in sede di rilascio dell'abitabilità, gli uffici preposti eseguivano un sopralluogo presso l'immobile segnalando tutte le opere realizzate differenti rispetto al titolo segnalandole con appunti a matita direttamente nel titolo originario. Per tali modifiche all'epoca non era richiesto un titolo ulteriore per l'autorizzazione delle varianti, ma l'abitabilità stessa costituiva una sorta ufficializzazione dello stato di consistenza al completamento dei lavori. Tra le modifiche più evidenti da segnalare, eseguite prima del completamento dei lavori e assentite dall'abitabilità del 1984, si elenca: - piano interrato: non fu realizzata la scala di collegamento interno, ma l'unico collegamento era costituito dal vano scala a doppia rampa esterna al fabbricato, - piano terra: differente conformazione con variazione di sagoma dei due locali al rustico; - piano primo: si segnalano differenti distribuzioni interne e la trasformazione del porticato su lato sud in terrazzo con contestuale ridimensionamento in diminuzione; - piano sottotetto: non viene rappresentato in pianta ma risulta visibile in sezione e segnalato nel verbale di sopralluogo del 20/12/1983 redatto in sede di abitabilità; - Pianta copertura: non vengono segnalati appunti. La copertura appare corrispondente a quella attuale ma risultano mancanti i due stenditoi scoperti (terrazzi a tasca), che sembrerebbero da sempre esistenti come riscontrabile dalle foto storiche disponibili negli archivi della Regione Umbria; - Prospetto Est: cancellato portico lato sud; - Prospetto Nord: segnalato il differente andamento della linea del terreno e altre modifiche prospettiche; - Prospetto Ovest: segnalato il differente andamento della linea del terreno con ingresso sul vano scala e altre modifiche prospettiche. Cancellato portico lato sud; - Prospetto Sud: segnalate modifiche prospettiche; - Sezione: segnalata diminuzione altezza piano primo a 2,80. Non si evidenzia una scala di collegamento con il piano sottotetto; Al fine di fornire un confronto più evidente tra progetto 1973 e stato di fatto si fornisce la sovrapposizione. Il secondo titolo rilasciato sull'immobile è l'AEL del 2013 che riguardava solamente opere interne e costituisce l'ultimo titolo assentito. Anche in questo caso si riscontrano alcune differenze tra progetto e stato di fatto e per una migliore identificazione si fornisce la sovrapposizione. Non si riscontrano nelle pratiche edilizie autorizzazioni specifiche per le sistemazioni esterne, la recinzione e il cancello di ingresso.

Regolarizzabili mediante: Titolo in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Distribuzione interna e aperture piano interrato, Locale tecnico piano terra, modifiche prospettiche e andamento del terreno, scala esterna di collegamento tra piazzale est e

piano primo, quanto non segnalato nel dettaglio ma riscontrabile solo con lo studio approfondito dello stato assentito

Titolo in sanatoria: € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Note: Vista la particolare articolazione del fabbricato e dalla non chiara definizione dello stato assentito corretto in fase di abitabilità, al fine di definire in maniera definitiva e puntuale tutte le opere realizzate prima del 1984 (rilascio abitabilità) e quindi in fase di costruzione dell'edificio e quelle realizzate successivamente o abusivamente, risulta necessario uno studio approfondito e dettagliato. Da un primo riscontro avuto presso gli uffici comunali, con le informazioni in possesso dello scrivente, si può definire che non risulta compromessa la commerciabilità dell'edificio e che sarà sicuramente necessario l'aggiornamento dello stato assentito mediante le opportune pratiche edilizie. Da una prima analisi non si riscontrano rilevanti variazioni di sagoma o di altezza interna. Essendo l'edificio ricadente all'interno del Vincolo Paesaggistico dal 1996, all'interno del quale non risulta ad oggi possibile sanare variazioni volumetriche dell'edificio, risulterà essenziale dimostrare che l'attuale conformazione dell'edificio risulta tale dal momento della sua costruzione conclusa con il rilascio dell'abitabilità del 1984.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Da un primo riscontro avuto presso gli uffici comunali, con le informazioni in possesso dello scrivente, si può definire che non risulta compromessa la commerciabilità dell'edificio, ma sarà sicuramente necessario l'aggiornamento dello stato assentito mediante le opportune pratiche edilizie da definire con lo studio approfondito delle varie difformità riscontrate.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE PART. 688

##### Terreno residenziale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si riscontrano nelle pratiche edilizie autorizzazioni specifiche per i due edifici di pertinenza, che quindi dovranno essere oggetto di demolizione.

