



TRIBUNALE DI TERNI



ESECUZIONE IMMOBILIARE 98/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA

[REDACTED]

DEBITORE

[REDACTED]



GIUDICE



Dott. FRANCESCO ANGELINI



CUSTODE



Dott. EMANUELE ANNIBALI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



TECNICO INCARICATO



GEOM. MARCO GIULIANI



CF: GLNMRC63H11A262Q

Studio in Terni (TR), Via S. Marco n.13

telefono: 0744406091

e-mail: associati@teofoliegilianiassociati.it

P.E.C.: marco.giuliani2@geopec.it



TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE 98/2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Abitazione sita nel Comune di Terni (TR), in Strada del Mulino n. 4, al piano primo, della superficie commerciale di mq 83,25, con al piano terra garage e posto auto coperto, della superficie commerciale di mq 17,20, per la quota di 1/1 della piena proprietà spettante a:

- [REDACTED], nat. [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietario per 1/1;

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un fabbricato, dotato di ascensore, posto alla periferia di Terni nella zona denominata Gabelletta.

L'abitazione è posta al **piano primo** con accesso dal civico n. 4 di Strada del Mulino. L'unità immobiliare ha una altezza netta interna di m. 2,70 ed una superficie utile calpestabile di circa **66,13 mq** ed è così ripartita:

- **Soggiorno:** superficie utile di circa 23,26 mq;
- **Cucina:** superficie utile di circa 7,12 mq;
- **Servizi igienici:** due bagni di superficie utile di circa 2,16 mq e 4,38 mq rispettivamente;
- **Disimpegno e Zona Notte:** due camere ed un disimpegno; le camere hanno una superficie utile di circa 11,14 mq e 14,67 mq rispettivamente, mentre il disimpegno, in cui è presente un armadio a muro, ha una superficie utile di circa 3,40 mq;
- **Balconi:** balcone nord della superficie utile di circa mq 4,53, balcone coperto est della superficie utile di circa mq 9,19.

Il garage è posto al piano terra con accesso dalla corte comune, ha una superficie utile di circa mq 16,27 ed una altezza netta interna di m. 2,48.

Il posto auto coperto è situato al piano terra con accesso dalla corte comune, ha una superficie utile di circa mq 17,45 ed una altezza netta interna di m. 2,48.

Nell'atto di compravendita, con il quale l'Esecutario è divenuto proprietario degli immobili pignorati, sono indicati e compresi nella vendita anche i diritti pro-quota sulle parti condominiali comuni del fabbricato, di cui quanto venduto rappresenta una porzione come previsto dalla legge. In particolare, tali diritti si riferiscono ai Beni Comuni Non Censibili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio n. 45, Particelle n. 933 sub 1 (Corte), n. 933 sub 2 (Vano scala e ascensore) e n. 933 sub 3 (Androne d'ingresso).

Tuttavia, questi diritti di comproprietà indivisa sui Beni Comuni Non Censibili, spettanti all'Esecutario, non risultano ricompresi nel pignoramento e, di conseguenza, non sono inclusi nel lotto oggetto di vendita all'asta.

Nel verbale di pignoramento e nel Quadro D della relativa nota di trascrizione non risulta alcuna menzione dei diritti dell'Esecutario (ad esempio: "...il pignoramento si estende alle parti comuni del fabbricato tra cui i beni comuni non censibili distinti con le particelle ...").

Di conseguenza, tali diritti **non sono stati oggetto di pignoramento** e non rientrano nel lotto venduto.

L'eventuale Aggiudicatario, pertanto, in assenza di specifico titolo costitutivo che ne attribuisce espressamente la titolarità, potrà far valere il transito sulla Corte Comune e sugli altri Beni Comuni Non Censibili solo invocando la costituzione di una servitù di passaggio per destinazione del "padre di famiglia" (ex art. 1062 del Codice Civile).

Tuttavia qualora gli altri comproprietari contestino l'esistenza o l'estensione di tale servitù, l'Aggiudicatario potrebbe essere costretto a promuovere un'azione giudiziaria per ottenerne l'accertamento e/o la costituzione, con oneri, tempi e costi a proprio carico.

Coordinate GIS: 42.58954, 12.58686.

Identificazione Catastale:

- Foglio n. 45, Particella n. 933 sub 7 (Catasto Fabbricati), Zona censuaria 2, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza vani 4.5, Superficie Catastale totale mq 83, Rendita Catastale Euro 348,61, Indirizzo Catastale: Strada Del Mulino n. 4, Terni (TR), piano primo;
- Foglio n. 45, Particella n. 933 sub 14 (Catasto Fabbricati), Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 9, Consistenza mq 17, Superficie Catastale totale mq 20, Rendita Catastale Euro 41,26, Indirizzo Catastale: Strada Del Mulino n. 4, Terni (TR), piano terra;
- Foglio n. 45, Particella n. 933 sub 24 (Catasto Fabbricati), Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq 18, Superficie Catastale totale mq 18, Rendita Catastale Euro 15,80, Indirizzo Catastale: Strada Del Mulino n. 4, Terni (TR), piano terra;

intestati a:

- [REDACTED], nat. [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED],
proprietario per 1/1 di tutti gli immobili;

Derivanti da:

Per gli immobili: Costituzione del 13/10/2004, Pratica n. TR0070794, in atti dal 13/10/2004
Costituzione (n. 2281.1/2004)

Per l'intestazione: Atto di Compravendita del 14/05/2009, a firma del Notaio [REDACTED]
[REDACTED], con sede [REDACTED] Repertorio n. 55636. Nota presentata con Modello Unico n. 3965.1/2009, Reparto PI di Terni, in atti dal 18/05/2009

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	m ² 83,25
Consistenza commerciale complessiva accessori:	m ² 17,20
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 126.417,79
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 107.000,00
Data della valutazione:	06/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato risulta occupato [REDACTED]

Alla data di redazione della presente consulenza, l'occupazione risulta priva di titolo.

L'occupante, durante il sopralluogo del 14/04/2026, ha dichiarato che sussiste un provvedimento di assegnazione della casa familiare emesso dall'Autorità Giudiziaria, tale provvedimento, ad oggi, non risulta depositato nel fascicolo della procedura esecutiva.

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

Convenzione Edilizia, trascritta nei Registri Immobiliari di Terni in data 19/07/2001, al n. 4702 del Registro Particolare, Atto del Segretario Generale del Comune di Terni Repertorio n. 34.878 del 21/06/2001.

L'atto è stipulato tra il Comune di Terni, la Società [REDACTED] ed altri Soggetti e regola la realizzazione di opere di urbanizzazione in cambio di diritti edificatori relativi a un'area sita in Terni, località Scentelle, denominata "Il Mulino".

La convenzione grava, tra gli altri, sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Terni col Foglio n. 45, Particella n. 752, da cui deriva l'attuale Particella n. 933, oggi oggetto di interesse.

Secondo le informazioni rilevate presso il Comune di Terni, l'Amministrazione non ha ancora provveduto all'omologazione delle opere di urbanizzazione, poiché questi lavori sono stati realizzati in difformità rispetto al progetto approvato ed allegato alla Convenzione.

La fideiussione, prevista come garanzia per la realizzazione delle citate opere, non è stata svincolata.

Di conseguenza, allo stato attuale, la manutenzione delle opere di urbanizzazione realizzate grava sui proprietari delle singole unità immobiliari comprendenti il Piano di Lottizzazione, tra cui il fabbricato censito alla Particella n. 933. I suddetti proprietari subentrano, ad supplendo, negli obblighi assunti dai promotori della Convenzione.

Ad oggi non è possibile quantificare eventuali oneri futuri a carico dell'Aggiudicatario di natura urbanistica od edilizia.

Tale eventuale onere è stato valutato e ricompreso, ai fini della determinazione del valore di vendita giudiziaria, nella riduzione del 15% rispetto al valore di mercato, applicato in considerazione dell'assenza di garanzie a tutela di eventuali vizi (oltre altro) e in questo caso dell'indeterminatezza economica dei citati obblighi.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Regolamento di Condominio e relative Tabelle Millesimali, che sono state allegate sotto la lettera "B" all'Atto del Notaio [REDACTED], Repertorio n. 6341, del 29/10/2004, trascritto a Terni il 02/11/2004 al n. 7872 del Registro Particolare.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria (Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario), iscritta al n. 952, in data 18/05/2009, come da Atto del Notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED] in data 14/02/2009, Repertorio 55637/11698, durata 20 anni, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, gravante sui beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Terni col Foglio n. 45, Particelle n. 933 sub 7, n. 933 sub 14 e n. 933 sub 24.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto al n. 8373, in data 02/10/2025, dell'UNEP Tribunale di Terni, numero di Repertorio 2261 del 16/09/2025, a favore di [REDACTED] sede a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, gravante sui beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Terni col Foglio n. 45, Particelle n. 933 sub 7, n. 933 sub 14 e n. 933 sub 24.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili:	€ 436,48
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	3.682,21
Quote millesimali degli immobili : generali	83,30
Quote millesimali degli immobili : tabella scala	59,69
Quote millesimali degli immobili: tabella ascensore	62,23
Quote millesimali dell'immobile: tabella autoclave	0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. attuale proprietario:**

██████████, nat. a ██████████ il ██████████, Codice Fiscale ██████████, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, dal 14/05/2009 ad oggi, in forza dell'Atto di Compravendita del Notaio ██████████ con sede in ██████████ Repertorio n. 55636 del 14/05/2009, trascritto a Terni il 18/05/2009 al n. 3965 del Registro Particolare, riguardante i beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Terni col Foglio n. 45, Particelle n. 933 sub 7, n. 933 sub 14 e n. 933 sub 24.

