

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

promossa da: **OMISSIS**  
(e per essa: la mandataria OMISSIS)

contro: **OMISSIS**

**N° Gen. Rep. 71/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-01-2025

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento P. 2°**  
**+ Cantina P. S1**

**Esperto alla stima:** Geom. Sandro Ursini  
**Codice fiscale:** RSNSDR68H11E812C  
**Studio in:** Vicolo Menichelli 1 - 05032 Calvi dell' Umbria (TR)  
**Telefono:** 0744-710544  
**Email:** ursini@tiscali.it  
**Pec:** sandro.ursini@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

**Bene:** Via Lombardia 1 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - Appartamento al piano 2° + Cantina al piano S1

**Corpo:** A (appartamento + cantina)

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**OMISSIS c.f. OMISSIS**, nato a OMISSIS il OMISSIS, **foglio 110**,

**particella 71, subalterno 6**, indirizzo **via Lombardia n. 1** , piano **S1-2**, comune **TERNI**,

categoria **A/3**, classe **3**, consistenza **5**, superficie **93**, rendita **€ 387,34**

### 2 Stato di possesso

**Bene:** Via Lombardia 1 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - Appartamento al piano 2° + Cantina al piano S1

**Corpo:** A (appartamento + cantina)

**Possesso:** Occupato da Locatario (meglio generalizzato nelle note) e il suo nucleo familiare con regolare contratto di locazione, con contratto di locazione stipulato in data 15/12/2016 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto prevede l'aggiornamento del canone ogni anno con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie degli operai e degli impiegati nella misura del 75% Istat; Inoltre il contratto prevede che successivamente (durata 4+4) esso sia tacitamente rinnovato di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.Registrato a Terni il 04/05/2017 ai nn.T3K17T002346000EE - Tipologia contratto: 4+4, scadenza 13/12/2024 - Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/12/2024 - Data di rilascio: 12/12/2028

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

**Bene:** Via Lombardia 1 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - Appartamento al piano 2° + Cantina al piano S1

**Corpo:** A (appartamento + cantina)

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Lombardia 1 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - Appartamento al piano 2° + Cantina al piano S1

**Corpo:** A (appartamento + cantina)

**Creditori Iscritti:** OMISSISI - OMISSIS.

**5 Comproprietari**

.

**Beni:** Via Lombardia 1 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - Appartamento al piano 2° + Cantina al piano S1

**Corpo:** A (appartamento + cantina)

Comproprietari:

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Lombardia 1 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - Appartamento al piano 2° + Cantina al piano S1

**Corpo:** A (appartamento + cantina)

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Lombardia 1 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - Appartamento al piano 2° + Cantina al piano S1

**Corpo:** A (appartamento + cantina)

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Lombardia 1 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001 - Appartamento al piano 2° + Cantina al piano S1

**Valore complessivo intero:** 49.000,00

Beni in Terni (TR)  
Località/Frazione  
Via Lombardia 1

## Lotto: 001 - Appartamento al piano 2° + Cantina al piano S1

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

E' stata prodotta nel fascicolo di procedura la relazione notarile, rispondente ai dettami di cui all'art. 567 del c.p.c. redatta in data 24 giugno 2024 dal Notaio OMISSIS di OMISSIS, che copre la provenienza al ventennio anteriore al pignoramento, essendo la stessa riferibile all'Atto notarile pubblico di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto, in data 01/10/1963 al n.4356 di formalità.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**  
- La provenienza in capo al soggetto esecutato è ultraventennale, quindi non sussistono ulteriori titoli riferibili al ventennio anteriore al pignoramento.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A (appartamento + cantina).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Lombardia n. 1**

Note: APPARTAMENTO+CANTINA: l'appartamento è posto al piano secondo, e la cantina al piano interrato, di palazzina con copertura in piano che si sviluppa su un totale di 5 livelli di piano, dei quali uno interrato e quattro fuori terra; La palazzina in questione, con totale destinazione residenziale, ha una forma rettangolare con una scala condominiale centrale, che si raggiunge dall'androne prospiciente il portone d'ingresso e da alcuni gradini che sopraelevano il piano terra dal livello strada; il prospetto principale è quello posto su Via Lombardia, mentre risultano contigui i due laterali con altre costruzioni anch'esse residenziali; il lato posteriore ha un affaccio su cortile e fabbricati di terzi condomini.

#### Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Note: Piena proprietà della quota di 1/1 di OMISSIS

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, foglio 110, particella 71, subalterno 6, indirizzo via Lombardia n. 1 , piano S1-2, comune TERNI, categoria A/3, classe 3, consistenza 5, superficie 93, rendita € 387,34

Derivante da: Il condominio se pur possa considerarsi di fatto non è costituito

Millesimi di proprietà di parti comuni: Al sopralluogo del 25 settembre 2024, l'esecutato, ha affermato che non sussiste un condominio costituito, anche se il totale delle unità residenziali dell'ente urbano è pari a 7, delle quali tre al piano terra, una al piano primo, due al piano secondo (tra cui quella oggetto della presente perizia) ed una al piano terzo; delle 7 abitazioni, in quanto ad oggi ben 4 sono di proprietà esclusiva dell'esecutato (inclusa quella oggetto della presente esecuzione); Pertanto non sono state fornite Tabelle millesimali per le parti comuni, e quindi la suddivisione dei diritti sulle stesse debba intendersi come disciplinata dal codice civile.

Confini: Coerenze riferite all'appartamento del secondo piano: - sullo stesso livello di piano con l'alloggio subalterno 5 - Via Lombardia con l'affaccio principale - particella 72 del foglio 110, sub vari - cortile p.lla 73 del foglio 110 con l'affaccio posteriore

Note: L'esecutato in merito ha anche indicato in circa 3-3,5 euro/mese pro-quota l'importo bonariamente ripartito della luce elettrica che illumina le scale, e le parti comuni; rimettendo le pulizie e la manutenzione degli spazi comuni ad una gestione per così dire amichevole, effettuata a turno tra gli stessi condomini.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

APPARTAMENTO P. 2: - diverso posizionamento della porta della camera con affaccio nel cortile posteriore (L2 nello schema dello stato attuale) - nuova apertura di accesso alla camera con affaccio su via Lombardia (L1 nello schema dello stato attuale) - chiusura della preesistente apertura tra soggiorno e camera (lato Via Lombardia) - presenza di una seconda finestra nel soggiorno/pranzo - nicchia muraria sul corridoio - diverso spessore della parete divisoria tra cuncia e bagno - piccolo armadio/rip. nel balcone con affaccio su cortile posteriore

CANTINA P. S1: - non esiste la seconda apertura lato sud della cantina (e non si vedono segni di richiusura successiva sul muro grezzo a vista).

Regolarizzabili mediante: docfa di variazione per una esatta rappresentazione grafica sia dell'appartamento che della cantina, che dovranno essere rappresentate separatamente.

Descrizione delle opere da sanare: difformità distributive interne ed esterne, come all'elenco puntuale esposto nelle irregolarità riscontrate (sia per l'appartamento che per la cantina):

- Onorario per variazione catastale: € 850,00
- Diritti di natura catastale: € 100,00
- Oneri fiscali su onorari professionali: € 238,85
- Oneri Totali: **€ 1.188,85**

Note: In merito ai chiarimenti ed istruzioni in tema di autonomo censimento in catasto delle cantine e delle autorimesse (cfr. punto 3.3.2 della circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016), appare inevitabile che, prevedendo per la presente regolarizzazione catastale, la necessità di produrre una variazione catastale, come non sia possibile evitare un "autonomo censimento" della cantina, che non è direttamente connessa con l'appartamento, non occupa impianti ad esso funzionali (come ad esempio una centrale termica, o locale tecnico), ed è accessibile da spazi condominiali. Si evidenzia come la scheda di u.i.u. attuale presso l'Agenzia Entrate è quella prodotta in data 08 febbraio 1952 - prot. 20453 dalla allora proprietaria OMISSIS a firma del geom. OMISSIS che l'aveva redatta in data 20 novembre 1951.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: L'articolo 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, ha aggiunto il comma 1-bis all'art. 29 della Legge 27 febbraio 1985, n. 52 ha tra l'altro ha imposto che negli atti pubblici di trasferimento immobiliare a decorrere dal 1° luglio 2010 venga fatto espresso riferimento alle planimetrie depositate in Catasto con la dichiarazione della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie stesse. In tal senso la Circolare n. 2 del 9 luglio 2010 della Direzione dell'Agenzia (allora Agenzia del Territorio) esplicita ed individua la cosiddetta "coerenza oggettiva", e la dove definisce i casi di esclusione dalla necessità di variazione che non hanno rilevanza catastale in quanto contemplano "lievi modifiche interne", comunque esplicita che: "Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze"; pertanto, sussistendo proprio quest'ultima previsione (parziale utilizzazione del balcone), appare necessaria la preventiva regolarizzazione catastale, con i costi sopra dettagliati, e quindi la dichiarazione di non conformità catastale.

*Note generali: E' opinione del sottoscritto CTU come l'evoluzione normativa, fintanto al recente D.L. "salva casa" e relativa Legge di conversione n. 105/2024, abbiano in un certo modo attribuito alle planimetrie catastali un valore non più meramente fiscale, così come nelle previsioni originarie, ma anche "probatorio" in determinate circostanze di assenza di altre prove documentali (titoli edilizi); pertanto sembra che il legislatore abbia voluto intendere che i tecnici devono uscire da questo rigido schema delle "lievi difformità", che se non incidono nella determinazione della rendita e dei dati metrici dell'unità immobiliare, possono non comportare produzione di variazioni catastali. Nel caso specifico qui trattato il sottoscritto non vede come può essere dichiarata la conformità catastale, quando per qualsiasi ragione (che analizzeremo nella sezione relativa alla conformità edilizia) essa non "fotografa" corrispondenza nemmeno delle aperture esterne (oltre a contemplare anche peraltro una se pur insignificante, presenza di utilizzazione di superfici scoperte del balcone).*

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

Via Lombardia 1, è la prima traversa laterale di sinistra di Via Eugenio Chiesa; quindi i beni di cui alla presente perizia di CTU sono ubicati in zona semi-centrale ben collegata con il centro cittadino; posta a soli 200 metri da Viale Curio Dentato che segna l'inizio della cosiddetta "zona centrale" Trattasi di una zona di remota edificazione probabilmente antecedente al 1942, già censita nelle mappe cosiddette d'impianto, nata a ridosso delle acciaierie, dalle quali distano in linea d'aria circa 350 metri. Il quartiere è a prevalente destinazione residenziale, con la presenza di piccole attività commerciali, e in prossimità del Centro Multimediale di Terni, e della vasta area parcheggi prossima alla Stazione Ferroviaria e al capolinea di Bus Italia. Una buona posizione rispetto quindi ai servizi essenziali al cittadino, e con sufficiente disponibilità di parcheggi liberi nella stessa via Lombardia, antistanti l'edificio ove è sito l'appartamento in esame.

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Terni Smart-City Project - Polo scientifico didattico di Terni, Università degli Studi di Perugia.

**Servizi offerti dalla zona:** Centro multimediale Terni (Piazzale Bosco) (buona - distanza 65 m.), Comune di Terni (ufficio contravvenzioni-Via Porta (buona - distanza 260 m.), Ospedale di Terni (percorso pedonale) (buona - distanza 2,2 km.), Municipio (percorso pedonale) (buona - distanza 1,2 km.), Acciaierie Terni - ingresso principale (buona - distanza 1,5 km.)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Narni, Spoleto.

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

**Attrazioni storiche:** Città di Terni, Carsulae.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione treni di Terni 600 m., Casello A1 di Orte 32 km, Innesto SS3bis (Terni-Perugia) 8 km, Bus Terminal Terni 500 m

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da Locatario (meglio generalizzato nelle note) e il suo nucleo familiare con regolare contratto di locazione, con contratto di locazione stipulato in data 15/12/2016 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto prevede l'aggiornamento del canone ogni anno con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie degli operai e degli impiegati nella misura del 75% Istat; Inoltre il contratto prevede che successivamente ai primi 8 anni (durata 4+4) esso sia tacitamente rinnovato di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

Registrato a Terni il 04/05/2017 ai nn.T3K17T002346000EE

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 13/12/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/12/2024

Data di rilascio: 12/12/2028

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: contratto di locazione n. 2346 serie 3T registrato a Terni il 04/05/2017.

Data inizio locazione: 15/12/2016 data fine locazione: 14/12/2020.

La presente scrittura privata presentava come *dante causa*: OMISSIS (C.F. OMISSIS) e in qualità di *avente causa*: OMISSIS (C.F. OMISSIS); **canone annuale: € 3.600,00**

Si specifica che il contratto prevede un tacito rinnovo, salvo disdetta, per ulteriori 4 anni; pertanto stante l'assenza di estinzione non certificata dall'Agenzia Entrate, il contratto in essere va considerato ancora valido fino alla data del 12/12/2028, in considerazione che non risultano al CTU recessi espletati nei termini di contratto, che avrebbero evitato la proroga automatica della immamente originaria scadenza (4+4) del 14 dicembre c.a..

Nel merito della sopra dichiarata NON viltà del canone di locazione, preme sottolineare come il richiamato art. 2923 comma 3 del c.c. definisca vile quel canone di locazione inferiore ad 1/3 al giusto prezzo "o a quello risultante da precedenti contratti di locazione"; in tal senso nella attestazioni rilasciata da Agenzia Entrate in merito ai contratti riferibili al locatario, qui esecutato, vengano elencati anche precedenti contratti, pur senza esplicitarne i relativi estremi catastali; purtuttavia considerando che l'esecutato ha altri appartamenti posti nella stessa palazzina, con caratteristiche dimensionali e reddituali simili a quello oggetto della presente esecuzione, e rilevando in specifico che il prezzo più alto di un preesistente contratto sia pari a € 4.800,00 annui (vedasi: contratto di locazione n. 110 serie 3T registrato a Terni il 07/02/2012. Data inizio locazione: 11/12/2011 data fine locazione: 10/12/2014), espletando la dovuta valutazione, sarebbe stato vile qualora fosse stato inferiore a €/annui 3.200,00 (€ 4.800,00 - 1/3);

quindi essendo l'importo dell'attuale contratto di locazione in essere pari ad €/annui 3.600,00 **esso NON è vile**, e peraltro appare essere anche un canone definibile, secondo le indagini di mercato: di "giusto prezzo".