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Descrizione delle opere da sanare: totale demolizione dei due edifici

Note: Essendo il compendio immobiliare ricadente all'interno del Vincolo Paesaggistico dal 1996, all'interno del quale non risulta ad oggi possibile sanare nuove edificazioni, salvo differenti disposizioni, sarà necessario eseguire la demolizione degli edifici di pertinenza ricadenti sulla particella 1359.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: I due piccoli edifici risultano privi di autorizzazione edilizia e da quanto è stato possibile accertare gli stessi risultano realizzati in data successiva al 1967. In considerazione del fatto che, alla presenza del Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 136, lett. c) e lett. d) e dell'art. 140 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004, istituito nel 1996, non risulta possibile sanare aumenti di superficie e cubatura, salvo diverse disposizioni, si dovrà procedere alla demolizione degli stessi.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENO PART. 1359

## 7.2 Conformità urbanistica:

## Abitazione in villini [A7] e Terreno residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	[BA] Conservazione (art. 63)
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.63 Zone B - verde urbano A (BA) 1. Le zone B di verde urbano A, BA, sono comprensori a carattere naturale a margine del contesto urbano con consistente presenza di insediamenti residenziali esistenti sorti in attuazione di precedenti norme inerenti le zone agricole; in essi le caratteristiche ambientali di pregio hanno determinato la scelta di un indice che consenta esclusivamente piccoli ampliamenti o completamenti con modalità estensive . 2. In tali zone l'indice IF è 0.2 mc/mq. 3. Per gli interventi sugli edifici esistenti si rinvia all'art. 101 e per le nuove edificazioni all'art. 102 4. L'attuazione avviene con intervento edilizio diretto ad esclusione delle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, di cui al DLgs.42/2004, che sono attuate tramite PA che dovrà salvaguardare la presenza di elementi paesaggistici, quali gli oliveti, i filari e gli elementi arborei. Il Consiglio Comunale individua, sulla base di caratteristiche di particolare pregio ambientale e/o eventuale carenza di servizi e infrastrutture, le zone BA per le quali l'attuazione deve avvenire tramite PA. 5. Per le destinazioni d'uso ammesse, oltre a quelle inerenti le zone agricole, e per le modalità di intervento si rinvia all'art. 55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. 6. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e). 7. Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, rimangono vincolati ai fabbricati realizzati i terreni già utilizzati o comunque asserviti per una superficie fino a 5.000 mq.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,2 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile ricade all'interno del Piano Attuativo n. 291 di cui all'Art. 22 delle Norme Tecniche di

	<p>Attuazione ed è rappresentato dalla UMI 2G. Il Suddetto Piano Attuativo adottato nel 2011 risulta scaduto nel 2021 e quindi non più attuabile. Sul terreno si applicano quindi le disposizioni di cui alle NTA del Piano Regolatore Generale che prevede una potenzialità edificatoria di 0,2 mc/mq.</p>
--	---

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'immobile risulta conforme alla destinazione urbanista di PRG, all'interno della zona [BA] Conservazione (art. 63). L'immobile ricade all'interno del Vincolo Paesaggistico (Numero Vincolo 142 - Notevole interesse pubblico della zona di Carsulae, Piedimonte, Colle dell'Oro, Rocca San Zenone nei Comuni di Terni e San Gemini (TR), ai sensi dell'art. 136, lett. c) e lett. d) e dell'art. 140 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004). Il suddetto vincolo risulta istituito sull'immobile dal 1996. L'immobile ricade all'interno del Piano Attuativo n. 291 di cui all'Art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione, scaduto e non più attuabile.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - ABITAZIONE PART. 688  
B - TERRENO PART. 1359

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A - ABITAZIONE PART. 688**

Dal sopralluogo effettuato ed i rilevamenti eseguiti, l'immobile oggetto di provvedimento risulta così costituito.