Nell'Atto e nel Quadro D della nota di trascrizione è precisato che "NELLA VENDITA SONO COMPRESI I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI E CONDOMINIALI DELL'INTERO STABILE ED IN PARTICOLARE SUI BENI COMUNI NON CENSIBILI DISTINTI AL CATASTO DEI FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 45, PARTICELLE 933 SUB.1, 933 SUB.2 E 933 SUB.3".

6.2. precedenti proprietari:

██████████, nat. a ██████████ il ██████████, Codice Fiscale ██████████, per 1/1 della piena proprietà, dal 29/10/2004 al 14/05/2009, in forza di Atto di Compravendita del Notaio ██████████, con sede in ██████████ Repertorio n. 6341 del 29/10/2004, trascritto a Terni il 02/11/2004 al n. 7872 del Registro Particolare, riguardante i beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Terni col Foglio n. 45, Particelle n. 933 sub 7, n. 933 sub 14 e n. 933 sub 24.

Nell'atto e nel Quadro D della nota di trascrizione è precisato che "GLI IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE ATTO VENGONO VENDUTI A CORPO E NON A MISURA, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVANO CON TUTTI GLI ANNESSI, CONNESSI, USI, DIRITTI, AZIONI, RAGIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, SE ESISTENTI, NULLA ESCLUSO O RISERVATO, COSI' COME DALLA SOCIETA' VENDITRICE SI POSSIEDE E SI HA DIRITTO DI POSSEDERE CON LA PROPORZIONALE COMPROPRIETA' DI PARTI, SPAZI ED IMPIANTI DEL FABBRICATO EVENTUALMENTE IN COMUNIONE COME PER LEGGE IVI COMPRESA LA PROPORZIONALE COMPROPRIETA' SUI BENI COMUNI E NON CENSIBILI DISTINTI NEL FOGLIO 45, PARTICELLE 933 SUB 1, 933 SUB 2 E 933 SUB 3, E CON TUTTI I DIRITTI E GLI OBBLIGHI DERIVANTI DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E RELATIVE TABELLE MILLESIMALI CHE LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE PER SE' E SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. pratiche edilizie:**Identificativo: **74609/01**

Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 74609/01, rilasciata il 16/04/2002.

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Nuova costruzione sull'area sita in Strada del Mulino.

Identificativo: **132391**

Tipo pratica: D.I.A. n. 132391, rilasciata il 05/11/2004.

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Variante relativamente al fabbricato di cui alla Concessione Edilizia n. 74609/01 del 16/04/2002.

Identificativo: **43531**

Tipo pratica: Certificato di Agibilità n. 43531, rilasciata il 08/03/2007.

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Agibilità relativa al fabbricato sito in Strada del Mulino n. 4, distinto al Catasto Fabbricati col Foglio n. 45, Particella n. 933 dal sub 4 al sub 29 e sub 1-2-3 per i B.C.N.C..

7.2. situazione urbanistica:

Nel P.R.G. vigente, approvato con D.C.C. n. 307 del 15/12/2008, il fabbricato ricade in Zona BbV conservazione dei volumi. (Vedere lo stralcio del P.R.G. allegato con indicazione delle Norme Tecniche di Attuazione – N.T.A. che lo riguardano)

Vengono di seguito riportati alcuni stralci delle norme.

Il P.R.G. e le relative N.T.A. sono consultabili sul sito del Comune di Terni (www.ternigeo.comune.terni.it).

OP-Art.57

Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

1. Nelle zone di conservazione dei volumi BbV è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti nonché l'ubicazione; 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 superfetazioni 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 d'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 superfetazioni 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, gazebi, 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, L'Osteria, e Valle Spoleatina.

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 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)*

È consentito il completamento degli interventi previsti dalla lottizzazione approvata.

OP-Art.22 Piani attuativi vigenti

1. Negli elaborati B sono individuate con apposita simbologia grafica le aree interessate da Piani attuativi già approvati dall'amministrazione comunale.
2. I piani attuativi di iniziativa pubblica conservano la validità per tutte le parti che non siano in contrasto con le previsioni del nuovo piano, fino alla loro scadenza.
3. I piani attuativi di iniziativa privata e le relative convenzioni conservano la validità fino alla loro scadenza; è consentito altresì portare a completa attuazione, ai sensi dell'art.17 della L.1150/42, le parti residue degli strumenti urbanistici attuativi, anche se scaduti, purché siano state realizzate completamente le opere di urbanizzazione di pertinenza degli stessi interventi.
4. La normativa delle singole zone può definire, in alternativa od integrazione dei precedenti commi 2 e 3, diversi termini e contenuti di validità dei piani attuativi approvati.

OP-Art.28 Delimitazione dei centri abitati

1. Il perimetro dei centri abitati, come delimitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione, è indicato nelle tavole B e individua le zone edificate costituenti il tessuto edilizio consolidato degli abitati comprendente le parti dei centri urbani totalmente o parzialmente edificati.

"Attenzione per le aree:

- Vulnerabilità acque sotterranee,
- Vulnerabilità elevata acque sotterranee,
- Pozzi A.S.M. e zone di rispetto,
- Tutela delle acque sotterranee classe 4.

I contenuti dell'art.39 sono variati e superati a seguito delle disposizioni del RR n.8/2019

"Norme attuative in materia di tutela delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano". . Norme acquisite al protocollo generale del comune di Terni con n. nota prot n. 30990 del 21/2/2024 dalla Regione Umbria.

(LINK in alto a sinistra al testo in pdf del RR n. 8/2019)

OP-Art.39 Tutela delle acque sotterranee

1. Si definiscono acque sotterranee tutte le manifestazioni della circolazione idrica ubicate nel sottosuolo, sia a livello ipodermico che profondo, ivi comprese le manifestazioni di sorgente.

Ai fini della salvaguardia delle acque sotterranee restano ferme le prescrizioni previste dal DPR n. 236 del 24/05/1988, in Attuazione della Direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano ai sensi del D.lgs. 18/08/2000 n. 258 art. 5 e s.m.e i., nonché le prescrizioni previste dalla Legge 5/01/94 n.36 Disposizioni in materia di risorse idriche.

2. Le aree corrispondenti ai corpi idrici sotterranei, così come individuate nelle Tavole n.3.4.3 e n.3.4.4 di Terni Città delle acque e nelle tavole C dei Vincoli ambientali di Pianificazione e dei Beni Culturali, sono state classificate, ai sensi del D.lgs. n.152/2006, dall'ARPA sulla scorta dei rilevamenti effettuati dal 1998 al 2001 nelle corrispondenti classi d'appartenenza;

classe 2: acque con buone caratteristiche idrochimiche ed impatto antropico ridotto;

classe 3: acque con caratteristiche idrochimiche con segnali di compromissione ed impatto antropico significativo;

classe 4: acque con caratteristiche idrochimiche scadenti ed impatto antropico significativo.

Tali aree saranno oggetto in sede di piani attuativi e piani di settore, di adeguate previsioni nella normativa di trasformazione dei suoli, con particolare riferimento al controllo della loro permeabilità rispetto al rischio di percolamenti inquinanti.

3. Per i siti contaminati e le aree di ex cava ed ex discarica, perimetrate nelle tavole n.3.4.3 e 3.4.4 di Terni Città delle acque e nelle tavole C dei Vincoli ambientali di Pianificazione e dei Beni Culturali, individuate in base alle schede anagrafiche redatte dall'agenzia regionale ARPA, comprese nel Piano Regionale di bonifica delle aree contaminate quali: Ex discarica Polymer ex discarica Maratta 1 ex discarica Maratta 2 lago ex cava Sabbione Fiori 1 Fiori 2 Grillofer Area ASM e tutte le aree perimetrate dal Piano Regionale di bonifica, la trasformazione dei suoli e l'attuazione delle previsioni di P.R.G. è subordinata alla bonifica dei siti così come previsto dallo stesso piano regionale di bonifica.

4. Gli insediamenti di civile abitazione e produttivi isolati che non hanno la possibilità di smaltire le acque reflue nella pubblica fognatura dovranno attenersi ai contenuti del D.lgs. n.152/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

4.1 E' comunque fatto obbligo di ricorrere alla pratica della fitodepurazione nelle aree di ricerca e concessione delle acque minerali così come individuate nell'elaborato cartografico di Tav.4.3.c "Carta della vulnerabilità all'inquinamento dei corpi idrici sotterranei".

4.2 Nelle aree a vulnerabilità elevata e molto elevata così come si evince nell'elaborato cartografico di Tav.4.3.c "Carta della vulnerabilità all'inquinamento dei corpi idrici sotterranei" è preferibile ricorrere alla pratica della fitodepurazione o subirrigazione drenata la cui fattibilità e compatibilità geologico ambientale dovrà scaturire da un appropriato studio.

4.3 Nelle aree contraddistinte dalle Classi ad "Edificabilità condizionata e non edificabili" della Carta delle idoneità geologico ambientali con le previsioni urbanistiche (4.10.a) è consentito lo smaltimento delle acque reflue soltanto attraverso la pratica della fitodepurazione o subirrigazione drenata la cui fattibilità e compatibilità geologico ambientale sarà consentita previa richiesta accompagnata da una specifica indagine

idrogeologica relativa alla verifica della possibilità di contaminazione della falda acquifera sotterranea.