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria cancellata il 26/02/2009 contro ; A rogito di DE ROSSI ANTONIO

FELICE in data 29/05/2003 ai nn. 3385/1257

- Ipoteca volontaria cancellata il 13/09/2011 contro ; A rogito di DE ROSSI ANTONIO FELICE in data 04/01/2007 ai nn. 19192/3368

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: GARANZIA DI MUTUO CONTRATTO DEL 21-07-2011; Importo ipoteca: € 236000; Importo capitale: € 118000 ; A rogito di Notaio Fulvio Sbrolli in data 21/07/2011 ai nn. 182032/36697; Iscritto/trascritto a TERNI in data 22/07/2011 ai nn. 9155/1386

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS. contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TERNI in data 10/05/2024 ai nn. 1148 iscritto/trascritto a TERNI in data 13/06/2024 ai nn. 6337/4965;

#### 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:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** approssimativamente 50 euro/anno circa per illuminazione scale / apriporta e citofono.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non risultano. Non sono state dichiarate in sede di sopralluogo spese condominiali scadute

**Millesimi di proprietà:** Non risulta un regolamento di condominio, ne l'esistenza di Tabelle millesimali, in quanto il Condominio non è costituito anche se l'edificio si compone di ben 7 abitazioni, in quanto l'esecutato fin d'ora ha avuto la proprietà di ben 4 appartamenti (*tra cui quella oggetto della presente perizia*).

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

La palazzina, anche se dispone di un accesso a livello con il marciapiede pubblico di Via Lombardia è priva di qualsivoglia cautela atta al superamento delle barriere architettoniche, costituite essenzialmente dalle scale e da un androne comune posto su due livelli di quota differenti. Inoltre, si osserva, che se per le unità residenziali del piano terra, potrebbe sussistere la possibilità con una "pedanasali scala" di superare i pochi ed ampi gradini, l'"accesso ai piani superiori e quindi all'appartamento in oggetto risulta praticamente di difficile soluzione adottare sistemi di salita, in quanto le scale sono a doppia rampa, praticamente prive di spazio libero (atto ad esempio ad installare un ascensore) e non sono sufficientemente ampie per sistemi alternativi (sedia o pedana sali scale);

anche una valutazione alternativa per un sistema esterno appare praticamente impossibile da realizzare, in quanto non sussistono spazi liberi atti all'installazione di una infrastruttura che magari potesse essere aggiunta nei prospetti esterni liberi.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il condominio non risulta costituito, cosicché i condomini si 'auto regolano' in merito alla pulizia delle parti comuni ed alla gestione degli stessi (luce, manutenzione, ecc)

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** G (presumibile stante le caratteristiche termiche che connotano l'appartamento)

**Note Indice di prestazione energetica:** nel contratto di locazione vigente sottoscritto tra le parti, esse dichiarano ed attestano espressamente in merito, che è stata effettuata la: "consegna al conduttore di attestato di prestazione energetica - tutti i documenti non vengono allegati alla presentazione del contratto". Lo stesso APE non è stato consegnato al CTU, che ne ignora quindi l'esatta classificazione energetica e la durata.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà **proprietario/i ante ventennio ad oggi.** In forza di Ante ventennio - a rogito di ANTONIO MACRI', in data 23/09/1963, ai nn. 6851/902; registrato a , in data 26/09/1963, ai nn. 652/1; trascritto a SPOLETO, in data 01/10/1963, ai nn. 5666/4356.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PRATICA EDILIZIA N. 13370 del 05/12/1952 - 525

Intestazione: Progetto di sopraelevazione di fabbricato in Terni, in via Lombardia

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sopraelevazione di fabbricato in Terni, in via Lombardia

Oggetto: ampliamento

NOTE: Proprietari OMISSIS, OMISSIS ed altri

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

l'esame comparativo tra stato rilevato al sopralluogo e planimetria catastale (depositata in data 08 febbraio 1952), si evincono le seguenti discordanze: - diverso posizionamento della porta della camera con affaccio nel cortile posteriore (L2 nello schema dello stato attuale) - nuova apertura di accesso alla camera con affaccio su via Lombardia (L1 nello schema dello stato attuale) - presenza di una seconda finestra nel soggiorno/pranzo - nicchia muraria sul corridoio - diverso spessore della parete divisoria tra cucina e bagno - piccolo armadio/rip. nel balcone con affaccio su cortile posteriore La comparazione dello stato di fatto al sopralluogo con la planimetria -Allegato "A"- dell'atto di compravendita del 23 settembre 1963 (titolo di provenienza dell'esecutato), evidenzia, in merito all'interno in oggetto denominato "5" quanto segue: - diverso posizionamento della porta della camera con affaccio nel cortile posteriore (L2 nello schema dello stato attuale) - nicchia muraria sul corridoio (probabilmente un ex camino) - piccolo armadio/rip. nel balcone con affaccio su cortile posteriore.

**Regolarizzabili mediante: NON occorre regolarizzazione**

Descrizione delle opere da sanare:

Non ci sono opere da sanare per i principi esposti nelle Note del presente paragrafo.

Demolizione setto di fondello che sul balcone delimita l'armadiatura/rip.: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note: La suddetta comparazione indiretta tra lo stato di sopralluogo e i tre documenti rinvenuti: planimetria del catasto del 1952, progetto di sopraelevazione dell'edificio del 1952 e planimetria "allegato A" atto di compravendita del 1963 - permette di giungere alle seguenti conclusioni: a) non è stato rinvenuto il titolo originario (vista la vetustà e la non obbligatorietà dell'epoca di dotarsi di titoli edilizi); b) la simmetria prospettica della facciata di Via Lombardia è tale da escludere aperture esterne realizzate successivamente alla originaria edificazione della palazzina; c) nella planimetria "allegato A" dell'atto di acquisto, l'omessa finestra su Via Lombardia è correttamente rappresentata, come invero non lo è in quella catastale; d) la porta di accesso alla cameretta, presente sul muro portante di spina è correttamente indicata nella planimetria "allegato A" dell'atto di acquisto, diversamente da come è stata erroneamente omessa nella planimetria catastale (conformando di fatto un vano senza accesso); e) oltre al richiamato muro di spina centrale, tutte le altre suddivisioni sono realizzate chiaramente in fondelli, come meglio evidenziato nella planimetria del richiamato "allegato A", mentre in quella catastale il fondello che divide bagno e cucina sembrerebbe per dimensioni una parete. Pertanto, stante il modus operandi dell'epoca è oggettivamente certificabile, come la planimetria catastale agli atti dell'unità immobiliare in esame, sia stata realizzata in maniera grossolana ed assai imprecisa, e che quindi tutte le differenze sopra evidenziate, non possono essere considerate abusi, ma meri errori di rappresentazione grafica dovuti ad una accentuata imprecisione, tipica dell'epoca. Va infine sottolineato come il progetto di sopraelevazione sia privo della pianta del piano secondo (livello dove si trova l'appartamento in questione), e del prospetto posteriore, in merito al quale anche dalla piantina "allegato A" dell'atto di acquisto, molto più accurata di quella catastale, non si evidenzia il piccolo setto di fondello del balcone che delimita l'armadio/ripostiglio ivi presente; in tal senso il fatto che al piano superiore (terzo) detto fondello non esista, indirizza il CTU a dubitare che quello dell'unità immobiliare in oggetto sia stato aggiunto in una fase successiva; pertanto essendo di facile rimozione, esso andrà rimosso considerando costi nettamente più bassi di quelli necessari solo per valutarne una eventuale sanatoria; i costi di rimozione e messa in pristino sono sopra approssimati. In merito alla cantina, non vi sono tracce di interventi edilizi successivi alla originaria edificazione, e la sua conformazione e dimensionamento sono corrispondenti a quelli della planimetria di assegnazione "allegato A" dell'atto di acquisto; mentre anche nella sua rappresentazione la scheda di u.i.u. agli atti del catasto appare ripercorrere gli errori individuati per l'appartamento, in quanto riporta una seconda apertura di accesso in direzione Nord, che chiaramente NON esiste, ne vi sono tracce (muro grezzo a vista) che dimostrino una richiusura successiva alla originaria costruzione.

Note sulla conformità edilizia: Il giudizio di conformità che il CTU è chiamato qui a esprimere, è basato su un solo titolo pervenuto dall'accesso agli atti del Comune di Terni; esso è inerente la licenza edilizia per lavori di sopraelevazione del piano terzo; la documentazione a corredo è realmente scarsa, secondo il diffuso costume dell'epoca, dove ai progettisti non veniva chiesto altro che un progetto che oggi definiremmo "di massima".

Peraltro nella tavola grafica di progetto reperita viene rappresentata la sola pianta del prospettato terzo piano, omettendo quelle degli altri livelli di piano, e quindi anche del piano secondo, interessato dalla presente perizia.

Nel citato progetto, non v'è altro che il prospetto frontale, e una sezione longitudinale che si presume sia nell'asse del portone di Via Lombardia 1, con andamento perpendicolare alla strada (che quindi rappresenta solo spazi comuni delle scale e dell'androne).

Purtuttavia sussiste un ulteriore documento da attenzionare, il quale, anche se privo di timbro di tecnico professionista, è costituito da un elaborato grafico accluso all'atto di acquisto dell'esecutato del 23 settembre 1963 (rep. 6851/902) - individuato quale Allegato "A"; anch'esso essendo controfirmato dalle parti e dal Notaio, ed essendo accluso ad atto pubblico trascritto, costituisce un elemento di prova per il giudizio di conformità.

E' il caso di porre quindi attenzione alle norme recentemente introdotte con il Decreto "Salva Casa" e la relativa Legge di conversione n. 105/2024, che hanno modificato il testo unico DPR 380/2001, e nello specifico hanno introdotto all'articolo 9 bis, delle modifiche di rilevanza sostanziale quali quelle al comma

1-bis di detto articolo, che testualmente recita : ""Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interbenti parziali"". Pertanto detta disposizione ricalca esattamente le circostanze inerenti l'immobile oggetto della presente perizia di CTU.

Infine allo stesso articolo 9-bis è stato aggiunto il comma 1-ter, che dispone come ""ai fini della dimostrazione dello stato legittimo sulle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del c.c.. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.""; pertanto esso permette di asserire la conformità del singolo alloggio, non dovendo ricorrere ad estendere le indagini all'intero edificio.

Note generali sulla conformità: La presenza del fabbricato nelle cosiddette 'mappe d'impianto' testimonia la sua vetusta', che molto probabilmente è antecedente al 1942, ovvero alla data del 21 ottobre 1942, data di entrata in vigore della legge quadro urbanistica L. 1150/42.

Ulteriore elemento atto a far risalire la data di costruzione della palazzina quale ante 1942 (sopraelevata del piano terzo avvenuta con l'unico titolo edilizio rinvenuto del 1952), è la dichiarazione rilasciata come nota a margine dell'atto di compravendita del 23 settembre 1963, la dove alla nota 3) la venditrice, allora avente titolo, Sig.ra OMISSIS, fa riferimento alla sua provenienza, citando l'atto Notaio Federici di Terni del 15 dicembre 1948 (registrato a Terni il 4 gennaio 1949 n. 1040 vol. 162 e trascritto a Spoleto il 19 gennaio 1949 vol. 1790 n.ri reg. part. 161,162,163 e 164.

Pertanto nel merito, essendo il caseggiato proprio a ridosso delle ex Officine Meccaniche Bosco, oggi centro multimediale, diviso da questo proprio da Via Lombardia, e considerando che questo complesso industriale si insediò nel 1890, si presume che l'edificazione della palazzina ove è ubicata l'unità immobiliare in esame, possa collocarsi nei primi anni 20 del '900; anche l'esame della tipologia costruttiva e l'architettura stessa vertono in tal senso.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Bb di Completamento Urbano
Norme tecniche di attuazione:	Zona  Bb (2.3)c  Nuclei di conservazione e completamento Articolo 137 delle NTA Vedasi sezione allegati per le NTA e le ulteriori tavole di PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**

**note: Ad oggi il vigente P.R.G. inquadra l'abitato ricompreso tra Via Lombardia e Via Eugenio Chiesa nei nuclei di conservazione e completamento, quindi "fotografando" per così dire un abitato di remota edificazione, che non può essere stravolto, ma conservato. Pertanto, anche nei limiti dei piccoli incrementi di zona (come sopra dettagliati), in relazione alle porzioni immobiliari in oggetto, essendo per così dire intercluse in ogni direzione spaziale (differentemente ad esempio da un ultimo piano, o da edifici dotati di residua corte libera pertinenziale), non sussistono possibili future diverse soluzioni, che possa incidere nel seguente giudizio di stima, come mero valore di trasformazione.**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A (appartamento + cantina)**

**APPARTAMENTO:**

Nella palazzina di Via Lombardia, per il tramite del portone civico n. 1, si accede ad un androne e scale comuni, dalle quali si raggiunge il pianerottolo del secondo piano, dove sussistono i due portoncini contrapposti dei due appartamenti di cui si compone detto livello di piano.

L'appartamento in oggetto si compone di: un ingresso/corridoio sul quale si affacciano le porte di ingresso di tutti i vani, che sono: due camere da letto, un soggiorno/pranzo, un bagno e una cucina che usufruisce di affaccio diretto sul balcone esclusivo, ove è stato ricavato anche un piccolo armadio/ripostiglio. In sede di sopralluogo sono state rilevate le misure, che hanno permesso di verificare che la superficie utile di calpestio interna è pari a circa mq. 77,50, mentre la superficie lorda (*esclusi gli accessori esterni*) è pari a circa mq. 97.

La caldaia a gas è posizionata all'interno del vano cucina, e riporta il Codice Catasto regionale AA452551.

**CANTINA**

Nella medesima palazzina, servita dalla suddetta medesima scala e spazi comuni, al piano interrato, o meglio seminterrato (dato che il piano terra è rialzato rispetto a livello strada) si trova la piccola cantina in oggetto, esattamente individuata nelle planimetrie di dettaglio riportate in allegato all'atto di acquisto; essa è attualmente in disuso e totalmente ingombra di materiali di scarto, situazione che ha impedito la misurazione, ma che approssimativamente è pari ad una superficie utile di mq. 5,60.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **110,08**

E' posto al piano: S1+2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1953

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 5 (dichiarato all'atto di acquisto); ha un'altezza utile interna di circa m. circa 3.10

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: La descrizione delle condizioni generali dell'immobile, deve innanzitutto essere estesa anche all'intera palazzina; questa in particolare nella facciata libera principale posta lungo Via Lombardia appare decorosa e in buono stato di conservazione; sussiste una simmetria delle aperture dell'intero palazzo, ed un preciso allineamento tra i vari livelli di piano; la facciata è completamente intonacata e tinggiata, eccetto la parte bassa, dove sussiste un rivestimento in travertino esteso fino ai davanzali del piano terra (o piano rialzato); le finestre sono tutte dotate di avvolgibile esterno di stessa fattura e colore; il portone è in legno, con sopra luce; La facciata libera retrostante è solo intonacata e appare non molto curata nei vari componenti; alla stregua di quella anteriore anch'essa denota una simmetria prospettica ed un allineamento delle aperture esterne nei vari livelli visibili. La copertura a diversa quota del palazzo è in piano. L'androne antistante il portone principale è disposto su due livelli, e da quello rialzato si posizionano gli ingressi alle abitazioni del piano terra (rialzato) e diparte la scala a doppia rampa che sale all'appartamento e scende alle cantine.