In generale l'edificio appare in buono stato sia all'interno che all'esterno. Il piano dell'edificio destinato ad abitazione risulta privo di vizi o problematiche evidenti e si presenta ben mantenuto. La porzione di edificio che ospita il secondo appartamento ha subito lievi opere di ammodernamento.

Come riferito dalla proprietà il piano interrato ha subito negli anni passati problematiche riguardanti gli scarichi con fenomeni di allagamento del piano medesimo.

A tal riguarda si segnala, anche se non è chiaro se gli eventi siano tra loro collegati, che a seguito della Procedura del Tribunale di Terni RGAC 1531/14 come da verbale di udienza del 09/03/2015, la proprietà è stata intimata all'esecuzione dei lavori di spostamento su suolo pubblico della fognatura privata utilizzata per lo scarico dei reflui domestici dell'edificio in oggetto. Le opere sono quindi state autorizzate dal Comune di Terni con SCIA Prot. 136776 del 14/10/2015 e la nuova fognatura a partire dall'ingresso carrabile della proprietà è stata collegata alla fognatura pubblica in prossimità dell'incrocio con Via Mascagni.

Al piano terra sono presenti due stanze ad uso locale sgombro di cui una con servizio igienico. Entrambe le stanze presentano infissi posticci e sono al rustico mentre il servizio igienico presenta tutte le finiture e funzionante. Il resto del piano è utilizzato come piano pilotis, una piccola centrale termica e vano scala di collegamento tra il piano interrato, piano terra e piano primo.

Il piano primo risulta quindi raggiungibile mediante il vano scala sopra menzionato che giunge all'appartamento principale, oppure sul fronte est dalla scalinata esterna che sbarca sul terrazzo collegato al secondo appartamento.

Da quest'ultimo è poi possibile raggiungere il piano secondo, che di fatto costituisce da zona notte a completamento della zona giorno al piano primo.

L'edificio è realizzato con telaio in cemento armato, solai in latero cemento e tamponature a cassa vuota (forato-aria-forato oppure forato-aria-mattone faccia vista). Le strutture non presentano alcun tipo di evidente criticità.

Allo stato attuale tutti i locali adibiti ad abitazione risultano abitabili e necessitano eventualmente di lavori di manutenzione ordinaria. Gli impianti risultano funzionanti ma necessitano di prove di verifica in quanto non sono state rilevate le certificazioni.

Il piano interrato presenta un'area destinata a cantina/garage con accesso carrabile, al rustico, avente una superficie calpestabile di 122 mq. La seconda zona del piano interrato destinata a locali sgombro ma con finiture di taverna con la presenza di camino a legna, angolo cottura e servizio igienico, presenta quindi finiture abitative ed ha una superficie calpestabile di 89 mq. Entrambe le zone hanno un'altezza netta di 3,25 m circa.

Il piano terra presenta una superficie a piano pilotis che complessivamente sviluppa 170 mq. I due locali al rustico con servizio igienico hanno una superficie calpestabile complessiva di 76 mq e la centrale termica posta a confine del vano scala di 2 mq. Il tutto con un'altezza netta di 2,90 m.