4.4 Parimenti su tali aree si dovrà procedere alla regimazione delle acque chiare provenienti da tetti e piazzali attraverso la redazione di uno studio geologico ed idrogeologico finalizzato alla verifica dell'equilibrio idrodinamico del sottosuolo.

5. Per le aree di rispetto dei pozzi della rete idrica ad uso pubblico valgono le norme previste dalla legge n. 236 del 24/05/1988 art. 4 e dal successivo D.lgs. 18/08/2000 n. 258 art. 5 - Salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano. Le aree di salvaguardia sono distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto e all'interno dei bacini e delle aree di ricarica della falda in zone di protezione:

5.1 La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee e ove possibile per le acque superficiali di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

5.2 La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta e deve avere un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione; è una zona da sottoporre a vincoli e a destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici fertilizzanti o pesticidi salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli delle colture compatibili delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

5.3 Per gli insediamenti o le attività di cui al comma precedente preesistenti ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

5.4 Disciplina degli impianti di smaltimento isolati privati:

Gli insediamenti di civile abitazione e produttivi isolati che non hanno la possibilità di smaltire le acque reflue nella pubblica fognatura dovranno attenersi ai contenuti del D.lgs. 152/2006 e s.m.e i..

5.4.1 E comunque fatto obbligo di ricorrere alla pratica della fitodepurazione nelle aree di ricerca e concessione delle acque minerali così come individuate nell'elaborato cartografico di Tav. "Carta della vulnerabilità all'inquinamento dei corpi idrici sotterranei".

5.4.2 Nelle aree a vulnerabilità elevata e molto elevata così come si evince nell'elaborato cartografico di Tav. "Carta della vulnerabilità all'inquinamento dei corpi idrici sotterranei" è preferibile ricorrere alla pratica della fitodepurazione o subirrigazione drenata la cui fattibilità e compatibilità geologico ambientale dovrà scaturire da un appropriato studio.

5.4.3 Nelle aree contraddistinte dalle Classi ad "Edificabilità condizionata e non edificabili" della Carta delle idoneità geologico ambientali con le previsioni urbanistiche (4.10.a) è consentito lo smaltimento delle acque reflue soltanto attraverso la pratica della fitodepurazione o subirrigazione drenata la cui fattibilità e compatibilità geologico ambientale sarà consentita previa richiesta accompagnata da una specifica indagine idrogeologica relativa alla verifica della possibilità di contaminazione della falda acquifera sotterranea. Parimenti su tali aree si dovrà procedere alla regimazione delle acque chiare provenienti da tetti e piazzali attraverso la redazione di uno studio geologico ed idrogeologico finalizzato alla verifica dell'equilibrio idrodinamico del sottosuolo e possibili interferenze con il corpo di frana

OP-Art.32 Zonizzazione acustica e fasce di ambientazione stradale e ferroviaria

1. La zonizzazione acustica consiste nell'assegnazione a ciascuna porzione omogenea di territorio, di una delle sei classi individuate dal D.P.C.M. 1/03/1991, sulla base della prevalente ed effettiva destinazione d'uso del territorio; individua le fasce entro le quali sono fissati i limiti massimi di emissione sonora a seconda delle destinazioni d'uso delle aree sia reali che di progetto.

I valori dei limiti massimi del livello sonoro equivalente (leq A) relativi alle classi di destinazione d'uso del territorio sono i seguenti:

classi di destinazioni d'uso del territorio tempi di riferimento diurno (leq A) notturno (leq A)
 | Aree particolarmente protette 50 40 II Aree prevalentemente residenziali 55 45 III Aree di tipo misto 60 50 IV Aree di intensa attività umana 65 55 V Aree prevalentemente industriali 70 60 VI Aree esclusivamente industriali 70 70 2. La determinazione delle classi di rumorosità nella zonizzazione acustica proposta nel piano, risponde ai seguenti criteri:

a) Individuazione delle zone in classe I

Sono state incluse:

- Aree ospedaliere e scolastiche
- Aree destinate al riposo ed allo svago
- Aree residenziali rurali
- Aree di particolare interesse storico, artistico ed architettonico
- Aree a parco e riserve naturali

Non sono state incluse e ricadono nelle corrispettive classi II, III o IV:

- Aree verdi di quartiere
- Strutture scolastiche di piccole dimensioni inserite nel tessuto edilizio residenziale
- Strutture sanitarie di piccole dimensioni inserite nel tessuto edilizio residenziale

– Aree verdi con prevalenza di strutture sportive

b) Individuazione delle zone in classe II, III e IV

Parametri assunti:

- Densità della popolazione (n.ro abitanti/ettaro)
- Densità delle attività commerciali (n.ro abitanti/esercizio commerciale)
- Densità di attività artigianali
- Volume del traffico veicolare e ferroviario presente

c) Individuazione delle zone in classe V e VI

Sono state individuate le zone che negli strumenti urbanistici hanno come destinazione:

- grande industria (classe VI)
- industria e artigianato ed in genere le aree ad esse correlate (classe V)

3. Dal confronto del piano di zonizzazione con la mappatura acustica, sono state individuate le aree a rischio.

4. Negli elaborati 3.3.a e 3.3.d del piano sono indicate in ordine prioritario le opere di bonifica più urgenti sulla base di criteri oggettivi riguardanti l'entità del superamento dei limiti, la durata (notturna e/o diurna) del disturbo, l'entità della popolazione esposta e l'analisi di fattibilità tecnico-economica dell'intervento.

5. Il Piano di disinquinamento acustico consente all'A.C.:

- 1) di dotarsi di un strumento oggettivo per la valutazione delle situazioni non conformi alla legge in materia di inquinamento acustico;
- 2) di risanare, compatibilmente con le disponibilità tecnico-economiche, le situazioni non conformi alla legge in materia di inquinamento acustico;
- 3) di dotarsi di un valido strumento di controllo dello stato di inquinamento acustico del territorio.

6. In area urbana, sono privilegiate le forme di riduzione, alla fonte, dei rumori e delle emissioni nocive, utilizzando preferenzialmente mezzi pubblici a trazione elettrica o ibrida o, comunque, ambientalmente sostenibili. Per interventi di ampliamento e realizzazione di nuove infrastrutture stradali si dovrà fare uso delle tecniche di ingegneria naturalistica, ove possibile, e uso di conglomerati bituminosi autodrenanti e fonoassorbenti per interventi di sostituzione e rifacimento del manto stradale allo scopo di contenere l'inquinamento acustico e di consentire un migliore assorbimento delle acque meteoriche da parte del suolo.

7. In coerenza con il Piano di disinquinamento acustico, con le disposizioni della LR n. 8/2002 ed ove indicato in planimetria, lungo le vie di grande traffico in ambito urbano e periurbano sono previste delle fasce vegetazionali costituite da filari o siepi singoli o doppi, con altofusti di una o due specie e arbusti vari con preferenza per le specie che resistono maggiormente alle emissioni gas tossici. Le barriere acustiche devono essere del tipo a parete verde. Tali barriere possono essere del tipo a griglia rinverdita o normali barriere naturalizzate con rampicanti.

8. Nelle zone agricole e boschive, per evitare incendi sia dolosi che accidentali, gli interventi di forestazione al limite delle aree di sosta e lungo i tracciati delle strade che attraversano i parchi naturali, le macchie boschive e i corridoi ecologici devono prevedere una fascia inerbita di almeno 3-5 metri tra il ciglio stradale e l'area forestata.

9. Per gli interventi sulla viabilità rurale e forestale si rinvia al R.R. n. 7/2002.

Capo 7 Disposizioni per i singoli Ambiti Urbani e Macroaree

Art. 123 Classificazione di Macroaree e Ambiti urbani

Nel territorio comunale il PRG Parte Strutturale individua le seguenti Macroaree ed i seguenti ambiti urbani come insiemi di macroaree

AMBITI URBANI

Il territorio comunale è suddiviso in :

- 5 AMBITI quartieri;
- 1 AMBITO centri minori;
- 1 AMBITO aree industriali.