L'appartamento nel suo insieme ha discrete finiture ben sufficientemente conservate, che conferiscono una buona impressione, pur sempre palesando una edilizia basica e datata, ma dignitosa.

Portoncino a doppia anta e porte interne sono in legno, i pavimenti sono disomogenei e prevalentemente in marmette a scaglie di marmo; le finestre sono in legno con vetro semplice e tapparelle avvolgibili esterne in plastica; la cucina ed il bagno sono maiolicati; il bagno è dotato di vasca; la caldaia a gas è in cucina e gli elementi radianti sono in metallo. Nel balcone esterno è posizionata un lavabo da esterno e un armadio/ripostiglio. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, ed è funzionante.

L'altezza superiore ai 3 metri conferisce una discreta sensazione spaziale.

Nel corso del sopralluogo è stato osservato come l'appartamento fosse sufficientemente silenzioso, forse stante anche il contenuto traffico di Via Lombardia che è prevalentemente locale e per i residenti. La cantina al piano interrato (seminterrato, in quanto talune cantine, ma non la presente, sono dotate di finestratura a livello del marciapiede della strada pubblica) è allo stato rustico, priva di finiture ed impianti e totalmente ingombra di scarti legnosi; essa ha un soffitto fatto a volta a botte con mattoni a vista, nel cui intradosso corrono delle tubature, forse di natura condominiale.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b> Note: la facciata principale è tinggiata
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: facciata posteriore
Pavim. Interna	materiale: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: marmette in scaglie di marmo di differente tonalità e consistenza per ciascun vano
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: portoncino appartamento
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: rivestimento in monocottura originario
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Riferito limitatamente a: la tipologia del rivestimento denota una epoca di posa non originaria

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **scarse**  
Riferito limitatamente a: scale condominiali

#### Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Non è stata rinvenuta dichiarazione di conformità

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: non è stata rinvenuta dichiarazione di conformità

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1970
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	<p>Gli impianti elettrici nelle unità immobiliari ad uso abitativo realizzati prima del 13 marzo 1990 (data di entrata in vigore della legge 46/90), come nel caso in esame, si considerano adeguati se dotati di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti, di protezione contro i contatti indiretti o protezione con interruttore differenziale avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mA.. Non è prevista ne la certificazione di conformità, ne quella di rispondenza (in assenza di questa) in quanto entrambe riguardano impianti installati o modificati in epoca successiva al 13 marzo 1990. Nel caso in esame, essendo un impianto preesistente, il proprietario può redigere un "atto notorietà" nel quale dichiara, sotto la sua personale responsabilità che l'impianto esistente è antecedente all'entrata in vigore della L. 46/90 ed è conforme alla regola dell'arte secondo la L. 186/68;</p>

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	25,8
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Si specifica che, in merito al fatto se esista la dichiarazione di conformità e se l'impianto sia a norma, il CTU ha risposto in modo affermativo, pur non avendo ricevuto in sede di sopralluogo tale documentazione, nonché il libretto d'impianto, ma avendo accertato che sulla caldaia c'è il QR del Codice Catasto CURIT della Regione Umbria - n. AA452551, è ovvio che l'impianto è censito, e quindi obbligatoriamente provvisto di dichiarazione di conformità.

**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:**

Per il calcolo della consistenza si rimanda ai criteri generali elaborati dall'Agenzia delle Entrate "regole tecniche di cui all'art 3, comma 2, del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013 (N. 39724/2013 protocollo) Note generali: - nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. - la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. - la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. - la superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato."

(\*) La somma delle superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, ragguagliate con i coefficienti in tabella, entrano nel computo complessivo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie ("A1" + "A2") (la superficie "A2" ragguagliata, è presa in

considerazione solo ove presente).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento (escluso parti esterne e cantina) Vani (o locali) con funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6	sup reale lorda	96,97	1,00	96,97
Balcone + ripostiglio sul balcone. Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	sup reale lorda	3,11	0,30	0,93
Cantina	sup reale lorda	10,00	0,25	2,50
		<b>110,08</b>		<b>100,40</b>

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2024

Zona: Terni-semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 800

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Indagine a vista - Eventuali ulteriori informazioni: In sede di sopralluogo non sono state ravvisate da un esame per così dire "a vista" presenza di parti costruttive e/o di complemento realizzate in amianto; purtuttavia, vista l'epoca costruttiva, non si può escludere la presenza di componenti nascosti alla vista, come tubi di scarico, canne fumarie, ecc.; quindi in caso di future ristrutturazioni sarà compito e responsabilità dei preposti procedere con le cautele ed in base alle procedure che la legge prevede, la dove possa presumersi presenza di parti contenenti amianto.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto C.T.U. ha sviluppato la valutazione attraverso il metodo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale (S.E.L. ragguagliata per accessori e dipendenze) e deducendo il più probabile prezzo unitario attraverso una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare.

Il valore di mercato di una unità residenziale e delle sue pertinenze, determinato con il criterio "sintetico-comparativo", rappresenta il più probabile valore che la vendita di un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sul mercato immobiliare che gli compete alla data odierna.

Questo procedimento si concretizza nello sviluppo di un'analisi economica di beni i cui prezzi siano noti, attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che li determinano e la successiva comparazione con il bene da stimare.

Quindi dopo aver effettuato opportuno sopralluogo, il sottoscritto, reso edotto dello stato dei luoghi, della consistenza, delle finiture ed impianti, e di ogni circostanza ravvisabile da un esame a vista dei luoghi, si è opportunamente documentato sul contesto ove è ubicato il compendio in oggetto;

sono stati valutati una serie di fattori, quali l'esposizione, il contesto, la viabilità, la reperibilità di parcheggi, le offerte commerciali e ludiche/sociali di prossimità, ed ogni aspetto estrinseco al bene che ne accentua o meno il suo reale valore immobiliare.

Fatto ciò il sottoscritto ha provveduto a documentarsi sulle dinamiche del mercato immobiliare locale, per immobili di caratteristiche il più possibile similari a quelle dei beni oggetto di stima; tale indagine è stata svolta presso le locali agenzie immobiliari, e ricercando le valutazioni svolte nell'ambito di diverse procedure esecutive.

Tutti questi elementi hanno permesso al sottoscritto di definire il più probabile valore unitario di mercato, e di applicare questi, alle superfici lorde con ragguaglio di quelle relative all'accessorio (cantina), e determinare così il più probabile valore di mercato per il compendio immobiliare stimato.

Occorre ricordare che, dopo aver autonomamente raccolte le informazioni utili a determinare, come descritto sopra, il valore di mercato, il sottoscritto ha provveduto a consultare le consuete pubblicazioni: O.M.I. - borsino immobiliare ed analoghi strumenti (1° semestre 2024 - ultima pubblicazione rinvenuta per la zona C19 semi-centrale del Comune di Terni), le cui indicazioni debbano considerarsi mere quotazioni e non stime; detti valori vengono utilizzati infatti per confronto ed eventuale aggiustamento, essendo ben chiaro che i valori raccolti sono "quotazioni" e non sostituiscono la "stima".

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari che operano in zona, e Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) ultima pubblicazione utile 1° semestre 2024 (zona semicentrale C19);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazione di tipo economico in uno stato di conservazione definibile "normale" = €/mq. 650,00

N.B.: il CTU valutate tutte le variabili intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare oggetto di stima, reputa congruo applicare un valore unitario, leggermente più basso di quello medio di zona.;

Altre fonti di informazione: Tribunale di Terni - perizie di stima per esecuzioni immobiliari similari.

A tal proposito si considera in specifico quella per un immobile simile (ma con caratteristiche intrinseche differenti) posto nello stesso fabbricato, come riferibile alla procedura esecutiva

R.G. 160/2023, la cui stima è datata 10 luglio 2024.

**8.3 Valutazione corpi:****A (appartamento + cantina). Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.240,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento (escluso parti esterne e cantina) Vani (o locali) con funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6	96,97	€ 600,00	€ 58.182,00
Balcone + ripostiglio sul balcone. Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	0,93	€ 600,00	€ 558,00
Cantina	2,50	€ 600,00	€ 1.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.240,00
Valore corpo			€ 60.240,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.240,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A (appartamento + cantina)	Abitazione di tipo economico [A3]	100,40	€ 60.240,00	€ 60.240,00

**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% )	€ 9.036,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.188,85
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Arrotondamento alle migliaia	€ -15,15

Giudizio di comoda divisibilità: Per le ragioni ampiamente dettagliate nelle descrizioni dei singoli cespiti, sussiste un legame di interconnessione funzionale gli uni agli altri. Inoltre non appare ipotizzabile una

alienazione separata della cantina, che priverebbe l'appartamento di un essenziale accessorio funzionale, senza ottenere vantaggi economici, stante l'esiguità del suo prezzo di stima. Pertanto è parere dello scrivente che NON sussista una comoda divisibilità dei singoli cespiti del compendio esecutato, che quindi, è preferibile vendere in "unico blocco".

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 49.000,00**

#### 8.6 Regime fiscale della vendita

L'esecutato è un privato, quindi il regime fiscale della vendita è assoggettata a imposta di registro, e quindi esente da IVA, secondo i seguenti vigenti criteri:

"acquisto seconda casa":

l'imposta di registro proporzionale del 9% (con un minimo di 1000 euro)

l'imposta ipotecaria fissa di 50 euro

l'imposta catastale fissa di 50 euro.

"acquisto prima casa":

l'imposta di registro proporzionale del 2% (con un minimo di 1000 euro)

l'imposta ipotecaria fissa di 50 euro

l'imposta catastale fissa di 50 euro.

Il requisito della categoria catastale dell'appartamento, per usufruire delle agevolazioni prima casa, sussiste, essendo censito in cat. A/3; parimenti dovranno essere rispettati i requisiti soggettivi richiesti all'acquirente.

Data generazione:

04-12-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Sandro Ursini**

---

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

promossa da: [REDACTED]  
(e per essa: la mandataria [REDACTED])

contro: [REDACTED]

**N° Gen. Rep. 71/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-01-2025

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

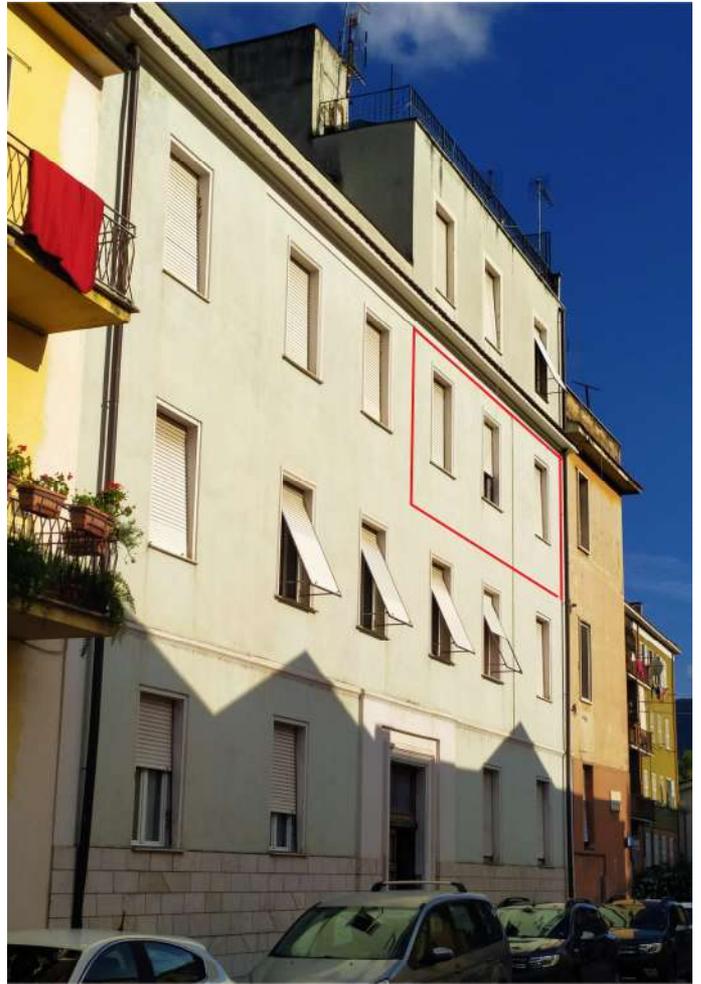
**ALLEGATI**

**Esperto alla stima:** Geom. Sandro Ursini  
**Codice fiscale:** RSNSDR68H11E812C  
**Studio in:** Vicolo Menichelli 1 - 05032 Calvi dell' Umbria (TR)  
**Telefono:** 0744-710544  
**Email:** ursini@tiscali.it  
**Pec:** sandro.ursini@geopec.it