Il piano primo come precedentemente descritto materializza di fatto due abitazioni, anche se comunicanti mediante il servizio igienico. La principale, che tra l'altro è quella ad oggi utilizzata da OMISSIS, costituita da ampio soggiorno con camino, cucina con camino, due camere e servizio igienico, ha una superficie calpestabile di 113 mq a cui si aggiungono complessivamente 72 mq di terrazzi coperti. La descritta unità immobiliare comunica con la seconda abitazione mediante un servizio igienico condiviso tra una camera e il soggiorno. La seconda unità abitativa è quindi costituita da soggiorno con camino, cucina open space e servizio igienico per una superficie calpestabile di 43 mq a cui si aggiungono complessivamente 18 mq di terrazzi coperti. Tale porzione risulta inoltre accessibile dalla scala esterna indipendente. Dal descritto soggiorno, mediante scala interna, si accede al piano secondo parzialmente rifinito ad abitazione, in cui troviamo due locali ad uso soffitta per complessivi 44 mq calpestabili e altezza media di 3,00 m, un servizio igienico di 7 mq e altezza media di 2,30 m e un ripostiglio di 12 mq con altezza media di 1,20 m. Mediante due terrazzi scoperti di complessivi 19 mq, posti sui fronti nord e sud, si accede ad ulteriori tre locali sottotetto di complessivi 28 mq aventi un'altezza media di 1,30 m.

Gli infissi dell'abitazione sono in alluminio con vetri doppi e persiane esterne in alluminio.

Esternamente il fabbricato presenta in parte pareti intonacate e in parte a cortina con mattoni faccia vista.

Le gronde di copertura sono realizzate in cemento armato con canale e pluviali in lamiera preverniciata. Il

manto di copertura è costituito da tegole portoghesi.

Descrizione degli impianti che servono entrambe le porzioni abitative:

- Acqua Calda Sanitaria: prodotta con caldaia a metano;
- Riscaldamento: prodotta con caldaia a metano con termosifoni in alluminio;
- Elettrico: impianto realizzato nel 1983, che ha subito interventi nella seconda porzione abitativa. Impianto da collaudare;
- Gas: Impianto non rilevato ma presente per l'alimentazione caldaia e cucine posto al piano primo e interrato;

Dall'accesso agli atti eseguito è stato possibile riscontrare la presenza del certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Terni in data 18/01/1984. Nell'Abitabilità vengono richiamate le Varianti Prot. 29291 in data 15/01/1976 e Prot. 34087 in data 18/01/1977, che come chiarito dall'ufficio con PEC del 11/10/2024 costituiscono titoli a completamento della C.E. originaria del 1973 e quindi privi di elaborati grafici e relazioni tecniche. In allegato è inoltre presente il Certificato di Collaudo delle opere in c.a. prot. 9058 del 12/01/1983.

Quanto sopra descritto risulta catastalmente individuato dalla particella 688 avente una superficie catastale di 1350 mq.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.875,00**

E' posto al piano: S1-T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1983

L'edificio è stato ristrutturato nel: non rilevabile

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta abitato solo per l'abitazione principale posta al piano primo. I locali al piano interrato appaiono non utilizzati e privi di manutenzione. La seconda abitazione e potrebbe aver subito lievi interventi di adattamento dell'impianto elettrico ma risulta non utilizzata. Il piano secondo anche se rifinito e in buono stato, risulta sgombro e non utilizzato.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
-----------------	--

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **non rilevata** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna

materiale: **calcestruzzo** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: piazzali esterni

Pavim. Interna

materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: camere piano primo e locali piano secondo

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: tutti i pavimenti ad accezione di quelli in parquet

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: scala principale

### Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** conformità: **da collaudare**

Fognatura

rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** conformità: **da collaudare**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** conformità: **da collaudare**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1983
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	DA COLLAUDARE Porzione del piano primo presenta un impianto elettrico apparentemente rivisitato negli anni 2010/2015.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	RADIATORI ALLUMINIO
Stato impianto	utilizzato
Potenza nominale	26,00 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	1983
Note	DA COLLAUDARE