Tali AMBITI fanno riferimento alle seguenti MACROAREE:

AMBITO BORGO RIVO

- M1 Borgo Rivo
- M2 Borgo Rivo agricolo
- M3 Brecciaiole
- M4 Città Verde
- M5 Gabelletta
- M6 Gabelletta agricolo
- M7 Colleluna
- M41 Svincolo PG-Cesena porta urbana
- M42 Aviosuperficie

AMBITO S.ZENONE

- M9 Borgo Bovio
- M10 S.Zenone

AMBITO CAMPOMICCIOLO

- M12 Campomicciolo
- M13 Matteotti
- M14 Valenza
- M15 S. Paolo
- M16 S. Rocco

AMBITO POLYMER

- M17 Polymer
- M44 svincolo strada di Recentino-Flaminia porta urbana

AMBITO CENTRO

- M8 Colle dell'Oro
- M19 Cospea S. Giovanni
- M20 Le Grazie
- M21 Ospedale
- M22 Città Giardino
- M23 Staine
- M24 "Gruber"
- M25 Vie Regionali
- M26 "Bosco"
- M27 S. Agnese
- M28 Terni centro storico
- M29 Passeggiata



- M30 Tacito
- M31 Battisti
- M32 Via Carducci
- M33 Stadio Viale Prati
- M34 Cimitero
- M35 Cardeto



AMBITO AREE INDUSTRIALI

- M11 A.S.T.
- M36 Maratta
- M37 Via Narni
- M38 POLO CHIMICO
- M39 Sabbione
- M40 Pantano
- M43 CENTRO LOGISTICO



AMBITO URBANO DEI CENTRI MINORI

- M18 Poscargano
- M45 vicino loc. S. Martino Poscargano
- M46 Collescipoli centro storico
- M47 Collescipoli espansione
- M48 Piefossato
- M49 Larviano
- M50 Miranda centro storico
- M51 Miranda espansione
- M52 Papigno centro storico
- M53 – Valnerina Cervara
- M54 Valnerina
- M55 Collestatte Piano
- M56 Marmore
- M57 Piediluco centro storico
- M58 Piediluco espansione
- M59 lungo SS. Ternana
- M60 Torre Orsina centro storico
- M61 Torre Orsina espansione
- M62 Collestatte centro storico
- M63 Collestatte espansione
- M64 S. Liberatore
- M65 La Romita
- M66 Colle Licino centro storico
- M67 Colle Licino espansione
- M68 loc. Castagna (lungo il torrente Tescino)
- M69 loc. Il Torrone (lungo via Flaminia)
- M70 Cesi centro storico
- M71 Cesi espansione
- M72 Rocca S. Zenone - centro storico
- M73 Rocca S. Zenone espansione
- M74 Cecalocco centro storico



- M75 Cecalocco espansione
- M76 Battiferro centro storico
- M77 Battiferro espansione
- M78 Acquapalombo centro storico
- M79 Acquapalombo espansione
- M80 Appecano centro storico
- M81 Appecano espansione
- M82 Poggio Lavarino centro storico
- M83 Poggio Lavarino espansione
- M84 Polenaco centro storico
- M85 Polenaco espansione
- M86 Polenaco espansione
- M87 Colle Giaccone
- M88 Giuncano Scalo centro storico
- M89 Giuncano Scalo espansione
- M90 Porzano centro storico
- M91 Porzano espansione
- M92 Pracchia
- M93 Titurano

Art. 125 Disciplina degli Ambiti Urbani

Il Piano Regolatore Parte Strutturale formula previsioni specifiche per insiemi di macroaree, ovvero ambiti urbani, riportate nelle schede progettuali allegate alle Norme Tecniche di attuazione del PRG Parte strutturale.

Le indicazioni quantitative riportate nelle schede sono prescrittive, ai fini delle previsioni urbanistiche operative, con oscillazioni in più o in meno del 15% delle quantità insediative per ciascun ambito urbano, indicate nelle schede progettuali allegate. Il dato complessivo delle quantità insediative delle previsioni di insediamento della popolazione e delle attività produttive, degli ambiti urbani sull'intero territorio comunale rimane prescrittivo per le previsioni urbanistiche operative.

AMBITI URBANI E MACROAREE

Schede progettuali

Nel territorio comunale il PRG Parte Strutturale individua le seguenti Macroaree ed i seguenti ambiti urbani come insiemi di macroaree. Nelle schede progettuali Il PRG parte strutturale coglie le criticità, fissa le finalità e individua le scelte per le macroaree e gli Ambiti urbani.

AMBITO BORGO RIVO

Macroarea -M1 Borgo Rivo.

Macroarea ad alto livello d'insediamento con criticità di tipo strutturale dovute alla carenza dei servizi generali e di spazi destinati a verde pubblico e sportivo di quartiere. Gli obiettivi di Piano sono :

il completamento, la conservazione e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di tipo puntuale di nuova edificazione e di ristrutturazione;

la riorganizzazione del tessuto urbano con la dotazione dei servizi e spazi verde di quartiere;
la previsione di nuova area destinata a parco pubblico con attrezzature per attività sportive all'aperto;
la destinazione di un'area per servizi pubblici e ad attività d'interesse generale;
il completamento del margine dell'area di insediamento estensivo della Castellina con insediamento dello stesso tipo ;
la riqualificazione delle aree produttive per funzioni artigianali ed del terziario;
il miglioramento della viabilità ciclabile tra le parti dell'insediamento.

Macroarea -M2 Borgo Rivo margine.

Macroarea di margine rispetto all'insediamento urbano. Zona in prevalenza costituita da territorio agricolo di cui parte di particolare pregio storico e ambientale e parte di territorio compromesso con forte presenza di insediamenti residenziali sparsi . Gli obiettivi di Piano sono essenzialmente: l'individuazione delle aree da sottoporre a specifico studio urbanistico preventivo per l'orientamento degli interventi edilizi ai fini della tutela e della promozione del paesaggio naturale esistente;
la delimitazione delle zone di agricolo insediato dove consentire il completamento del carattere insediativo esistente con indici fondiari a basso impatto che consentano interventi compatibili con le destinazioni agricole , residenziali e di servizio.

Macroarea -M5 Gabelletta

Macroarea occupata dall'aggregato urbano di Gabelletta, sviluppatosi lungo la strada statale n.79, si presenta privo di margini ben definiti e carente degli elementi urbani quali piazza, servizi , viabilità ciclopedonale, spazi verdi pubblici, in grado di qualificare il quartiere.

L'obiettivo del Piano è quello di perseguire un miglioramento dell'assetto urbano; definire i margini e promuovere la ricucitura dei tessuti; migliorare viabilità ed accessibilità; potenziare i collegamenti con sistemi di trasporto alternativi alla viabilità stradale; allontanare i flussi di attraversamento dall'asse viario principale che ormai ha assunto carattere e funzione urbana e/o attrezzare la strada allo scopo di mitigare gli effetti negativi sulla funzionalità del traffico e sull'ambiente; perseguire un miglioramento dell'assetto urbano attraverso l'individuazione e la definizione di "luoghi centrali", caratterizzati per configurazione spaziale e funzioni; integrare i servizi pubblici per garantire un sufficiente livello di autonomia funzionale; potenziare o prevedere nuove aree verdi e sportive di quartiere; riqualificare le aree produttive destinate a funzioni artigianali .

Gli obiettivi di Piano sono:

- il completamento e la riqualificazione del nucleo esistente mediante la ricucitura dei margini a nord e a sud degli insediamenti del quartiere;
- il completamento della viabilità di scorrimento a valle delle nuove aree di espansione;
- l'espansione del quartiere a valle dell'abitato esistente e composto da aree destinate ad insediamenti agricoli estensivi alternati ad aree di edificazione di tipo intensivo;
- la realizzazione di una nuova piazza, luogo di centralità del quartiere;
- nuova ferrovia metropolitana connessa alla viabilità principale urbana e di quartiere e da collegare al tratto ferroviario Cesi Stazione di Terni;

- il completamento e l'espansione dell'area destinata ad attività produttive posta a confine con il comune di San Gemini;
- la valorizzazione della rete ecologica minore di connessione con il territorio agricolo a monte e a valle della macroarea, mediante l'indicazione, nei piani attuativi, della conservazione della vegetazione riparia costituita da siepi e filari alberati attestati lungo i limiti viari e lungo i fossi, anche ai fini della tutela del paesaggio storico di particolare valore paesaggistico.

Macroarea -M6 Gabelletta agricolo

Macroarea di margine rispetto all'insediamento consolidato. Zona in prevalenza costituita da territorio agricolo di cui: parte di particolare pregio storico e ambientale e parte, di territorio compromesso da insediamenti costituiti da un'elevata quantità di case sparse, nati da lottizzazioni in area agricola. Gli obiettivi di Piano sono essenzialmente:

- l'individuazione delle aree da sottoporre a specifico studio urbanistico preventivo per l'orientamento degli interventi edilizi ai fini della salvaguardia e della promozione del paesaggio naturale esistente con particolare riguardo alla tutela delle fasce di vegetazione ripariale, arborea ed arbustiva che caratterizza e connota la tessitura del paesaggio, e che si configura come rete ecologica di connessione tra la zona boscata di monte e le aree di valle;
- la delimitazione delle zone di agricolo insediato dove consentire il completamento del carattere insediativo esistente con interventi compatibili con le destinazioni agricole, residenziali, ricettive e di servizio.

ZONE INCLUSE

negli interventi ammessi negli artt.34, 35 e 36

LR n.13/2009

"Norme per il governo del territorio e la pianificazione e per il rilancio dell'economia attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente"

Art. 34

(Interventi di ampliamento degli edifici a destinazione residenziale)

1. Sono consentiti interventi edilizi di ampliamento entro il limite massimo del venti per cento della SUC di ciascuna unità immobiliare e comunque fino al massimo complessivo di settanta metri quadrati, per gli edifici esistenti a destinazione residenziale aventi le seguenti caratteristiche:

- a) tipologia unifamiliare o bifamiliare;
- b) tipologia diversa da quella di cui alla lettera a) avente SUC non superiore a trecentocinquanta metri quadrati, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari.

2. Gli ampliamenti di cui al comma 1, qualora siano realizzati in aderenza e in forma strutturalmente indipendente dall'edificio esistente, sono condizionati alla valutazione della sicurezza dello stesso edificio ai sensi del punto 8.5 del decreto del Ministero delle Infrastrutture 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni) ed alla contestuale esecuzione di interventi finalizzati a ridurre la vulnerabilità sismica.

3. La parte ampliata degli edifici esistenti deve essere realizzata con materiali e secondo tecniche di elevata efficienza energetica definite dalla Giunta regionale entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

Art. 35

(Interventi di recupero su edifici a destinazione residenziale)

1. Gli edifici a destinazione residenziale possono essere demoliti e ricostruiti con un incremento della SUC entro il limite massimo del venticinque per cento di quella esistente.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti purché l'edificio ricostruito consegua la certificazione di sostenibilità ambientale, almeno in classe "B", di cui al disciplinare tecnico approvato in attuazione della l.r. 17/2008.