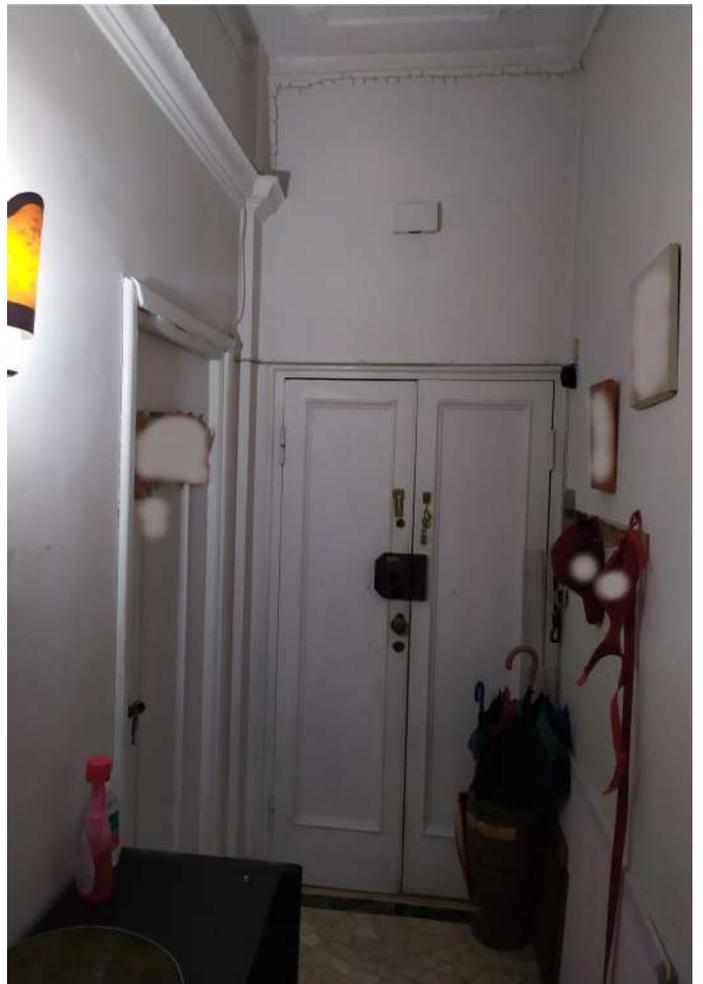
---

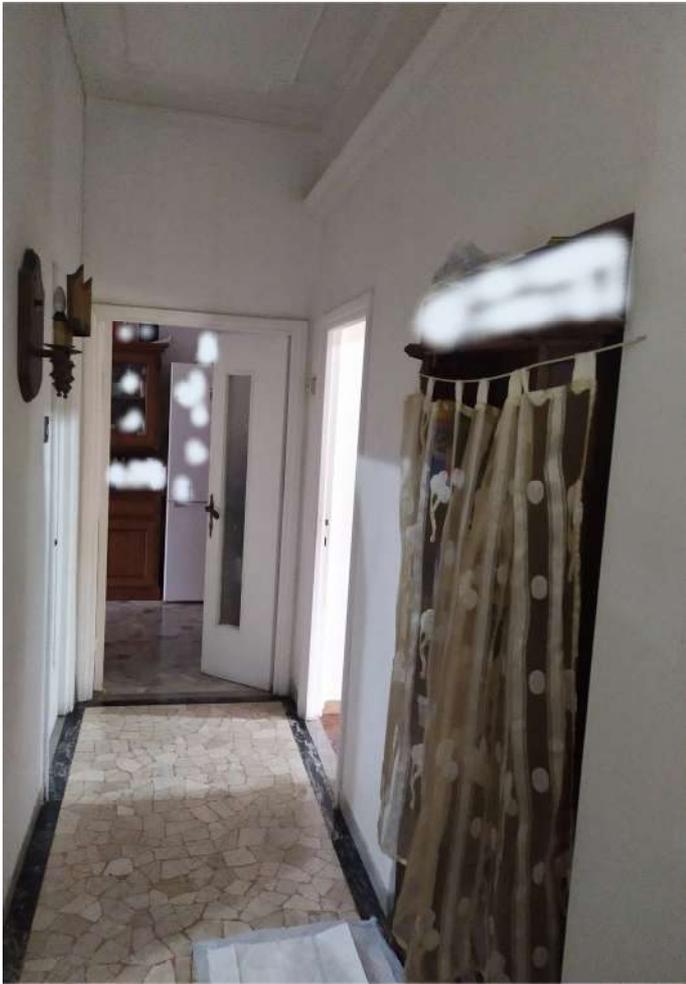
# Indice

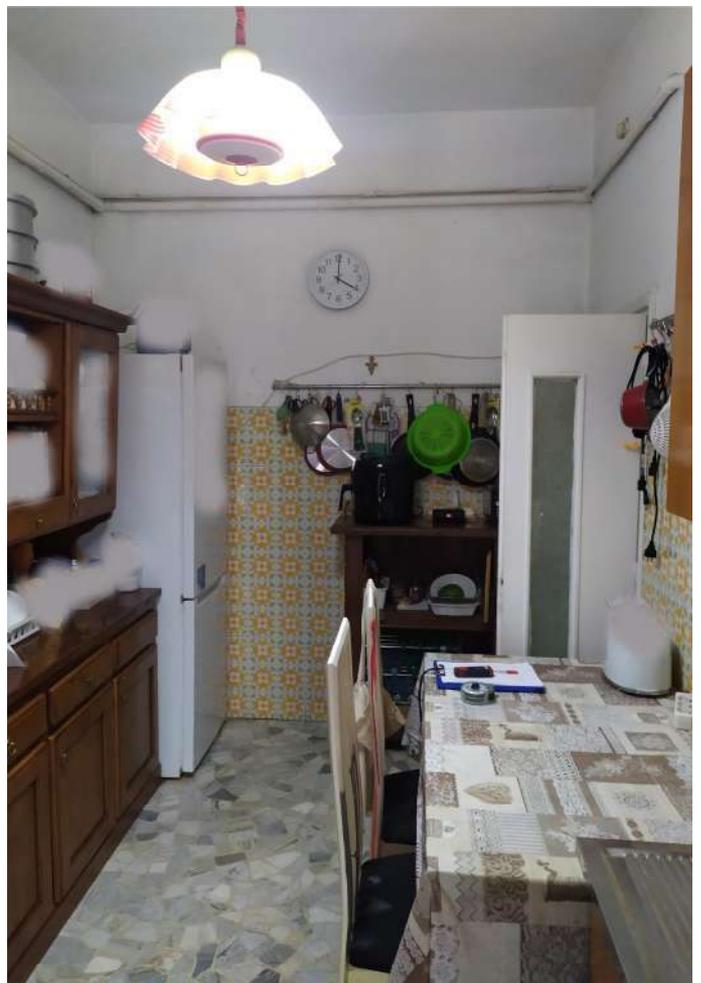
Pagina	01 – 09	Documentazione fotografica di sopralluogo
	10 – 27	Ispezioni ipotecarie al Servizio di Pubblicità Immobiliare
	28 – 35	Documentazione catastale ( <i>visure, planimetria ed estratto di mappa</i> )
	36 – 55	Titolo di provenienza in favore dell'esecutato
	56 – 63	Titolo edilizio – accesso atti al Comune di Terni
	64 – 69	Estratto del Piano Regolatore Generale
	70 – 78	Contratto di locazione e attestazione di Agenzia Entrate
	79 – 80	Valori Agenzia Entrate – OMI
	81 – 81	Planimetria rilievo appartamento al sopralluogo
	82 – 82	Ricevuta inoltro Perizia di CTU all'esecutato

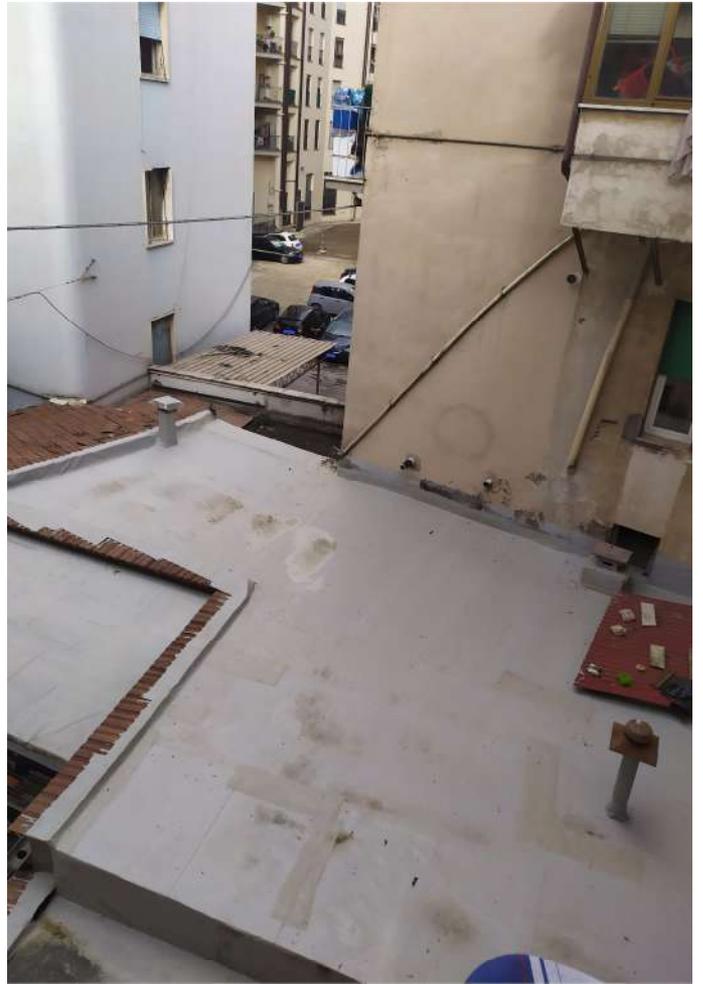


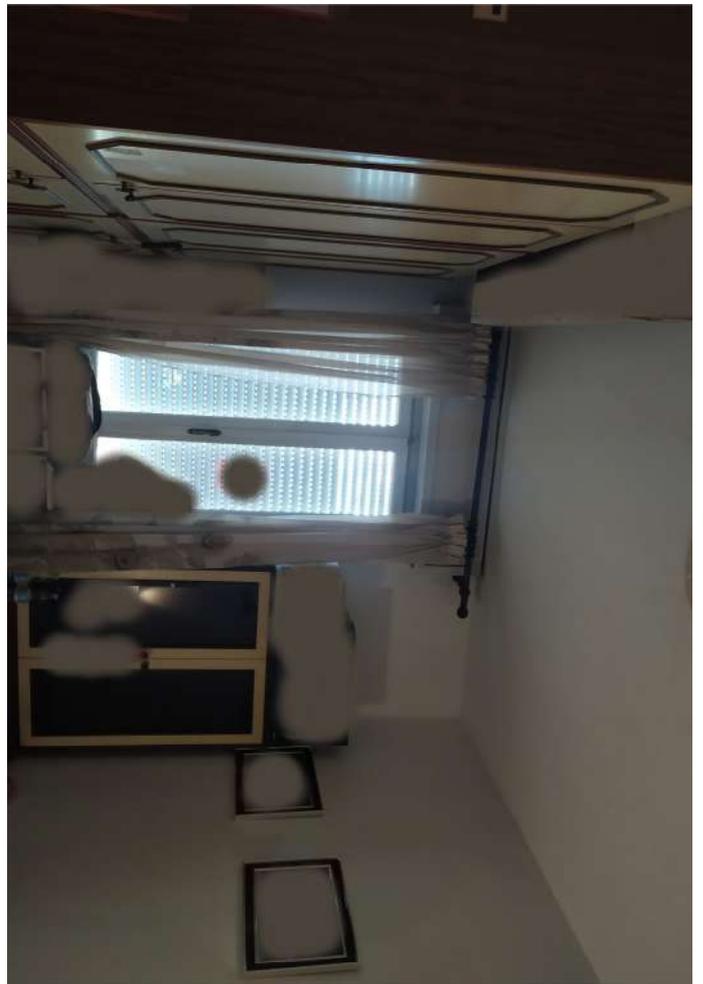


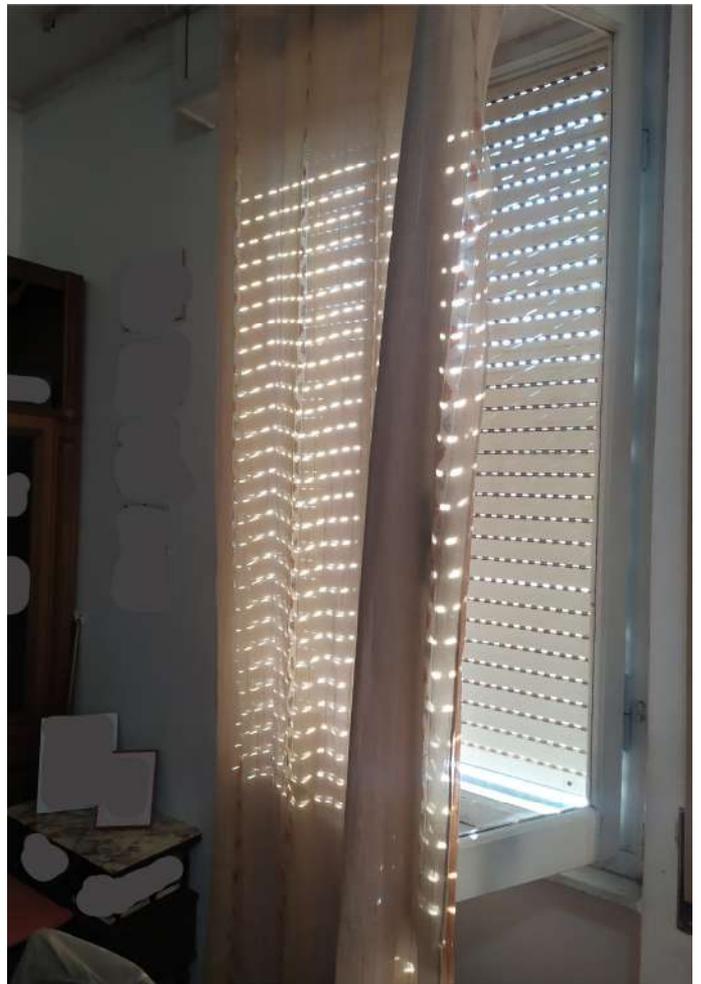
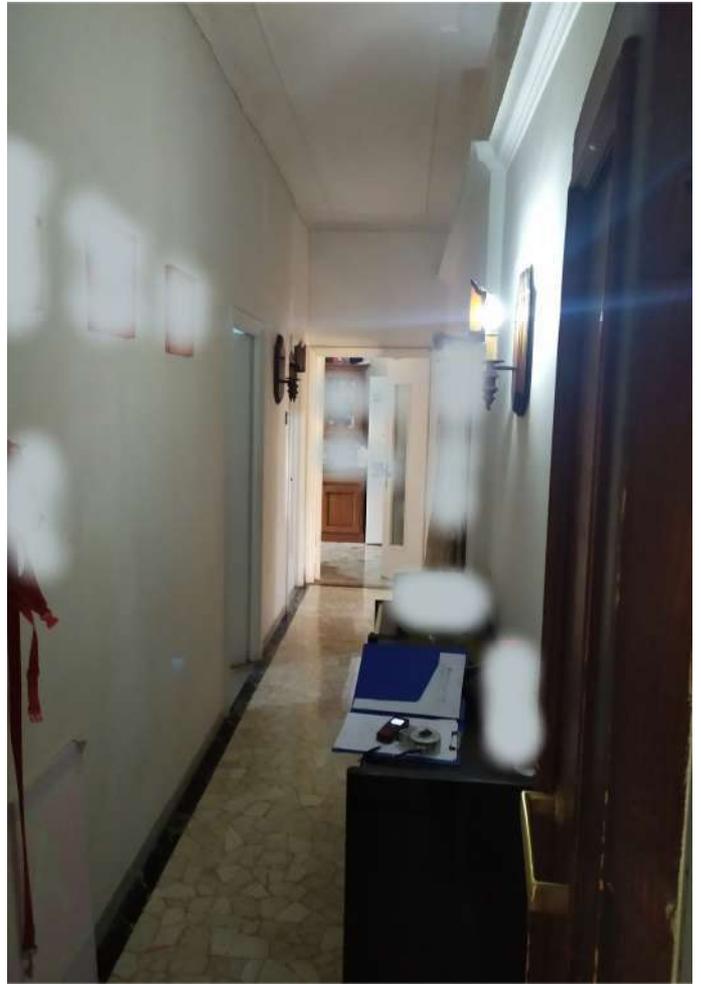