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale dell'unità immobiliare stata determinata dal rilievo eseguito sul posto dal sottoscritto. La superficie utile calpestabile dell'edificio è costituita da 122 mq al rustico e 89 mq rifiniti al piano interrato, da 76 mq al rustico (con bagno completo incluso) e 94 mq coperto a piano pilotis al piano terra, dalla superficie abitativa di 156 mq più 90 mq di terrazzi coperti al piano primo e da 62 mq al piano secondo con locali di sottotetto rifiniti, compreso servizio igienico completo, a cui si aggiungono 19 mq di terrazzi scoperti e 28 mq di vani sottotetto con altezza media di 1,30 m. La superficie commerciale è stata calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comunione con altre proprietà fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Per quanto sopra le superfici commerciali utilizzate per la stiva vengono di seguito elencate: - piano interrato al rustico: 139,05 mq - piano interrato rifinito: 102,50 mq - piano terra al rustico: 87,55 mq - piano terra area coperta e centrale termica: 169,60 mq - piano primo abitazione: 187,60 mq - piano primo terrazzi coperti: 90,00 mq - piano secondo rifinito h.m. 3,00: 60,85 mq - piano secondo rifinito h.m. 1,20: 14,10 mq - piano secondo terrazzi scoperti: 19,00 mq - piano secondo al rustico sottotetti: 33,00 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
piano interrato al rustico	sup reale lorda	139,00	0,40	55,60
piano interrato rifinito	sup reale lorda	102,00	0,65	66,30
piano terra al rustico	sup reale lorda	87,00	0,55	47,85
piano terra area coperta e centrale termica (fino a 25 mq)	sup reale lorda	25,00	0,35	8,75
piano primo abitazione	sup reale lorda	187,00	1,00	187,00
piano primo terrazzi coperti (fino a 25 mq)	sup reale lorda	25,00	0,35	8,75
piano primo terrazzi coperti (oltre 25 mq)	sup reale lorda	65,00	0,10	6,50
piano secondo rifinito h.m. 3,00	sup reale lorda	60,00	0,75	45,00
piano secondo rifinito h.m. 1,20	sup reale lorda	14,00	0,40	5,60
piano secondo terrazzi scoperti	sup reale lorda	19,00	0,30	5,70
piano secondo al rustico sottotetti	sup reale lorda	33,00	0,20	6,60
piazzale di ingresso/manovra di corte al fabbricato	sup reale netta	750,00	1,00	750,00
giardini e aree di corte al fabbricato	sup reale netta	225,00	1,00	225,00
piano terra area coperta e centrale termica (oltre 25 mq)	sup reale lorda	144,00	0,10	14,40
		<b>1.875,00</b>		<b>1.433,05</b>

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **B - TERRENO PART. 1359**

La proprietà è completata dai terreni insistenti sulla particella 1359 avente una superficie catastale di 3690. Quasi l'intera particella, per una superficie di 5000 mq, ricade all'interno della zona [BA] Conservazione (zona edificabile) di PRG e dall'esamina dei progetti depositati in comune è stato possibile individuare che il presente lotto dispone di ulteriori 300 mc circa di volumetria realizzabile.

Sul terreno sono stati inoltre rilevati due edifici.

Il primo costituisce una rimessa attrezzi di 19 mq, realizzato in maniera posticcia con telaio leggero in metallo e bandoni di lamiera, non appare in nessuna documentazione amministrativa o catastale e dallo studio delle foto aeree storiche è possibile definire che lo stesso sia stato realizzato tra il 2000 e il 2005.

L'immobile descritto risulta quindi privo di autorizzazione.

Il secondo è costituito da un forno/camino in muratura avente una superficie lorda di 20 mq e una voliera coperta di 62 mq suddivisa in nove box realizzati in rete metallica, probabilmente utilizzato per animali domestici o di allevamento di piccola taglia. Tale edificio risulta presente nella mappa catastale agli atti ma non è presente come unità immobiliare urbana. Quindi di fatto non è catastalmente censito. L'immobile descritto, anche in questo caso, risulta quindi privo di autorizzazione e dallo studio delle foto aeree storiche è possibile definire che lo stesso sia stato realizzato tra il 1977 e il 1997.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.990,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia semi pianeggiante

Sistemazioni agrarie ulivi e viti

Sistemi irrigui presenti presente cisterna di raccolta acque meteoriche

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: I terreni appaiono non utilizzati e privi di manutenzione ordinaria, ma comunque in condizioni buone e facilmente ripristinabili.