3. Nel caso di interventi sugli edifici di cui al comma 1 costituiti da almeno otto alloggi e SUC di ottocento metri quadrati l'incremento della stessa SUC è destinato, qualora si realizzano nuove unità abitative, almeno per il cinquanta per cento, alla realizzazione di abitazioni di dimensioni non inferiori a sessanta metri quadrati da locare a canone concordato ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) per almeno otto anni.

4. Qualora gli edifici interessati da interventi di demolizione e ricostruzione siano almeno tre e siano ricompresi entro un Piano Attuativo, ovvero un Programma Urbanistico di cui all'articolo 28 della l.r. 11/2005, la SUC può essere incrementata complessivamente entro il limite massimo del trentacinque per cento di quella esistente. Tutti gli edifici ricostruiti dovranno conseguire la certificazione di sostenibilità ambientale, almeno in classe B, di cui al disciplinare tecnico approvato in attuazione della l.r. 17/2008.

5. Gli interventi di cui ai commi 1 e 4 sono consentiti su edifici residenziali ove sono presenti anche destinazioni d'uso diverse nella misura comunque non superiore al venticinque per cento della SUC esistente.

In tali casi l'incremento della SUC è computato esclusivamente con riferimento alla superficie esistente destinata a residenza.

Art. 36

(Interventi di ampliamento di edifici a destinazione produttiva)

1. Gli edifici ricadenti nelle zone di tipo D di cui al decreto ministeriale 1444/1968 a destinazione artigianale, industriale e per servizi ad esclusione di quelli alberghieri, extralberghieri, commerciali per medie e grandi strutture di vendita possono essere ampliati ovvero demoliti e ricostruiti con incremento massimo del venti per cento della SUC. Gli interventi sono realizzati a mezzo di piano attuativo con previsioni planivolumetriche da sottoporre a parere della provincia da rendersi entro trenta giorni dalla richiesta, che interessi una superficie fondiaria di almeno ventimila metri quadrati e che preveda la riqualificazione architettonica e ambientale di tutti gli edifici in essa ricompresi, delle aree e delle relative dotazioni territoriali e funzionali, mediante un progetto unitario da attuare contemporaneamente all'ampliamento degli edifici.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti nel rispetto delle condizioni di cui all'articolo 37 e delle disposizioni inerenti il recupero dell'acqua piovana, di risparmio energetico e di utilizzo di fonti di energia rinnovabile di cui agli articoli 9 e 15, comma 3 della l.r. 17/2008.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. *conformità edilizia:*

Rispetto ai titoli edilizi richiamati al Paragrafo “7.1 – Pratiche Edilizie”, non sono state riscontrate difformità che configurino abusi edilizi.

Le uniche difformità riscontrate riguardano la realizzazione nell'abitazione di un cavedio dedicato agli scarichi nel locale wc e di un ulteriore cavedio destinato al passaggio delle canne fumarie delle caldaie nel balcone est.

Tali scostamenti dimensionali e/o di posizionamento rientrano nelle c.d. tolleranze esecutive, ai sensi dell'art. 34-bis, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico Edilizia), trattandosi di difformità non riconducibili a interventi abusivi in quanto:

- rientranti nei limiti delle tolleranze costruttive (art. 34-bis, c. 1 e 2, D.P.R. 380/2001);
- ovvero ascrivibili a interventi di edilizia leggera o di adeguamento impiantistico, non soggetti al rilascio di specifico titolo abilitativo.

Per quanto sopra, si attesta la conformità edilizia-urbanistica degli immobili pignorati (abitazione, garage e posto auto scoperto).

8.2. *conformità catastale:*

Abitazione Particella n. 209 sub 3

L'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari e agli atti trascritti presso la Conservatoria.

L'attuale planimetria catastale dell'abitazione, distinta al Catasto Fabbricati con la Particella n. 933, sub. 7, è stata presentata in data 13/10/2004 mediante Dichiarazione di Nuova Costruzione, protocollo n. TR0070794. La stessa non risulta, nella grafica, perfettamente conforme allo stato dei luoghi, in quanto è presente un cavedio destinato agli scarichi del locale wc e un ulteriore cavedio destinato al passaggio delle canne fumarie delle caldaie nel balcone est.

Inoltre, il vano denominato “ripostiglio” nella planimetria catastale risulta adibito, nello stato di fatto, a cucina, come peraltro rappresentato nella Tavola E01 allegata alla D.I.A. protocollo n. 132.391 del 05/11/2004.

Pertanto, al fine di allineare la documentazione catastale allo stato attuale dell'immobile, si rende necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

L'attuale planimetria catastale del garage, distinto con la Particella n. 933, sub. 14, è stata presentata in Catasto in data 13/10/2004 mediante Dichiarazione di Nuova Costruzione, protocollo n. TR0070794, e risulta conforme allo stato dei luoghi.

L'attuale planimetria catastale del posto auto coperto, distinto con la Particella n. 933, sub. 24, è stata presentata in Catasto in data 13/10/2004 mediante Dichiarazione di Nuova Costruzione, protocollo n. TR0070794, e risulta conforme allo stato dei luoghi.

– **Regolarizzazione:** per l'abitazione si rende necessario procedere alla presentazione di una Denuncia di Variazione Catastale mediante procedura DOCFA, con allegata la planimetria catastale aggiornata allo stato di fatto.

– **Costo stimato in via presuntiva: € 500,00** (comprensivo di diritti catastali e spese tecniche professionali).

8.3. *conformità urbanistica:*
L'immobile risulta conforme.

8.4. *corrispondenza dati catastali/atto:*
L'immobile risulta conforme.

BENI IN TERNI, STRADA DEL MULINO N. 4

ABITAZIONE, GARAGE, POSTO AUTO COPERTO

Abitazione sita nel Comune di Terni (TR), in Strada del Mulino n. 4, al piano primo, della superficie commerciale di mq 83,25, con al piano terra garage e posto auto coperto, della superficie commerciale di mq 17,20, per la quota di 1/1 della piena proprietà spettante a:

- [REDACTED], nat. [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietar. [REDACTED] per 1/1;

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un fabbricato, dotato di ascensore, posto alla periferia di Terni nella zona denominata Gabelletta.

L'abitazione è posta al **piano primo** con accesso dal civico n. 4 di Strada del Mulino. L'unità immobiliare ha una altezza netta interna di m. 2,70 ed una superficie utile calpestabile di circa **66,13 mq** ed è così ripartita:

- **Soggiorno:** superficie utile di circa 23,26 mq;
- **Cucina:** superficie utile di circa 7,12 mq;
- **Servizi igienici:** due bagni di superficie utile di circa 2,16 mq e 4,38 mq rispettivamente;
- **Disimpegno e Zona Notte:** due camere ed un disimpegno; le camere hanno una superficie utile di circa 11,14 mq e 14,67 mq rispettivamente, mentre il disimpegno, in cui è presente un armadio a muro, ha una superficie utile di circa 3,40 mq;
- **Balconi:** balcone nord della superficie utile di circa mq 4,53, balcone coperto est della superficie utile di circa mq 9,19.

Il garage è posto al piano terra con accesso dalla corte comune, ha una superficie utile di circa mq 16,27 ed una altezza netta interna di m. 2,48.

Il posto auto coperto è situato al piano terra con accesso dalla corte comune, ha una superficie utile di circa mq 17,45 ed una altezza netta interna di m. 2,48.

Nell'atto di compravendita, con il quale l'Esecut. [REDACTED] è divenuto proprietario degli immobili pignorati, sono indicati e compresi nella vendita anche i diritti pro-quota sulle parti condominiali comuni del fabbricato, di cui quanto venduto rappresenta una porzione come previsto dalla legge. In particolare, tali diritti si riferiscono ai Beni Comuni Non Censibili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio n. 45, Particelle n. 933 sub 1 (Corte), n. 933 sub 2 (Vano scala e ascensore) e n. 933 sub 3 (Androne d'ingresso).

Tuttavia, questi diritti di comproprietà indivisa sui Beni Comuni Non Censibili, spettanti all'Esecut. [REDACTED], non risultano ricompresi nel pignoramento e, di conseguenza, non sono inclusi nel lotto oggetto di vendita all'asta.

Nel verbale di pignoramento e nel Quadro D della relativa nota di trascrizione non risulta alcuna menzione dei diritti dell'Esecutato (ad esempio: "...il pignoramento si estende alle parti comuni del fabbricato tra cui i beni comuni non censibili distinti con le particelle ..."). Di conseguenza, tali diritti **non sono stati oggetto di pignoramento** e non rientrano nel lotto venduto.

L'eventuale Aggiudicatario, pertanto, in assenza di specifico titolo costitutivo che ne attribuisce espressamente la titolarità, potrà far valere il transito sulla Corte Comune e sugli altri Beni Comuni Non Censibili solo invocando la costituzione di una servitù di passaggio per destinazione del "padre di famiglia" (ex art. 1062 del Codice Civile).

Tuttavia qualora gli altri comproprietari contestino l'esistenza o l'estensione di tale servitù, l'Aggiudicatario potrebbe essere costretto a promuovere un'azione giudiziaria per ottenerne l'accertamento e/o la costituzione, con oneri, tempi e costi a proprio carico.