Direzione Provinciale di TERNI  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 28/11/2024 Ora 11:56:55  
Pag. 1 - Segue

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T175576 del 28/11/2024

per immobile

Richiedente RSNSDR

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di TERNI (TR)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 110 - Particella 71 - Subalterno 6  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/06/1988 al 27/11/2024

---

**Elenco immobili**

Comune di TERNI (TR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0110 Particella 00071 Subalterno 0006

---

**Elenco sintetico delle formalita**

- 
1. ISCRIZIONE del 05/06/2003 - Registro Particolare 1110 Registro Generale 5965  
Pubblico ufficiale DE ROSSI ANTONIO FELICE Repertorio 3385/1257 del 29/05/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 360 del 26/02/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  2. ISCRIZIONE del 05/01/2007 - Registro Particolare 28 Registro Generale 144  
Pubblico ufficiale DE ROSSI ANTONIO FELICE Repertorio 19192/3368 del 04/01/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Comunicazione n. 1060 del 12/09/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/07/2011.  
Cancellazione totale eseguita in data 13/09/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
  3. ISCRIZIONE del 22/07/2011 - Registro Particolare 1386 Registro Generale 9155  
Pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO Repertorio 182032/36697 del 21/07/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
  4. TRASCRIZIONE del 13/06/2024 - Registro Particolare 4965 Registro Generale 6337

Direzione Provinciale di TERNI  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 28/11/2024 Ora 11:56:55  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

per immobile

Richiedente RSNSDR

Ispezione n. T175576 del 28/11/2024

---

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 1148 del 10/05/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

## RIEPILOGO ISPEZIONI

Utente: RSNSDR68H11E812C

Convenzione: URSINI SANDRO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)

Tutte le operazioni effettate il : 28/11/2024

**Ispezione ipotecaria numero T175576 - TERNI**

Foglio: 110 Part.: 71 Sub.: 6

Elenco note Comune: TERNI Prov: TR Foglio: 110 Part.: 71 Sub.: 6

tariffa euro	quantita	totale euro
6,30	1	6,30
3,15	0	0,00
	<b>Totale</b>	<b>6,30</b>
	<b>Totale generale</b>	<b>6,30</b>

Direzione Provinciale di TERNI  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 07/09/2024 Ora 13:09:51  
Pag. 1 - Segue

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T29745 del 07/09/2024

per dati anagrafici  
Richiedente RSNSDR

---

**Dati della richiesta**

Cognome: [REDACTED]  
Nome: [REDACTED]  
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/06/1988 al 06/09/2024  
Periodo recuperato e validato dal -/-/1974 al 31/05/1988

---

**Elenco omonimi**

3. [REDACTED]  
Luogo di nascita [REDACTED]  
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] \*

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

---

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:

Trascrizioni vol. 356 pag. 173

Iscrizioni debitori vol. 77 pag. 34

---

**Elenco sintetico delle formalita**

- 
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/03/1980 - Registro Particolare 1461 Registro Generale 1722  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato immagine
  2. ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/1984 - Registro Particolare 1155 Registro Generale 10046  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato immagine
  3. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/12/1984 - Registro Particolare 8033 Registro Generale 10047  
ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI  
Nota disponibile in formato immagine
  4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/01/1995 - Registro Particolare 674 Registro Generale 841

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T29745 del 07/09/2024

per dati anagrafici

Richiedente RSNSDR

- 
- Pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO Repertorio 82551 del 19/01/1995  
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE  
Immobili siti in TERNI(TR)  
Nota disponibile in formato immagine
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/07/2001 - Registro Particolare 4922 Registro Generale 7204  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 48/891 del 12/06/2001  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in CALVI DELL'UMBRIA(TR), TERNI(TR)  
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 30/11/2001 - Registro Particolare 7648 Registro Generale 11316  
Pubblico ufficiale DE ROSSI ANTONIO FELICE Repertorio 1479 del 10/11/2001  
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE  
Immobili siti in TERNI(TR)  
Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE CONTRO del 05/06/2003 - Registro Particolare 1110 Registro Generale 5965  
Pubblico ufficiale DE ROSSI ANTONIO FELICE Repertorio 3385/1257 del 29/05/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in TERNI(TR)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 360 del 26/02/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
8. ISCRIZIONE CONTRO del 18/04/2005 - Registro Particolare 1070 Registro Generale 4545  
Pubblico ufficiale DE ROSSI ANTONIO FELICE Repertorio 12838/2451 del 14/04/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in TERNI(TR)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 587 del 06/04/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
9. ISCRIZIONE CONTRO del 14/06/2006 - Registro Particolare 1702 Registro Generale 7735  
Pubblico ufficiale DE ROSSI ANTONIO FELICE Repertorio 18180/3080 del 13/06/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in TERNI(TR)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T29745 del 07/09/2024

per dati anagrafici  
Richiedente RSNSDR

- 
10. ISCRIZIONE CONTRO del 05/01/2007 - Registro Particolare 28 Registro Generale 144  
Pubblico ufficiale DE ROSSI ANTONIO FELICE Repertorio 19192/3368 del 04/01/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in TERNI(TR)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Comunicazione n. 1060 del 12/09/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/07/2011.  
Cancellazione totale eseguita in data 13/09/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
  11. ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2011 - Registro Particolare 1386 Registro Generale 9155  
Pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO Repertorio 182032/36697 del 21/07/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in TERNI(TR)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
  12. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2013 - Registro Particolare 8858 Registro Generale 12377  
Pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO Repertorio 190415/39920 del 17/12/2013  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in TERNI(TR)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/04/2016 - Registro Particolare 2693 Registro Generale 3838  
Pubblico ufficiale DE ROSSI ANTONIO FELICE Repertorio 1479 del 10/11/2001  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Immobili siti in CALVI DELL'UMBRIA(TR), TERNI(TR)  
Nota disponibile in formato elettronico
  14. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/2023 - Registro Particolare 10572 Registro Generale 13946  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 2370 del 16/11/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in TERNI(TR)  
Nota disponibile in formato elettronico
  15. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/06/2024 - Registro Particolare 4965 Registro Generale 6337  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 1148 del 10/05/2024

Direzione Provinciale di TERNI  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 07/09/2024 Ora 13:09:51  
Pag. 4 - Fine

---

**Ispezione telematica**

per dati anagrafici  
Richiedente RSNSDR

Ispezione n. T29745 del 07/09/2024

---

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in TERNI(TR)  
Nota disponibile in formato elettronico

---

**Ispezione telematica**

n. T1 29745 del 07/09/2024

Inizio ispezione 07/09/2024 13:09:23

Richiedente RSNSDR

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

*Registro generale n.* 10047

*Data di presentazione* 19/12/1984

*Registro particolare n.* 8033

*Variata in data* 16/04/2008

---

La formalita' e' stata validata dall'ufficio

**Avv. FILIPPO FEDERICI**  
NOTAIO IN ACQUASPARTA  
TERNI -Via F. Angeloni, 11 - Tel. 58945

2

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TERNI=

19 DIC. 1984

NOTA PER TRASCRIZIONE DI PATTI CONTRATTUALI

Add. \_\_\_\_\_  
Reg. Gen.le 102 Casella 100/47  
Reg. parte N° 8033

A FAVORE

55-136 della CASSA DI RISPARMIO DI TERNI - con sede in  
Terni -

A CARICO

56-173 - di: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ed ivi residente;



- Con atto in data 12/12/1984 rep.N. 7256 a rogito

Avv. FILIPPO FEDERICI Notaio in Acquasparta, in corso  
di registrazione ed unito in copia autentica ad  
altra formalità..

La CASSA DI RISPARMIO ha concesso a favore di:

\_\_\_\_\_ che ha accettato un mutuo di lire  
20.000.000= (ventimilioni) all'interesse annuo nomi-

nale del 20,50% (semestrale 10,25%) pari a 4 punti  
in più del tasso ufficiale di sconto, attualmente

del 16,50% salvo la possibilità di variazione del

tasso complessivo in relazione al mutare del tasso

ufficiale di sconto e delle condizioni del mercato

finanziario secondo quanto dettagliatamente previsto

dall'Art.2 del Regolamento allegato al contratto,

con il minimo irriducibile di due punti in più del

T.U.S. in vigore al momento, da restituirsi nel

termine di anni 5= mediante pagamento di N. 10= rate

Imp. L. \_\_\_\_\_  
Add. \_\_\_\_\_  
Bollo 054124  
Emol. L. 3000  
L. 3000

PER IL TIPOLO VEGGASI  
N. 155 PARI DATA

	semestrali uguali e costanti dell'importo di lire
	3.289.946= ciascuna, che andranno a scadere il 30
	giugno ed il 31 dicembre di ciascun anno.
	La rata suddetta è comprensiva della quota di
	ammortamento del capitale, nonché degli interessi.
	La prima rata di ammortamento andrà a scadere il 30-
	/6/1985 la seconda il 31/12/1985 la terza il 30/6/-
	1986 e così di seguito.
	Il 31/12/1984 dovranno essere pagati gli interessi
	di preammortamento, conteggiati con lo stesso tasso
	convenuto per il mutuo.
	Nel caso di variazione del saggio d'interesse di cui
	all'Art.2 del Regolamento allegato all'atto di
	mutuo, sarà in corrispondenza modificato il piano di
	ammortamento per il restante periodo.
	A garantire l'esatto adempimento del mutuo come
	sopra concesso e accessori tutti il signor
	ha concesso ipoteca di lire 50.000.000=
	(cinquantamiloni) la quale comprende il capitale
	mutuato di lire 20.000.000= (ventimiloni) gli
	interessi al tasso contrattuale, l'ammontare delle
	semestralità in tutti i fattori da cui sono composte
	e che rimanessero insolute e gli eventuali interessi
	moratori in ragione del 2% in più del tasso
	contrattuale, sopra i seguenti immobili che si

intendono sottoposti alla ipoteca integralmente con tutti gli accessori e pertinenze, senza esclusione e rinunciando la parte costituente ad avvalersi delle facoltà di cui al 2° e 3° comma dell'Art. 2873 del C.C. Appartamento sito in Terni, Via Lombardia N.1, composto di tre vani ed accessori al piano 2°, e di un vano cantina al piano interrato, il tutto censito nel N.C.E.U. di Terni, alla Partita N.22353 così distinto: al foglio 110, particella 71 sub.6, (già Via A.Bosco N.97), categoria A/3, Classe 3, di vani catastali 5, RC.f.1710.

L'appartamento confina con: [redacted], Via Lombardia, [redacted] salvo altri.

La cantina confina con: [redacted] su più lati, salvo altri.

Il tutto come meglio indicato e descritto nella planimetria allegata sub."B" al contratto di mutuo.

-E' stato fatto divieto ai mutuatari fino a quando il mutuo non sia totalmente estinto:

-a) a non locare gli immobili ipotecati per durata superiore al triennio ed a non ricevere dai conduttori dei beni stessi anticipazioni di pigioni per oltre un anno senza il preventivo consenso scritto della Cassa;

054125

-b) a non costituire servitù, anticresi o cessioni di rendita sui beni medesimi;

-c) a non modificare le strutture sostanziali e la consistenza dei fabbricati ipotecati nonché la loro destinazione senza il consenso della Cassa e ciò anche in riferimento a quanto previsto dall'Art.2813 del Codice Civile.



*Giuseppe Federico*

---

**Ispezione telematica**

n. T1 29745 del 07/09/2024

Inizio ispezione 07/09/2024 13:09:23

Richiedente RSNSDR

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di iscrizione**

*Registro generale n.* 10046

*Data di presentazione* 19/12/1984

*Registro particolare n.* 1155

*Variata in data* 16/04/2008

---

La formalita' e' stata validata dall'ufficio

Avv. FILIPPO FEDERICI  
NOTAIO IN ACQUASPARTA  
TERNI - Via F. Angeloni, 11 - Tel. 56945

1

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TERNI

NOTA PER ISCRIZIONE DI IPOTECA

Add. 19 DIC 1984

Reg. Gen.le 202 Casella 10046

Reg. parte N° 1155

A FAVORE

6.25 della CASSA DI RISPARMIO DI TERNI - con sede in  
Terni -

A CARICO

77.34 - di: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ed ivi residente;



- Con atto in data 12/12/1984 rep.N. 7256 a rogito  
Avv.FILIPPO FEDERICI Notaio in Acquasparta, in cor-  
so di registrazione ed unito in copia autentica ad  
altra formalità.

La CASSA DI RISPARMIO ha concesso a favore di:  
\_\_\_\_\_ che ha accettato un mutuo di lire  
20.000.000= (ventimilioni) all'interesse annuo nomi-  
nale del 20,50= (semestrale 10,25%) pari a 4 punti  
in più del tasso ufficiale di sconto, attualmente

50.000.000

del 16,50% salvo la possibilità di variazione del  
tasso complessivo in relazione al mutare del tasso  
ufficiale di sconto e delle condizioni del mercato  
finanziario secondo quanto dettagliatamente previsto  
dall'Art.2 del Regolamento allegato al contratto,  
con il minimo irriducibile di due punti in più del  
T.U.S. in vigore al momento, da restituirsi nel  
termine di anni 5= mediante pagamento di N. 10= rate

Imp. L. \_\_\_\_\_

Add. 008202

Bollo \_\_\_\_\_

Enol. 3000

\_\_\_\_\_

L. 3000

13/12/84

	semestrali uguali e costanti dell'importo di lire	2
	3.289.946= ciascuna, che andranno a scadere il 30	
	giugno ed il 31 dicembre di ciascun anno.	
	La rata suddetta è comprensiva della quota di	
	ammortamento del capitale, nonché degli interessi.	
	La prima rata di ammortamento andrà a scadere il 30-	
	/6/1985 la seconda il 31/12/1985 la terza il 30/6/-	
	1986 e così di seguito.	
	Il 31/12/1984 dovranno essere pagati gli interessi	3
	di preammortamento, conteggiati con lo stesso tasso	
	convenuto per il mutuo.	
	Nel caso di variazione del saggio d'interesse di cui	
	all'Art.2 del Regolamento allegato all'atto di	
	mutuo, sarà in corrispondenza modificato il piano di	
	ammortamento per il restante periodo.	
	A garantire l'esatto adempimento del mutuo come	4
	sopra concesso e accessori tutti il signor [REDACTED]	
	[REDACTED] ha concesso ipoteca di lire 50.000.000=	
	(cinquantamiloni) la quale comprende il capitale	
	mutuato di lire 20.000.000= (ventimiloni) gli	
	interessi al tasso contrattuale, l'ammontare delle	
	semestralità in tutti i fattori da cui sono composte	
	e che rimanessero insolute e gli eventuali interessi	
	moratori in ragione del 2% in più del tasso	5
	contrattuale, sopra i seguenti immobili che si	

intendono sottoposti alla ipoteca integralmente con  
tutti gli accessori e pertinenze, senza esclusione e  
rinunciando la parte costituente ad avvalersi delle  
facoltà di cui al 2° e 3° comma dell'Art. 2873 del C.C.