#### Impianti:

Nessuno

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale della particella 1359 è stata determinata dalla risultanze catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
giardini e aree di corte al fabbricato	sup reale netta	305,00	1,00	305,00
terreno utilizzato per coltivazione viti e ulivi	sup reale netta	3.385,00	1,00	3.385,00
volumetria residua sul lotto	volume potenziale	300,00	1,00	300,00
		<b>3.990,00</b>		<b>3.990,00</b>



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Si ritiene opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo utilizzando per il confronto il parametro tecnico "metro quadrato", valutando i principali elementi differenziali di tipo intrinseco ed estrinseco che possono contribuire al relativo apprezzamento dei singoli beni sulla base delle quotazioni di mercato, riferite al mq, riscontrate in sede di compravendita nel circondario per beni similari.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Nella zona di interesse, i parametri medi di valutazione, per immobili con destinazione civile abitazione con caratteristiche similari a quelli oggetto della presente stima, con riferimento alla superficie commerciale, sono racchiusi nella fascia che va da 800 €/mq a 1200 €/mq.

Ai fini della valutazione del valore relativo alla cubatura residua sul lotto potenzialmente utilizzabile è stato attribuito il valore di 65 €/mc..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - ABITAZIONE PART. 688. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 529.070,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano interrato al rustico	55,60	€ 1.100,00	€ 61.160,00
piano interrato rifinito	66,30	€ 1.100,00	€ 72.930,00
piano terra al rustico	47,85	€ 1.100,00	€ 52.635,00
piano terra area coperta e centrale termica (fino a 25 mq)	8,75	€ 1.100,00	€ 9.625,00
piano primo abitazione	187,00	€ 1.100,00	€ 205.700,00
piano primo terrazzi coperti (fino a 25 mq)	8,75	€ 1.100,00	€ 9.625,00
piano primo terrazzi coperti (oltre 25 mq)	6,50	€ 1.100,00	€ 7.150,00
piano secondo rifinito h.m. 3,00	45,00	€ 1.100,00	€ 49.500,00
piano secondo rifinito h.m. 1,20	5,60	€ 1.100,00	€ 6.160,00
piano secondo terrazzi scoperti	5,70	€ 1.100,00	€ 6.270,00
piano secondo al rustico sottotetti	6,60	€ 1.000,00	€ 6.600,00
piazzale di ingresso/manovra di corte al fabbricato	750,00	€ 30,00	€ 22.500,00
giardini e aree di corte al fabbricato	225,00	€ 15,00	€ 3.375,00



piano terra area  
coperta e centrale ter-  
mica (oltre 25 mq) 14,40

€ 1.100,00

€ 15.840,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore corpo

Valore Accessori

Valore complessivo intero

Valore complessivo diritto e quota

€ 529.070,00

€ 529.070,00

€ 0,00

€ 529.070,00

€ 529.070,00

**B - TERRENO PART. 1359. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.230,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
giardini e aree di corte al fabbricato	305,00	€ 15,00	€ 4.575,00
terreno utilizzato per coltivazione viti e ulivi	3.385,00	€ 3,00	€ 10.155,00
volumetria residua sul lotto	300,00	€ 65,00	€ 19.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

demolizione edifici abusivi detrazione di € 5000,00

Valore corpo

Valore Accessori

Valore complessivo intero

Valore complessivo diritto e quota

€ 34.230,00

€ -5.000,00

€ 29.230,00

€ 0,00

€ 29.230,00

€ 29.230,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A - ABITAZIONE PART. 688	Abitazione in vil- lini [A7]	1.433,05	€ 529.070,00	€ 529.070,00
B - TERRENO PART. 1359	residenziale	3.990,00	€ 29.230,00	€ 29.230,00

**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% ) € 83.745,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 11.300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

APE € -300,00

Giudizio di comoda divisibilità: gli immobili possono essere venduti come lotto unico.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 462.955,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

Data generazione:

02-12-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Alberto Corvi**