Coordinate GIS: 42.58954, 12.58686.

Identificazione Catastale:

- Foglio n. 45, Particella n. 933 sub 7 (Catasto Fabbricati), Zona censuaria 2, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza vani 4.5, Superficie Catastale totale mq 83, Rendita Catastale Euro 348,61, Indirizzo Catastale: Strada Del Mulino n. 4, Terni (TR), piano primo;
- Foglio n. 45, Particella n. 933 sub 14 (Catasto Fabbricati), Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 9, Consistenza mq 17, Superficie Catastale totale mq 20, Rendita Catastale Euro 41,26, Indirizzo Catastale: Strada Del Mulino n. 4, Terni (TR), piano terra;
- Foglio n. 45, Particella n. 933 sub 24 (Catasto Fabbricati), Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq 18, Superficie Catastale totale mq 18, Rendita Catastale Euro 15,80, Indirizzo Catastale: Strada Del Mulino n. 4, Terni (TR), piano terra;

intestati a:

- [REDACTED], nat. [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietar. per 1/1 di tutti gli immobili;

Derivanti da:

Per gli immobili: Costituzione del 13/10/2004, Pratica n. TR0070794, in atti dal 13/10/2004 Costituzione (n. 2281.1/2004)

Per l'intestazione: Atto di Compravendita del 14/05/2009, a firma del Notaio [REDACTED], con sede [REDACTED], Repertorio n. 55636. Nota presentata con Modello Unico n. 3965.1/2009, Reparto PI di Terni, in atti dal 18/05/2009.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili pignorati sono posti alla periferia di Terni, nella zona denominata Gabelletta, in Strada del Mulino n. 4.

Il traffico è scarso.

I parcheggi sono sufficienti.

Nella zona sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

Autobus:

fermata a m 350 (urbana ed extraurbana);

Treno:

Stazione Ferroviaria di Terni a km 7;

Aeroporto Leonardo da Vinci (Fiumicino):

a km 131;

Aeroporto S. Francesco di Assisi (Assisi):

a km 76;

Autostrada A1:

Casello di Orte a km 30;

Superstrada SS 3bis-E45:

Svincolo di San Gemini Sud a Km 2,5.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Livello di piano: (buono);

Esposizione: (sufficiente);

Luminosità: (sufficiente);

Panoramicità: (sufficiente);

Stato di manutenzione generale: (sufficiente);

Servizi della zona: (buono).



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un fabbricato sito nella zona periferica di Terni, in località denominata Gabelletta.

L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è composto da n. 10 unità abitative, n. 10 autorimesse (garage) e n. 6 posti auto coperti.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Struttura portante: in calcestruzzo armato;

Solai: in laterocemento;

Manto di copertura: in tegole di laterizio;

Pareti esterne: rivestite in mattoni a faccia vista.



L'immobile fa parte di un più ampio complesso residenziale realizzato in attuazione di un Piano di Lottizzazione denominato "Il Mulino".

L'accesso dalla viabilità pubblica avviene attraverso le strade di lottizzazione insistenti sulle Particelle n. 758, n. 749 e n. 751, le quali non risultano ad oggi prese in carico dal Comune di Terni (si rinvia al paragrafo 4.1.3 – *Atti di asservimento urbanistico*).



L'accesso alle singole unità abitative avviene per il tramite del vano scala e dell'ascensore comuni, ubicati al civico 4 di Strada del Mulino.

L'abitazione è posta al piano primo, ha una altezza netta interna di m. 2,70 ed una superficie utile calpestabile di circa **66,13 mq** ed è così ripartita:

- **Soggiorno:** superficie utile di circa 23,26 mq;
- **Cucina:** superficie utile di circa 7,12 mq;
- **Servizi igienici:** due bagni di superficie utile di circa 2,16 mq e 4,38 mq rispettivamente;
- **Disimpegno e Zona Notte:** due camere ed un disimpegno; le camere hanno una superficie utile di circa 11,14 mq e 14,67 mq rispettivamente, mentre il disimpegno, in cui è presente un armadio a muro, ha una superficie utile di circa 3,40 mq;
- **Balconi:** balcone nord della superficie utile di circa mq 4,53, balcone coperto est della superficie utile di circa mq 9,19.

Pavimentazioni e Rivestimenti: I pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti, ad eccezione delle camere da letto e del disimpegno, ove sono posati in parquet di legno. Il bagno e la cucina presentano rivestimenti ceramici a parete; le restanti pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Infissi e Serramenti: Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera (doppio vetro) e dotati di persiane in legno. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato. Le porte interne sono in legno massello.

Impianto Elettrico: Presente e funzionante. La conformità è attestata dal Certificato di Agibilità rilasciato in data 08/03/2007 con Protocollo n. 43531.

Impianto Idrico-Sanitario: Presente e funzionante. La conformità è attestata dal Certificato di Agibilità rilasciato in data 08/03/2007 con Protocollo n. 43531.

Impianto Termico e Gas: Presente e funzionante. La conformità è attestata dal Certificato di Agibilità rilasciato in data 08/03/2007 con Protocollo n. 43531.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, costituito da caldaia murale alimentata a gas metano, installata sul balcone lato est, e da radiatori distribuiti nei vari ambienti. L'unità immobiliare risulta inoltre allacciata alla rete del gas metano per uso cottura.

Impianto di Climatizzazione: Nel soggiorno è installata l'unità interna (split) di un impianto di climatizzazione, la cui unità esterna è collocata sul balcone est.

Il garage è ubicato al piano terra, con accesso diretto dalla corte comune. Presenta una superficie utile di circa mq 16,27 e un'altezza netta interna di m 2,48.

Le finiture interne sono così caratterizzate:

Pavimentazione: in piastrelle di ceramica;

Pareti: intonacate e tinteggiate;

Porta di accesso: basculante in lamiera di acciaio;

Aerazione/illuminazione naturale: garantita da una finestra in legno, dotata di persiana in legno.

Antistante la porta basculante del garage è collocato il posto auto coperto, avente una superficie utile di circa mq 17,45 e un'altezza netta interna di m 2,48. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica.

Stato conservativo: L'abitazione, il garage e il posto auto coperto si presentano complessivamente in sufficienti condizioni di manutenzione.

In particolare, sono state rilevate le seguenti criticità:

- Serramenti esterni: alcune persiane e finestre — in particolare quelle della cameretta — necessitano di interventi di riparazione, presentando fenomeni di marcescenza del legno nelle porzioni a contatto con la soglia in pietra;
- Pareti e soffitti: alcune superfici, prevalentemente nelle camere, presentano macchie di muffa riconducibili a infiltrazioni di acqua piovana e/o a fenomeni di condensa interstiziale;
- Lesione (camera matrimoniale): sulla parete nord è visibile una lesione ad andamento verticale, riscontrabile anche sul prospetto esterno, in corrispondenza del solaio a sbalzo rispetto al sottostante piano terra (*si segnala che la lesione rilevata sulla parete nord della camera matrimoniale, attesa la sua localizzazione in corrispondenza di un elemento strutturale (solaio a sbalzo), potrebbe essere riconducibile a fenomeni di natura strutturale, deformativa o termica. Non essendo state effettuate in sede di sopralluogo indagini specialistiche (diagnostica strutturale, monitoraggio fessurativo, ecc.), si rappresenta l'opportunità che l'eventuale Aggiudicatario faccia eseguire approfondimenti tecnici da parte di un professionista abilitato, al fine di accertarne la natura, l'evoluzione e gli eventuali interventi di consolidamento necessari. Dei relativi oneri si è tenuto conto, in via prudenziale, nella determinazione del valore di vendita giudiziaria*);
- Soggiorno: l'intonaco risulta localmente danneggiato in alcuni punti.

Beni Comuni Non Censibili: Nell'atto di compravendita, con il quale l'Esecutario è divenuto proprietario degli immobili pignorati, sono indicati e compresi nella vendita anche i diritti pro-quota sulle parti condominiali comuni del fabbricato, di cui quanto venduto rappresenta una porzione come previsto dalla legge. In particolare, tali diritti si riferiscono ai Beni Comuni Non Censibili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio n. 45, Particelle n. 933 sub 1 (Corte), n. 933 sub 2 (Vano scala e ascensore) e n. 933 sub 3 (Androne d'ingresso).

Tuttavia, questi diritti di comproprietà indivisa sui Beni Comuni Non Censibili, spettanti all'Esecutario, non risultano ricompresi nel pignoramento e, di conseguenza, non sono inclusi nel lotto oggetto di vendita all'asta.

Nel verbale di pignoramento e nel Quadro D della relativa nota di trascrizione non risulta alcuna menzione dei diritti dell'Esecutario (ad esempio: "...il pignoramento si estende alle parti comuni del fabbricato tra cui i beni comuni non censibili distinti con le particelle ...").

Di conseguenza, tali diritti **non sono stati oggetto di pignoramento** e non rientrano nel lotto venduto.

L'eventuale Aggiudicatario, pertanto, in assenza di specifico titolo costitutivo che ne attribuisce espressamente la titolarità, potrà far valere il transito sulla Corte Comune e sugli altri Beni Comuni Non Censibili solo invocando la costituzione di una servitù di passaggio per destinazione del "padre di famiglia" (ex art. 1062 del Codice Civile).

Tuttavia qualora gli altri comproprietari contestino l'esistenza o l'estensione di tale servitù, l'Aggiudicatario potrebbe essere costretto a promuovere un'azione giudiziaria per ottenerne l'accertamento e/o la costituzione, con oneri, tempi e costi a proprio carico.