Appartamento sito in Terni, Via Lombardia n.1,  
composto di tre vani ed accessori al piano 2°, e di  
un vano cantina al piano seminterrato, il tutto  
censito nel N.C.E.U. di Terni, alla Partita N.22353

così distinto: al foglio 110, particella 71 sub.6,  
(già Via A.Bosco N.97), categoria A/3, Classe 3° di  
vani catastali 5, RC.f.1710;

L'appartamento confina con: [redacted], Via Lombardia,  
[redacted], salvo altri.

La cantina confina con: [redacted] su più lati, salvo  
altri.

Il tutto come meglio indicato e descritto nella  
planimetria allegata sub."B" al contratto di mutuo.



*Giuseppe Federico Artusi*

000203



## RIEPILOGO ISPEZIONI

Utente: RSNSDR68H11E812C  
 Convenzione: URSINI SANDRO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)  
 Tutte le operazioni effettate il : 07/09/2024

### Ispezione ipotecaria numero T29745 - TERNI

		tariffa euro	quantita	totale euro
Nominativo:	- Ricerca soggetto	6,30	1	6,30
Nominativo:	- Elenco note	3,15	0	0,00
Trascrizione Reg.Part.1461	Anno:1980 - NOTA	3,60	1	3,60
Trascrizione Reg.Part.8033	Anno:1984 - NOTA	3,60	1	3,60
Iscrizione Reg.Part.1155	Anno:1984 - NOTA	3,60	1	3,60
Trascrizione Reg.Part.674	Anno:1995 - NOTA	3,60	1	3,60
Trascrizione Reg.Part.4922	Anno:2001 - NOTA	3,60	1	3,60
Trascrizione Reg.Part.7648	Anno:2001 - NOTA	3,60	1	3,60
			<b>Totale</b>	<b>27,90</b>
			<b>Totale generale</b>	<b>27,90</b>

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/09/2024**

**Dati identificativi:** Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **110** Particella **71** Subalterno **6**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 387,34**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **5 vani**

**Indirizzo:** VIA LOMBARDIA n. 1 Piano S1 - 2

**Dati di superficie:** Totale: **93 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **93 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/09/2019 Pratica n. TR0047601 in atti dal 10/09/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 15946.1/2019)

> **Dati identificativi**

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

Foglio **110** Particella **71** Subalterno **6**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

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

Foglio **110** Particella **71**

> **Indirizzo**

VIA LOMBARDIA n. 1 Piano S1 - 2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/09/2019  
Pratica n. TR0047601 in atti dal 10/09/2019  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.  
15946.1/2019)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 387,34**  
Zona censuaria **1**,  
Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **5 vani**

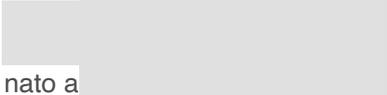
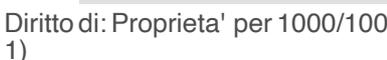
VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL  
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: **93 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **93 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
08/02/1952, prot. n. 20452

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

>   
nato a   
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/09/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/09/2024

**Dati identificativi:** Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **110** Particella **71** Subalterno **6**

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Foglio **110** Particella **71**

### Classamento:

Rendita: **Euro 387,34**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **5 vani**

Foglio **110** Particella **71** Subalterno **6**

**Indirizzo:** VIA LOMBARDIA n. 1 Piano S1 - 2

**Dati di superficie:** Totale: **93 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **93 m<sup>2</sup>**

### > Intestati catastali

> 1.

nato a

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

### > Dati identificativi

 dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile attuale**

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

Foglio **110** Particella **71** Subalterno **6**

---

> **Indirizzo**

-  **dall'impianto al 09/08/2002** Impianto meccanografico del 30/06/1987  
**Immobile attuale**  
Comune di **TERNI (L117) (TR)**  
Foglio **110** Particella **71** Subalterno **6**  
VIA A.BOSCO n. 97 Piano S1 - 2  
Partita: **22353**
-  **dal 09/08/2002 al 10/09/2019** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/08/2002  
Pratica n. 69386 in atti dal 09/08/2002 VARIAZIONE  
DI TOPONOMASTICA (n. 3377.1/2002)  
**Immobile attuale**  
Comune di **TERNI (L117) (TR)**  
Foglio **110** Particella **71** Subalterno **6**  
PIAZZALE ANTONIO BOSCO n. 97 Piano S1 - 2
-  **dal 10/09/2019** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/09/2019  
Pratica n. TR0047601 in atti dal 10/09/2019  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.  
15946.1/2019)  
**Immobile attuale**  
Comune di **TERNI (L117) (TR)**  
Foglio **110** Particella **71** Subalterno **6**  
VIA LOMBARDIA n. 1 Piano S1 - 2

---

> **Dati di classamento**

-  **dall'impianto al 01/01/1992** Impianto meccanografico del 30/06/1987  
**Immobile attuale**  
Comune di **TERNI (L117) (TR)**  
Foglio **110** Particella **71** Subalterno **6**  
Rendita: **Lire 1.710**  
Zona censuaria **1**  
Categoria **A/3<sup>o</sup>**, Classe **3**, Consistenza **5,0 vani**  
Partita: **22353**
-  **dal 01/01/1992** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992  
**Immobile attuale**  
Comune di **TERNI (L117) (TR)**  
Foglio **110** Particella **71** Subalterno **6**  
Rendita: **Euro 387,34**  
Rendita: **Lire 750.000**  
Zona censuaria **1**  
Categoria **A/3<sup>o</sup>**, Classe **3**, Consistenza **5,0 vani**  
Partita: **22353**

---

### > Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

**Immobile attuale**

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

Foglio **110** Particella **71** Subalterno **6**

Totale: **93 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **93 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
08/02/1952, prot. n. 000020452

---

### > Altre variazioni

📅 dal 24/02/2015 al 10/09/2019

**Immobile attuale**

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

Foglio **110** Particella **71** Subalterno **6**

VARIAZIONE del 24/02/2015 Pratica n. TR0016208 in  
atti dal 24/02/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO  
INCOERENTE (n. 6754.1/2015)

---

### > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TERNI (L117)(TR) Foglio 110 Particella 71 Sub. 6**

▼

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

---

### Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

c) A/3: Abitazioni di tipo economico

N=71400

E=16600



Comune: (TR) TERNI  
Foglio: 110

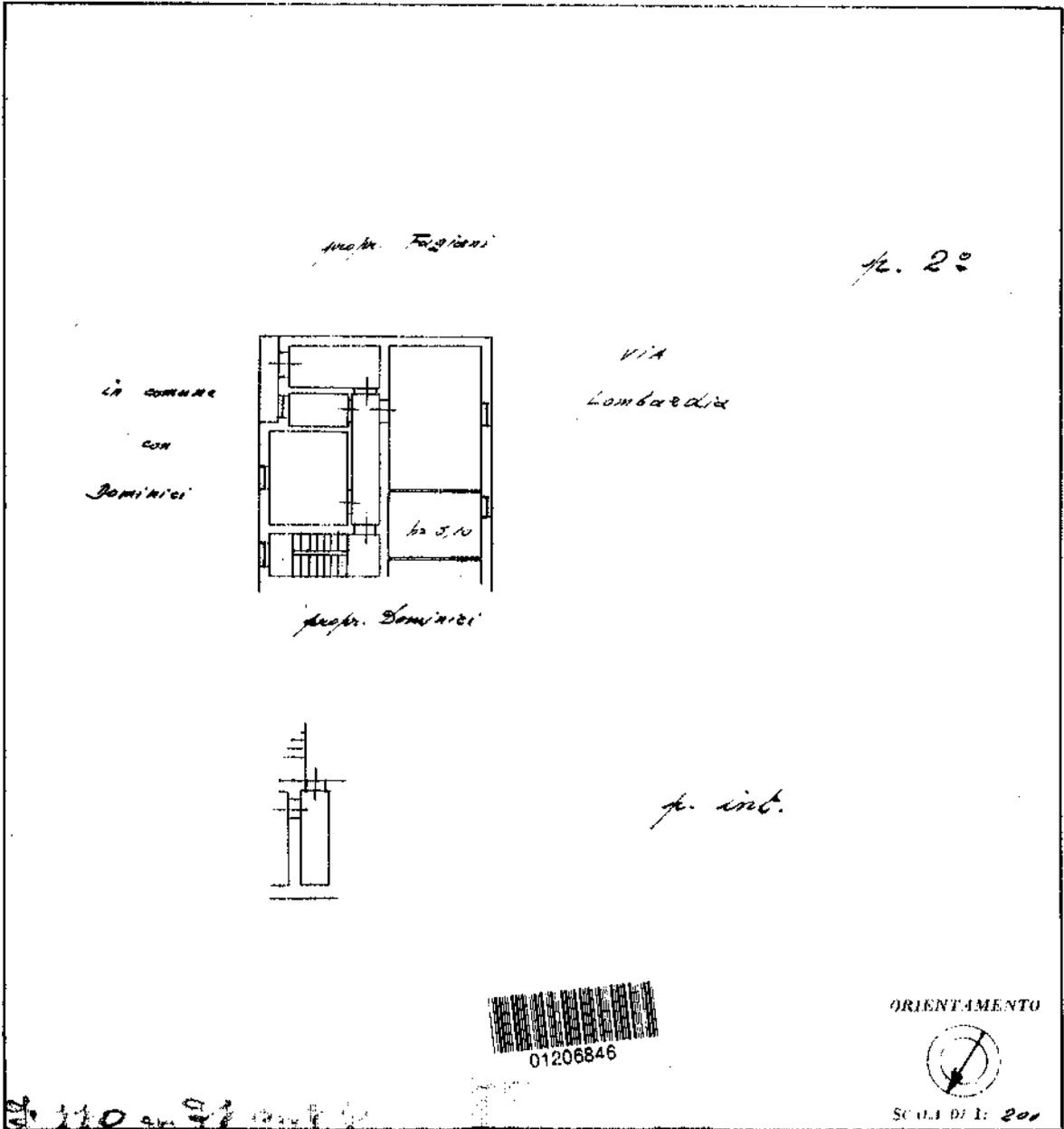
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
7-Set-2024 0:18:26  
Protocollo pratica T142/2024

I Particella: 71



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TERNI** Via **Lombardina 1**  
Ditta [redacted]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio **Tecnico Esenziale** di **TERNI**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	12152

Completato da [redacted]  
 Iscritto al [redacted]  
 della Provincia di [redacted]  
 DAT: [redacted]  
 Firma [redacted]

Ultima planimetria in atti

Inquadratura 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/09/2024 - Comune di TERNI(L.117) - < Foglio 110 - Particella 71 - Subalterno 6 >  
VIA LOMBARDIA n. 1 Piano S1 - 2

## RIEPILOGO VISURE

Utente: RSNSDR68H11E812C  
Convenzione: URSINI SANDRO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)  
Tutte le operazioni effettate il : 07/09/2024

### Visura catastale numero T135 - TERNI

Comune: TERNI Tipo catasto: Fabbricati Foglio: 110 Part.: 71 Sub.: 6 - Formato pdf

tariffa euro	quantita	totale euro
0,90	1	0,90
	<b>Totale</b>	<b>0,90</b>

### Visura catastale numero T139 - TERNI

Comune: TERNI Tipo catasto: Fabbricati Foglio: 110 Part.: 71 Sub.: 6 - Formato pdf

tariffa euro	quantita	totale euro
0,90	1	0,90
	<b>Totale</b>	<b>0,90</b>

### Visura catastale numero T142 - TERNI

Comune: TERNI Foglio: 110 Particella/e: 71 - Mappa in formato: A4

tariffa euro	quantita	totale euro
0,90	1	0,90
	<b>Totale</b>	<b>0,90</b>

**Totale generale 2,70**



00701

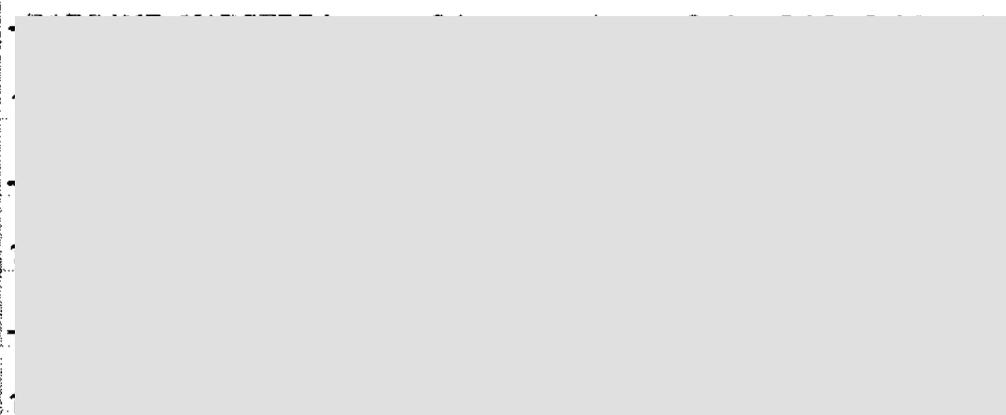
Repertorio Num. 6851 Fascicolo Num. 902

COMPRAVENDITE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentosessantatre, addì ventitue del mese di settembre in Terni a Corso Tacito n. 101. 23 settembre 1963

Innanzi a me Avv. ANTONIO MACRI', Notaio residente in Montecastrilli, ed iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Terni, Orvieto e Spoleto, senza l'assistenza dei testimoni, alla quale le Parti sotto Costituite di pieno accordo fra loro e col mio consenso, hanno rinunciato, ricorrendo gli estremi di Legge, sono comparsi i Signori:



le dichiara di intervenire e stipulare il presente atto sia in proprio che in nome, per conto ed interesse del di lui figlio minore [redacted], nato a [redacted], sul quale esercita la patria potestà, convivente con il detto [redacted] in Via Lombardia n. 1, a quanto infra autorizzato con