Coordinate GIS: 42.58954, 12.58686.

CLASSE ENERGETICA:

L'immobile è privo di A.P.E.. Si stima una **Classe Energetica D**.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Fabbricato			
Abitazione Piano Primo P. 933 sub 7	mq 78,50	100%	mq 78,50
Balcone coperto P. Primo lato est	mq 10,00	35%	mq 3,50
Balcone P. Primo lato nord	mq 5,00	25%	mq 1,25
Garage Piano Terra P. 933 sub 14	mq 20,00	50%	mq 10,00
Posto auto coperto P.T. P. 933 sub 24	mq 18,00	40%	mq 7,20
Totale	mq 131,50		mq 100,45

Totale superficie commerciale:

mq 100,45

DEFINIZIONI:

Procedimento di Stima: Comparativo:
Monoparametrico in base al prezzo medio.



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Atto di compravendita;

Data contratto: 26/06/2023;

Fonte di informazione: Atto Notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED], Repertorio n. 5523, Raccolta n. 4624, trascritto a Terni il 30/06/2023 al n. 5582 del Registro Particolare (Titolo telematico Registro generale 7581);

Descrizione: Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posto al piano secondo, composto da catastali vani 4,5 (quattro virgola cinque), distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio 45, consistenza vani 4,5 (quattro virgola cinque), superficie catastale totale mq. 81 (ottantuno) – totale escluse aree scoperte mq. 77 (settantasette), R.C. euro 348,61; con pertinenza esclusiva autorimessa al piano terreno, categoria C/6, classe 9, superficie catastale totale mq. 16, R.C. euro 33,98 e posto auto coperto al piano terreno, categoria C/6, classe 3, superficie catastale totale mq. 21, R.C. euro 18,44);

Indirizzo: Strada del Mulino n. 2/A, Terni;

Superficie commerciale: mq 97,40 (calcolata come: $81,00 \text{ mq} \times 1,00 + 16,00 \text{ mq} \times 0,50 + 21,00 \text{ mq} \times 0,40$);

Prezzo: € 95.000,00 pari a 975,36 €/mq.

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Atto di compravendita;

Data contratto: 28/07/2023;

Fonte di informazione: Atto Notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED], Repertorio n. 5673, Raccolta n. 4752, trascritto a Terni il 01/08/2023 al n. 6573 del Registro Particolare;

Descrizione: Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posto al piano primo, composto da catastali vani 5,5 (cinque virgola cinque), distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio 45, categoria A/2, classe 8, consistenza vani 5,5 (cinque virgola cinque), superficie catastale totale mq. 87 (ottantasette) – totale escluse aree scoperte mq. 79 (settantanove), R.C. euro 511,29; con pertinenza esclusiva locale ad uso autorimessa al piano terreno (categoria C/6, classe 9, superficie catastale totale mq. 19, R.C. euro 36,41);

Indirizzo: Strada del Mulino n. 2;

Superficie Commerciale: mq 96,50 (calcolata come: $87,00 \text{ mq} \times 1,00 + 19,00 \text{ mq} \times 0,50$);

Prezzo: € 140.000,00 pari a 1.450,78.

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: Atto di compravendita;

Data contratto: 06/12/2024;

Fonte di informazione: Atto Notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED], Repertorio n. 7584, Raccolta n. 6323, trascritto a Terni il 10/12/2024 al n. 10228 del Registro Particolare (Titolo telematico Registro generale 13214);

Descrizione: Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posto al piano secondo della Palazzina "G", composto da catastali vani 5,5 (cinque virgola cinque), distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio 45, categoria A/2, classe 7, consistenza vani 5,5 (cinque virgola cinque), superficie catastale totale mq. 86 (ottantasei) – totale escluse aree scoperte mq. 81 (ottantuno), R.C. euro 426,08; con pertinenza esclusiva locale ad uso

autorimessa al piano terra (categoria C/6, classe 9, superficie catastale totale mq. 17, R.C. euro 36,41);

Indirizzo: Strada del Mulino n. 2, Terni;

Superficie commerciale: mq 94,50 (calcolata come: 86,00 mq $\times$ 1,00 + 17,00 mq $\times$ 0,50);

Prezzo: € 140.000,00 pari a 1.481,48 €/mq.

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: Atto di compravendita;

Data contratto: 27/04/2022;

Fonte di informazione: Atto Notaio Dottor [REDACTED] con sede in [REDACTED], Repertorio n. 3929, Raccolta n. 3306, trascritto a Terni il 03/05/2022 al n. 3650 del Registro Particolare (Titolo telematico Registro generale 5059);

Descrizione: Porzione della palazzina denominata "D" costituita da appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, composto da catastali vani 4,5 (quattro virgola cinque), distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio 45, categoria A/2, classe 7, consistenza vani 4,5 (quattro virgola cinque), superficie catastale totale mq. 87 (ottantasette) – totale escluse aree scoperte mq. 85 (ottantacinque), R.C. euro 388,61; con pertinenza esclusiva locale ad uso autorimessa al piano terra (categoria C/6, classe 9, superficie catastale totale mq. 17, R.C. euro 36,41);

Indirizzo: Strada del Mulino n. 4/A, Terni;

Superficie commerciale: mq 95,50 (calcolata come: 87,00 mq $\times$ 1,00 + 17,00 mq $\times$ 0,50);

Prezzo: € 105.000,00 pari a 1.099,48 €/mq.

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: Atto di compravendita;

Data contratto: 08/10/2019;

Fonte di informazione: Atto Notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED], Repertorio n. 64496, Raccolta n. 30658, trascritto a Terni il 09/10/2019 al n. 6974 del Registro Particolare (Titolo telematico Registro generale 9928);

Descrizione: Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo, interno 6, composto da catastali vani 5 (cinque), distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio 45, categoria A/2, classe 7, consistenza vani 5 (cinque), superficie catastale totale mq. 91 (novantuno) – totale escluse aree scoperte mq. 89 (ottantanove), R.C. euro 387,34; con pertinenza esclusiva locale ad uso autorimessa al piano terra (categoria C/6, classe 9, superficie catastale totale mq. 21, R.C. euro 43,69) e posto auto coperto al piano terra (categoria C/6, classe 3, superficie catastale totale mq. 19, R.C. euro 16,68);

Indirizzo: Strada del Mulino n. 4/A, Terni;

Superficie commerciale: mq 108,60 (calcolata come: 91,00 mq $\times$ 1,00 + 21,00 mq $\times$ 0,50 + 19,00 mq $\times$ 0,40);

Prezzo: € 110.000,00 pari a 1.012,89 €/mq.

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: Atto di compravendita;

Data contratto: 24/02/2026;

Fonte di informazione: Atto Notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED], Repertorio n. 9440, Raccolta n. 7879, trascritto a Terni il 04/03/2026 al n. 1924 del Registro Particolare (Titolo telematico Registro generale 2422);

Descrizione: Porzioni della palazzina "E" costituite da appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo, composto da catastali vani 4,5 (quattro virgola cinque), distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio 45, categoria A/2, classe 7, consistenza vani 4,5 (quattro virgola cinque), superficie catastale totale mq. 82 (ottantadue) – totale escluse aree scoperte mq. 78 (settantotto), R.C. euro 348,61; con pertinenza esclusiva locale ad uso autorimessa al piano terra (categoria C/6, classe 9, superficie catastale totale mq. 17, R.C. euro 36,41);

Indirizzo: Strada del Mulino n. 4, Terni;

Superficie commerciale: mq 90,50 (calcolata come: $82,00 \text{ mq} \times 1,00 + 17,00 \text{ mq} \times 0,50$);

Prezzo: € 45.000,00 pari a 497,24 €/mq.

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: Atto di compravendita;

Data contratto: 30 dicembre 2025;

Fonte di informazione: Atto del Notaio [REDACTED] con studio in [REDACTED], Repertorio n. 76.993, raccolta n. 39.886, trascritto a Terni il 05/01/2026 al n. 46 del Registro Particolare;

Descrizione: Appartamento ad uso abitazione posto al piano quinto, interno 18, con annessa cantina al piano interrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio 45, z.c. 2^a, cat. A/2, classe 7^a, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 74 (totale escluse aree scoperte mq. 63), R.C. Euro 387,34; Locale magazzino pertinenziale al piano interrato, cat. C/2, classe 6^a, superficie catastale totale mq. 11, R.C. Euro 19,52; Posto auto pertinenziale al piano terra, cat. C/6, classe 7^a, superficie catastale totale mq. 36, R.C. Euro 59,70

Indirizzo: Via Cassiopea n. 4, Terni.

Superficie commerciale (ragguagliata): mq 93,90 (*calcolo: $74 \times 1,00 + 11 \times 0,50 + 36 \times 0,40 = 93,90$*);

Prezzo: € 57.100,00 pari a 608,09 €/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: Atto di compravendita;

Data contratto: 30 dicembre 2025;

Fonte di informazione: Atto del Notaio [REDACTED] con studio in [REDACTED], Repertorio n. 76.993, raccolta n. 39.886, trascritto a Terni il 05/01/2026 al n. 46 del Registro Particolare;

Descrizione: Posto auto pertinenziale al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio 45, z.c. 2^a, cat. C/6, classe 7^a, superficie catastale totale mq. 14, R.C. Euro 22,83;

Indirizzo: Via Cassiopea n. 4, Terni;

Superficie commerciale: mq 5,60 (*calcolo: $14 \times 0,40 = 5,60$*);

Prezzo: € 2.900,00 pari a 517,86 €/mq.