REGISTRATO A TERNI 26 SET 1963  
N. 672 VOL. 91 MOD. II ATT. Puffa  
ESATTO (C'è) ricevuto per autentica copia  
di cui L. 166,000  
Il Notaio  
(Antonio Macri)



provvedimento del Signor Giudice Tutelare presso la Pretura di Terni in data sedici luglio millenovecentosessantatre, che, in copia conforme rilasciata in data 16 Luglio stesso anno dal Cancelliere di detta Pretura, che, previa lettura da me datane ai Gostituiti, si allega sotto la lettera "A" a quest'atto. -

Essi Costituiti, della cui identità personale Notaio sono personalmente certo, mi hanno richiesto per far constare con atto pubblico quanto appresso: -

Art. 1°) La Signora [redacted] cede e vende al minore [redacted] per il quale accetta ed acquista il suo legale rappresentante [redacted] LA seguente porzione del fabbricato sito in Terni a Via Lombardia n. 1, e cioè: "appartamento sito al piano secondo, distinto con l'interno numero cinque, composto di quattro camere utili ed accessori, a confine con appartamento interno sei, vano scale, *Via Lombardia e* *cr. di Fagnani*; nonchè un vano cantina posto al piano cantine, distinto con il numero interno cinque, a confine con *cantine numero sette, terra piano e Via Lombardia,* distinto nel Vigente Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Terni alla partita 2233, foglio 110, n. 71 sub 6 (xi), (*corrispondente nel vecchio Catasto Urbano*)<sup>3</sup>

L'appartamento e vano cantina sopra descritti sono precisamente quelli risultanti colorati in tinta gial-



00702

la nella planimetria che, previa vidimazione da parte dei Costituiti e di me Notaio, si inserisce sotto la lettera "B" al presente atto.-

Art.2°) La porzione immobiliare sopra descritta viene rispettivamente venduta ed acquistata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovasi, così e come la Venditrice la possiede e ha diritto di possederla, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e azioni, servitù sia attive che passive e fattispecie condominiali, come libera da pesi, vincoli, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, volendo in caso contrario risponderne come per Legge per i possibili casi di evizione sia totale che parziale, ai sensi e con le conseguenze di Legge.-

Art.3°) Il prezzo, di pieno accordo stabilito fra le Parti nella somma di L. 2.700.000.= (lire duemilioni-settecentomila), è stato prima d'ora interamente pagato per conto del minore [redacted] dal padre, legale rappresentante Sign [redacted] alla Venditrice, la quale gliene rilascia liberatoria quietanza di saldo ed espressamente rinuncia all'ipoteca legale competente, dando discarico da responsabilità al Signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Spoleto.-

Art.4°) Il possesso della porzione immobiliare in oggetto viene trasferito da oggi all'Acquirente e pertanto gli effetti attivi e passivi, derivanti dal presente contratto, decorreranno dalla data odierna fra le Parti Contraenti.

Art.5°) I Contraenti non sono parenti fra loro, come dichiarano.

Art.6°) Tutte le <sup>6</sup>spese di questo contratto e successive vengono assunte dall'Acquirente.

Art.7°) <sup>5</sup>Al fini catastali la signora [redacted] <sup>3</sup>dichiara che nella intestazione catastale oltre al suo nominativo è stato incluso anche quello della signora [redacted]

La signora [redacted], per il prezzo di £. 3.800.000

*(lire tremiliciodottocento mila)*

cede e vende al signor [redacted], che in proprio accetta ed acquista, le seguenti porzioni del fabbricato sito a Terni a Via Lombardia n. 4, e cioè:

a) appartamento posto al piano rialzato, distinto con l'interno numero 1 (uno), composto di tre camere, cucina, bagno e vano cantina distinto pure esso con il numero interno uno, confinante detto appartamento con vano scala, stesso acquirente, Via Lombardia, [redacted]

[redacted], salvo se altri, <sup>2</sup>  
distinto nel vigente Nuovo Catasto Edilizio Urbano del

Comune di Terni alla partita 5776, al foglio 110, numero 71 sub(2). due, (corrispondente nel cessato catasto Urbano di Terni alla partita /5174, Mappa Valle s.n. in ricostruzione a quello acquistato con atto Federici, Notaio di Terni in data 15 (quindici) dicembre 1948 (millenovecentoquarantotto), registrato a Terni il 4 gennaio 1949 n. 1040, trascritto a Spolete il 19 gennaio 1949 ai numeri 161-162-163-8 164 del Registro Particolare);

b) appartamento sito al piano terzo, distinto con il numero interno 7 (sette), composto di tre camere, cucina, bagno e un vano cantina nel piano scantinato distinte pure esso con il numero interno sette, detto appartamento confina con vano scala, stesso Acquirente, Via Lombardia, [redacted], salvo se altri, distinto nel vigente Nuovo Catasto Edilizio Urbano di detto Comune al foglio 110, numero 71, come risulta denunciate con scheda n. 0439449 in data 25 giugno 1963] e trova corrispondenza nel cessato Catasto Urbano alla Partita /5175 in Mappa Valle con una frazione del numero 1742 sub 2 in sopraelevazione del piano secondo).

Art. 8°) La signora [redacted] cede e vende al Signor [redacted], per il prezzo di £. <sup>10</sup>

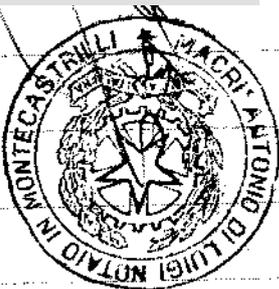
2	5.400.000
---	-----------

 che accetta  
(lire cinque milioni quattrocento mila)

ed acquista, la seguente porzione del fabbricato si-  
to in Terni a Via Lombardia numero 1, e cioè: "appar-  
tamento posto al piano primo, distinto con l'interno  
numero 3 (tre), composto di tre camere, cucina, bagno  
e vano cantina interne tre al piano scantinato, con-  
finante con stesso Acquirente, vano scala, *Via Lom-  
bardia*, *solvo scelti*, distinto nel  
Vigente Nuovo Catastato Catasto Edilizio Urbano del  
Comune di Terni alla partita 7732, al foglio 110, nu-  
mero 71 sub 4 (quattro) (corrispondente nel cessato  
Catasto Urbano di Terni alla partita /5171 in Mappa  
Valle con una frazione del n. 1742 sub 2 in ricostru-  
zione di quello acquistato con atto Federici del 15  
dicembre 1948 sopra menzionato).

Art. 9°) Gli appartamenti e vani cantina distinti ri-  
spettivamente con gli interni uno, tre e sette sono  
precisamente quelli risultanti tinteggiati in colore  
rossa nella planimetria come sopra allegata sotto la  
lettera "B".-

Art. 10°) Le porzioni immobiliari sopra descritte ven-  
gono rispettivamente vendute ed acquistate nello sta-  
to di fatto e di diritto in cui attualmente si tro-  
vano, così e come le rispettive Venditrici le possie-  
dono ed hanno diritte di possederle, con tutti gli an-  
nessi e connessi, adiacenze e pertinenze, con le servi-



FABBRICATO IN TERNI VIA LOMBARDA N° 1 - SCALA 1:200

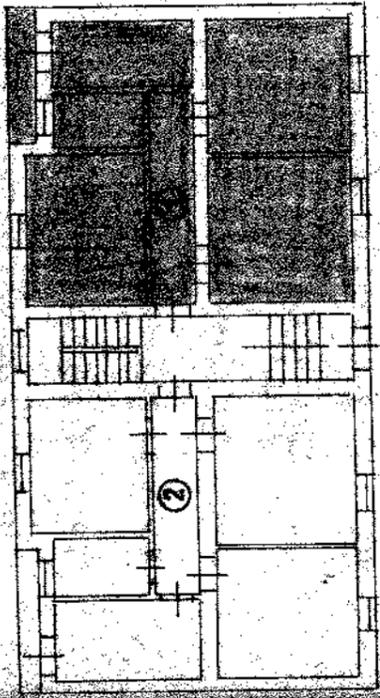


Allegato "A" all'atto  
Repubblica n° 851/902

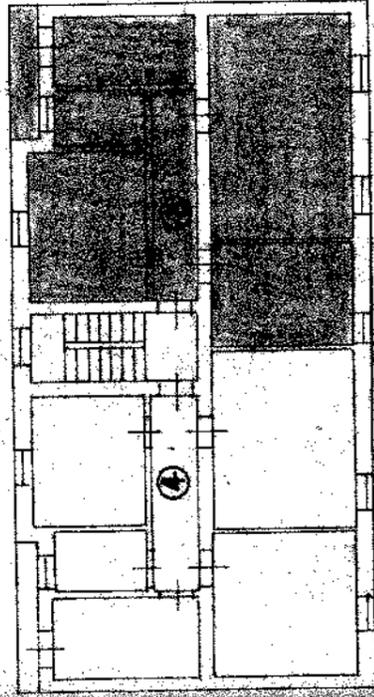


LEGGENDA

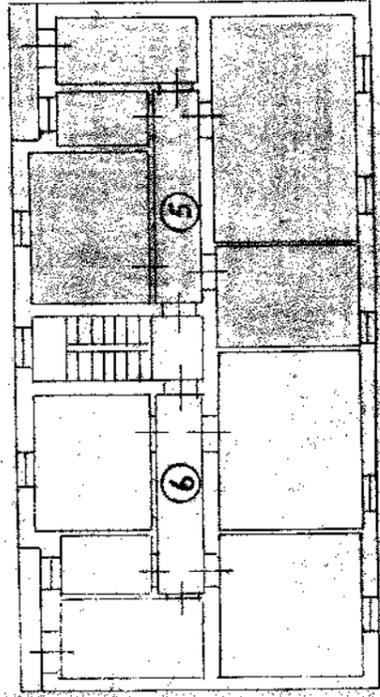
- ① M
- ② PA
- ③ PA
- ④ PA
- ⑤ PA
- ⑥ PA



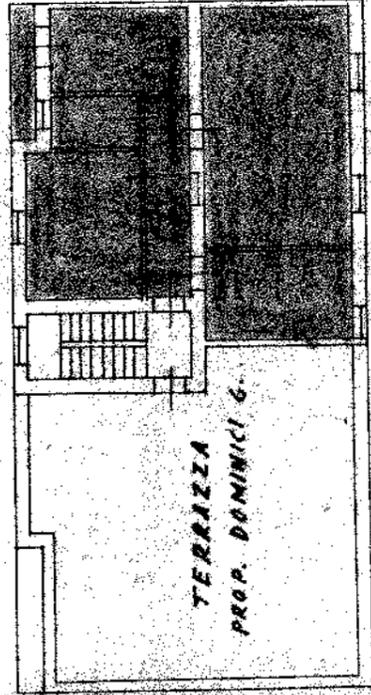
PIANO RIALZ



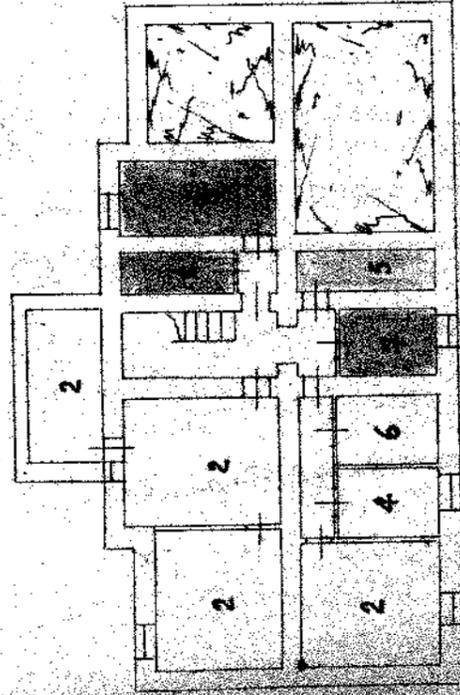
PIANO PR



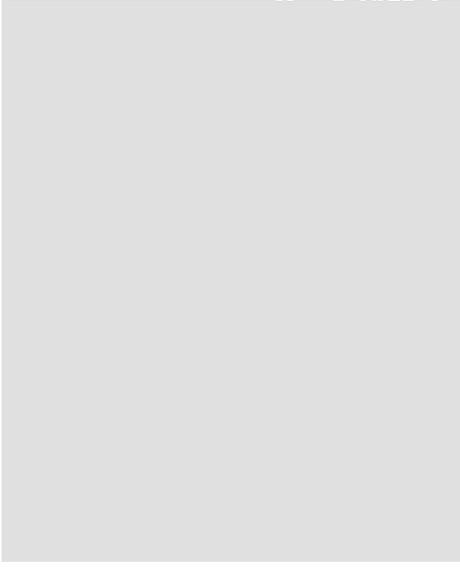
PIANO SEC



PIANO TERR



PIANO CANTINA



rano di approvarlo e in fede con me Notaio lo firmano,  
nei modi di Legge.

Scritto da me personalmente parte a macchina, con na-  
stro indelebile, e in minima parte a mano in questi  
due fogli bollati, occupa facciate sette e queste sei

righe dell'ottava. <sup>1</sup> Dele la parola incasellata: "che" <sup>2</sup> Ly-  
pon bene la parola incasellata dicente: "la" <sup>3</sup> d'ite: "di Termi  
alle postate / 5174, Mappa Valle, senza numero). La Vendi-  
trice dichiara che l'appartamento sopra descritto le deriva  
dalla ricostruzione di quello pervenuto le con atto di  
acquisto per Notaio Federico di Termi in data 15 dicembre  
1948, registrato a Termi il 4 gennaio 1949 n. 1040, vol. 162 e tra-  
scritto a Spoleto il 19 gennaio 1949, vol. 1790 ai numeri  
161, 162, 163 e 164 del Registro Particolare" <sup>4</sup> Lyppon bene la  
parola incasellata dicente: "spese" <sup>5</sup> Dele le venticinque pa-  
role incasellate da: "Ai" a: "Ilva" <sup>6</sup> Dele la parola in-  
casellata: "quattro" si sostituisce: "tre" <sup>7</sup> Dele la parola  
incasellata: "Cotastato" <sup>8</sup> Dele la parola incasellata: "rilaxia"  
si sostituisce: "rilaxiano" <sup>9</sup> Dele la parola incasellata  
" [redacted] " <sup>10</sup> Dele le tre parole incasellate: "215.400.000

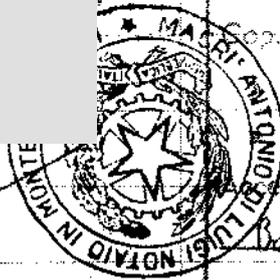
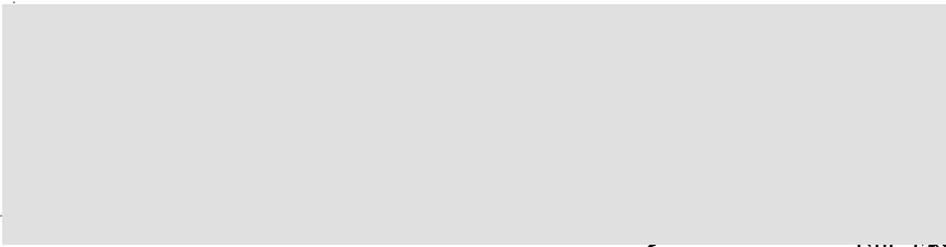
(lire cinquemilioni quattrocentomila)" si sostituisce:  
"1.800.000 (lire un milione ottocento  
mila)" <sup>11</sup> Dele la parola incasellata: "reuo"

bus undici parole  
due una lettera in continuati, che le approvano.