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: Atto di compravendita;

Data contratto: 10 marzo 2026;

Fonte di informazione: Atto del Notaio [REDACTED] con studio in [REDACTED], Repertorio n. 14460, raccolta n. 11291, trascritto a Terni il 27/03/2026 al n. 2763 del Registro Particolare;

Descrizione: Appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano terreno, con annesso locale ad uso cantina al piano interrato, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio 45, Strada di Porete n. 11/C, Piano T-S1, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 7^a, vani catastali 6 (sei), superficie catastale totale mq. 92(novantadue) – totale escluse aree scoperte mq. 80 (ottanta), R.C. Euro 464,81;

Indirizzo: Strada di Porete n. 11/C, Terni;

Superficie commerciale (ragguagliata): mq 92,00

(calcolo: $92 \times 1,00 = 92,00$ – la cantina rientra nella pertinenza dell'abitazione e non è censita come unità separata nel sub 98);

Prezzo: € 80.000,00 pari a 869,57 €/mq.

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: Atto di compravendita;

Data contratto: 9 dicembre 2025;

Fonte di informazione: Atto del Notaio [REDACTED] con studio in [REDACTED], Repertorio n. 13956, raccolta n. 10895, trascritto a Terni il 30/12/2025 al n. 11335 del Registro Particolare;

Descrizione: Appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano secondo della Scala "B", della consistenza catastale di vani 3 (tre), censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio 45, Via Gabelletta n. 126/G, Scala B, Piano 2, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 7, vani catastali 3 (tre), superficie catastale totale mq. 56 (cinquantasei) – totale escluse aree scoperte mq. 52 (cinquantadue), R.C. Euro 232,41;

Indirizzo: Via Gabelletta n. 126/G, Terni;

Superficie commerciale (ragguagliata): mq 56,00 (calcolo: $56 \times 1,00 = 56,00$);

Prezzo: € 50.000,00 pari a 892,86 €/mq.

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: Atto di compravendita

Data contratto: 19 febbraio 2026

Fonte di informazione: Atto del Notaio [REDACTED] con studio in [REDACTED], Repertorio n. 9410, raccolta n. 7858, trascritto a Terni il 25/02/2026 al n. 1648 del Registro Particolare;

Descrizione: Lotto composto da Appartamento ad uso abitazione di 6 (sei) vani, posto al piano terzo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio 45, z.c. 2, categoria A/2, classe 7, consistenza 6 vani catastali, superficie catastale totale mq. 152 (centocinquantadue) – totale escluse aree scoperte mq. 141 (centoquarantuno), R.C. Euro 464,81; Locale cantina di pertinenza, posto al piano secondo seminterrato, z.c. 2, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 7 (sette), superficie catastale totale mq. 9 (nove), R.C. Euro 15,18; Locale autorimessa di pertinenza, z.c. 2, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 24 (ventiquattro), superficie catastale totale mq. 27 (ventisette), R.C. Euro 49,58;

Locale autorimessa di pertinenza, z.c. 2, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 24 (ventiquattro), superficie catastale totale mq. 26 (ventisei), R.C. Euro 49,58.

Indirizzo: Via Vega n. 11, Terni

Superficie commerciale (ragguagliata): mq 174,10 (*calcolo: $152 \times 1,00 + 9 \times 0,50 + 27 \times 0,40 + 26 \times 0,40 = 152 + 4,50 + 10,80 + 10,40 = 174,10$*).

Prezzo: € 158.000,00 pari a 907,52 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ha tentato l'applicazione del metodo **M.C.A. (Market Comparison Approach)** analizzando dieci atti di compravendita nel medesimo Foglio catastale n. 45 del Comune di Terni (soltanto nove atti sono risultati utilizzabili ai fini estimativi).

La ricerca degli atti ha riguardato in primo luogo quelli relativi alle abitazioni dei fabbricati facenti parte dello stesso Piano di Lottizzazione per poi estendersi all'intero Foglio n. 45.

Tuttavia, l'eccessiva divergenza dei prezzi corretti ha reso i risultati statisticamente inattendibili per gli immobili appartenenti alle Categorie Catastale A/2 e C/6 come quelli oggetto di stima.

Si è pertanto proceduto alla stima mediante **criterio comparativo monoparametrico** (basata sul prezzo medio unitario), integrato dai seguenti dati:

- **Asking price:** Ricerche relative ad annunci di vendita pubblicati su siti specializzati, riguardanti immobili aventi caratteristiche simili ed ubicati nella stessa zona del Comune di Terni.
- **O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare:** Valori per zona C18 (Semicentrale/Borgo Rivo, Campitello, Gabelletta, Città Verde, Campomaggiore, Ponte le Cave, Collerolletta, Colleluna) del Comune di Terni, riferiti al secondo semestre 2025 e relativi ad abitazioni civili risultano compresi tra 900 e 1.350 €/mq di Superficie Lorda ("Stato Conservativo Normale").
- **Agenzia delle Entrate:** Ricerca relativa ai valori dichiarati negli atti di compravendita per il periodo dal gennaio 2025 al dicembre 2025 nel raggio di m. 300 dagli immobili pignorati, dalla quale sono risultati quattordici atti, di cui dodici hanno riguardato abitazioni della categoria A/2 e la media dei prezzi unitari è pari ad € 1.029,47 al metro quadro di superficie commerciale (minimo E/mq 452,63 – massimo E/mq 1,507,69).
- **Listini locali:** Ulteriori dati sono stati reperiti dal Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria, edito dalla Camera di Commercio delle Province di Perugia e Terni, riferiti al Comune di Terni, nel I Trimestre 2026, i prezzi medi delle abitazioni con stato conservativo "nuovo" ubicate in Periferia risultano compresi tra € 1.550,00 ed € 2.200,00 al metro quadro di Superficie Commerciale, mentre per quelle con stato conservativo "abitabile" risultano compresi tra € 600,00 ed € 800,00 al metro quadro di Superficie Commerciale.

Considerate le caratteristiche degli immobili e lo stato di manutenzione, si ritiene congruo adottare un valore unitario di: **€ 1.300,00/mq di Superficie Commerciale.**

Il valore finale è inteso "a corpo" e tiene conto delle spese di regolarizzazione urbanistico-catastale a carico dell'aggiudicatario.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO	
Valore Immobili:	mq 100,45 x €/mq 1.300,00 = € 130.585,00

RIEPILOGO VALORE DI MERCATO	
Valore Immobili in cifra tonda:	€ 130.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Come esposto nel paragrafo "Sviluppo della valutazione", il sottoscritto ha effettuato una ricerca di compravendite di unità immobiliari comparabili con quella oggetto della presente esecuzione immobiliare. Tale indagine è stata finalizzata all'applicazione del *Market Comparison Approach* (M.C.A.), metodologia che consente di pervenire al più probabile valore di mercato del bene attraverso il confronto con immobili simili (*comparables*), previa applicazione di opportuni margini di aggiustamento.

La ricerca ha consentito di individuare dieci compravendite, delle quali nove sono risultate effettivamente utilizzabili ai fini estimativi. Tuttavia, l'elaborazione statistica dei relativi dati non ha prodotto un risultato affidabile: la varianza dei prezzi marginali corretti è infatti risultata eccessiva, superando i limiti di tolleranza statistica comunemente accettati per tale metodologia.

Pertanto, al fine di garantire una maggiore prudenza e attendibilità della stima, si è ritenuto opportuno adottare il tradizionale criterio comparativo monoparametrico, basato sulla determinazione del prezzo medio unitario di mercato.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La presente perizia è redatta con le seguenti riserve:

- eventuali vizi e/o difetti occulti non rilevabili mediante esame visivo nel corso dei sopralluoghi effettuati e nei tempi a disposizione;
- corretta interpretazione e applicazione della normativa urbanistico-edilizia comunale, qualora i relativi titoli abilitativi non risultino disponibili, completi o integralmente esaminabili.

Il valore finale stimato deve intendersi determinato a corpo e riferito all'immobile nello stato di fatto in cui si trova, così come visionato in sede di sopralluogo e documentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

La stima tiene altresì conto delle spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale poste a carico dell'eventuale aggiudicatario.



Fonti di informazione

Le fonti informative consultate ai fini della presente stima sono le seguenti:

- Catasto Fabbricati di Terni;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.);
- Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria;
- Annunci di vendita pubblicati su siti internet specializzati.



Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione

Lo scrivente dichiara che:

- la versione dei fatti riportata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle proprie conoscenze;
- le analisi e le conclusioni espresse sono limitate esclusivamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate nella presente perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse, diretto o indiretto, nell'immobile o nei diritti oggetto di valutazione;
- il valutatore ha operato in conformità agli standard etici e professionali di riferimento;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede adeguata esperienza e competenza in relazione al mercato locale in cui è ubicato l'immobile e alla tipologia dell'immobile oggetto di stima.



**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Descrizione	Consistenza	Cons. Accessori	Valore intero	Valore Diritto
Abitazione	mq 100,45		€ 130.600,00	€ 130.600,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 500,00

Spese condominiali insolite alla data della perizia: € 3.682,21

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 126.417,79

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 18.962,67

Redazione di A.P.E.: € 300,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 107.155,12

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in cifra tonda: € 107.000,00

Terni, 06/06/2026

L'Esperto

Geom. Marco Giuliani