*Paolantoni*  
*Alba*



00706

SP	A
Carta	600
Report.	80
Scritt.	320
Dritto	16640
C.N.M.	1160
Arch.	2080
Sop. Reg.	2480
Vol.	2000
Vol.	2480
esso	
Ballo Plus	50
TOTAL	30.890

Trascritto a SPOLETO il 10/4/1963  
 Reg. Gen. Vol. 751 N. 5666  
 Reg. Part. Vol. 2286 N. 4356 *Esatte L 560*

*due lire trentamila  
 la ottocentocinquanta,  
 oltre le rimanenti*

Trascritto a SPOLETO il 10/4/1963  
 Reg. Gen. Vol. 751 N. 5667  
 Reg. Part. Vol. 2286 N. 4357 *Esatte L 730*

*S.E.O.*  
*Alba*

*Alba*



[redacted] per l'acquisto dell'appartamen-  
to interno cinque corrisponde alla somma di L.2.700.000.=  
(lire duemilionesettecentomila), come sopra detto  
rappresenta una ottima occasione perchè il minore  
lo acquisti, tenuto conto che il suddetto appartamen-  
to è composto di tre camere più una cameretta ed ac-  
cessori e vano cantina, sito al piano secondo, nonchè  
proiettando detto affare nel futuro il minore nel  
lontano decesso dello scrivente verrebbe a trovarsi  
a ereditare la proprietà limitrofa a quella di esso  
stesso minore.-

Altra considerazione è quella che tenuto conto dei  
tempi di cui è facile notare lo slittamento moneta-  
rio, per cui si ritiene anche il prezzo di cui sopra  
molto conveniente, che ha indotto lo scrivente al sud-  
detto acquisto per conto del proprio figlio minore.-

Il minore [redacted] può far fronte al sud-  
detto acquisto mediante il reimpiego della somma ri-  
chiesta, ora vincolata in buoni postali fruttiferi  
per un complessivo ammontare di L. 2.830.000.= (lire  
duemilioniottocentotrentamila) circa, comprensiva di  
interessi.-

Per tutto quanto sopra esposto, lo scrivente

C H I E D E

alla S.V. Ill.ma :



00708

1) autorizzare lo scrivente allo svincolo della somma complessiva di L.2.950.000.= (lire duemilionovecentocinquantamila), comprensiva di interessi maturati, o di quella maggiore che verrebbe a risultare al momento dell'incasso dei buoni postali fruttiferi n° 24 che si producono in forza degli interessi maturandi, con esonero da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo dell'Ufficio Postale competente al pagamento di detta somma:

2) autorizzare il medesimo a reimpiegare l'importo che andrà a riscuotere nello acquisto per conto ed interesse del di lui figlio minore [redacted] dello appartamento sito al piano secondo, interno sette del fabbricato in Terni a Via Lombardia n.1;

3) autorizzare lo scrivente a comparire avanti al Notaio e stipulare in nome per conto ed interesse dello stesso figlio minore [redacted] l'atto di compravendita dell'appartamento in oggetto per il prezzo di L. 2.700.000.= (lire duemilionsettecentomila), firmare il relativo atto, accettare la rinuncia all'ipoteca legale delle Venditrici, ricevere quietanza del pagamento e nel contempo con la rimanente somma provvedere al pagamento di tutte le spese relative all'atto stipulando, con esonero da ogni e qualsiasi responsabilità del Signor Conservatore dei Registri

Immobiliari di Spoleto.-

Con osservanza.-

Chiede altresì la provv. esecuzione.

Terni, li 11 luglio 1963 - F.to [redacted]

PRETURA DI TERNI

IL GIUDICE TUTELARE

Letta l'istanza che precede e visti i documenti allegati ritenuto l'opportunità di consentire quanto richiesto; V° l'art. 320 Cod.C.

A U T O R I Z Z A

il signor [redacted], quale padre esercente la patria potestà sul minore figlio [redacted];

a) a riscuotere presso la Direzione PP.TT di Terni i buoni postali fruttiferi N°24, e cioè: B.P.F. 002.415 per L.100.000; B.P.F. n.002.521 per L.100.000; B.P.F. n.002.414 per L.100.000; B.P.F. n.002.416 per L.100.000; B.P.F.n.002417 per L.100.000; B.P.F. n.002.413 per L.100.000; B.P.F. n.002522 per L.100.000; B.P.F.n.001.808 per L.100.000; B.P.F. n.001809 per L.100.000; B.P.F. n.001811 per L.100.000; B.P.F. n.001.810 per L.100.000; B.P.F. n.001610 per L.100.000; B.P.F. n.001.606 per L.100.000; B.P.F. n.001.608 per L.100.000; B.P.F. n.001607 per L.100.000; B.P.F. n.001609 per L.100.000; B.P.F. n.001576 per L.100.000; B.P.F. n.001577 per L.100.000; B.P.F. n.001.573 per L.100.000; B.P.F. n.

001.574 per L.100.000;B.P.F. n.001.575 per L.100.000;  
B.P.F. n.001.807 per L.100.000;B.P.F. n.002965 per  
L.50.000;B.P.F. n.002948 per L.50000, per il compless-  
sivo importo di L.2.300.000 (lire duemilionitrecento-  
mila) oltre gli interessi maturati e maturandi;

b) ad acquistare a prezzo non superiore a L.2.700.000  
(lire duemilionisettecentomila) nell'interesse del  
minore l'appartamento sito in Terni a Via Tre Lombar-  
dia n.1, al piano secondo, interno 5 (cinque), composto  
di tre camere utili, una cameretta ed accessori, inter-  
venendo nel pubblico strumento di vendita con ogni  
facoltà di legge ed impiegando la residua somma nel-  
le spese occorrente relative all'atto di acquisto e  
a quelle successive, accettare la rinunzia all'ipote-  
ca legale ed alla quietanza.-

Esonera l'Amministrazione RR.TT di Terni da ogni re-  
sponsabilità in ordine al pagamento ed all'impiego  
della somma ed il Conservatore dei Registri Immobili-  
liari di Spoleto da ogni e qualsiasi responsabilità  
al riguardo. Autorizza la provvisoria esecuzione.

Pone il tutto sotto la piena responsabilità del ri-  
corrente.-

Terni 16.7.1963

IL CANCELLIERE

IL GIUDICE TUTELARE

F.to Bertini

F.to Benedetti

V° Il P.M. 16.7.1963 F.to Dr. Capasso

Per copia conforme all'originale.-

Terni 16.7.63

IL CANCELLIERE

~~P. J. P. P. P.~~ *[Handwritten signature]*





## ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI TERNI

Certifico io sottoscritta Ricci Elisabetta, Delegato dell'Archivio notarile distrettuale di Terni, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale, che la presente copia è conforme all'originale conservato in questo Archivio notarile.

Si rilascia in esenzione dall'imposta di bollo per uso consentito.

Terni, 23 OTT. 2024

Il Delegato

Ricci Elisabetta  
Firmato digitalmente

diritti riscossi con bolletta

n. 995 del 15-10-2024

**Data:** 23 ottobre 2024, 14:30:20  
**Da:** PEC archivio Notarile Terni <archivionotarile.terni@giustiziacert.it>  
**A:** sandro.ursini@geopec.it  
**Oggetto:** copia atto  
**Allegati:** atto Macri' Antonio del 23.9.1963 rep 6851.pdf (8.1 MB)  
ricevuta atto Macri' Antonio del 23.9.1963 rep 6851.pdf (514.6 KB)  
atto Macri' Antonio del 23.9.1963 rep 6851\_signed.pdf (8.1 MB)

Si invia quanto richiesto

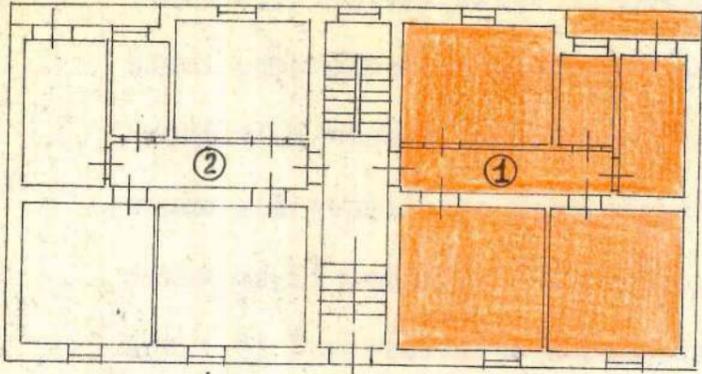
Allegato "A" all'Atto  
 Rep. n. 851/902



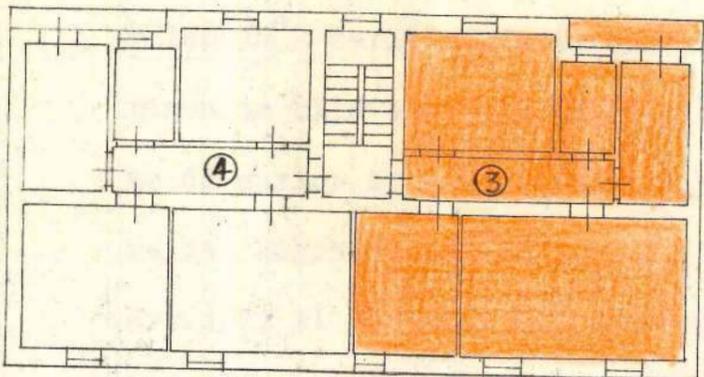
LEGGENDA

- ① DA BORGAMI MARCELLA A DOMINICI GINO
- ③ DA [REDACTED]
- ⑤ DA [REDACTED]
- ⑦ DA [REDACTED]
- ② PROP. [REDACTED]
- ④ PROP. [REDACTED]
- ⑥ PROP. [REDACTED]

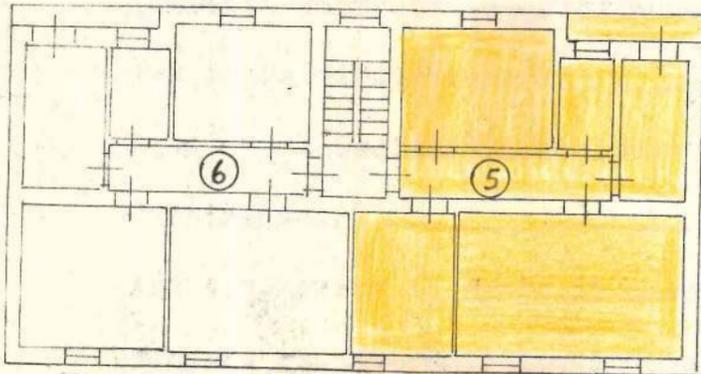
PIANO



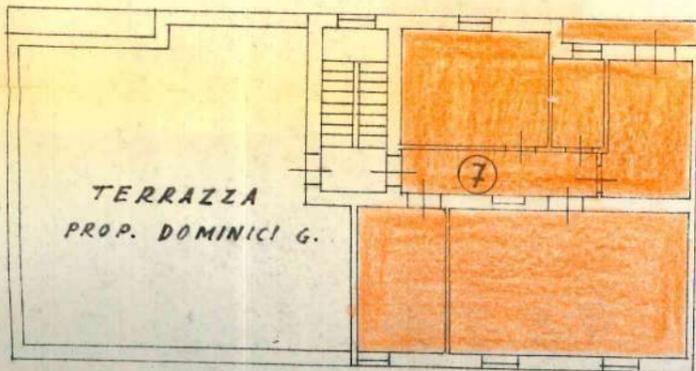
PIANO PRIMO



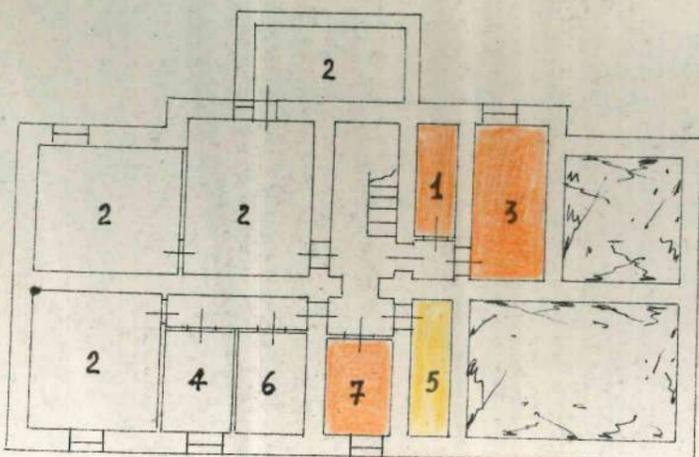
PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO CANTINE



**Data:** 23 ottobre 2024, 14:35:18  
**Da:** PEC archivio Notarile Terni <archivionotarile.terni@giustiziacert.it>  
**A:** sandro.ursini@geopec.it  
**Oggetto:** Planimetria a colori  
**Allegato:** doc02343720241023142757.pdf (1.1 MB)

Si invia quanto richiesto

ARCHIVIO NOTARILE DI TERNI  
 N. progressivo generale N. **2564866**

ANNO FINANZ. 2024  
 Bolletta di riscossione n. 995

**QUIETANZA**

SANDRO URSINI

CALVI DELL'UMBRIA

Il Signor

residente a

N. 1 copie senza urgenza (di cui N. 0 in bollo) atto notaio MACRI' ANTONIO del 23 set 1963 Rep. n. 6851

richiede (1)

Bonifico cod. CRO: 904 di E. 51,00 del 14/10/2024

Firma del richiedente

**A) VERBALIZZAZIONE DELLA RICHIESTA**

Art. 101.C : E. 1,00  
 Art. 101.D : E. 5,00  
 Art. 101.F : E. 27,00  
 Art. 101.J : E. 18,00

TOTALE: E. 51,00

**B) SPECIFICA \***

CINQUANTUNO E CENTESIMI ZERO

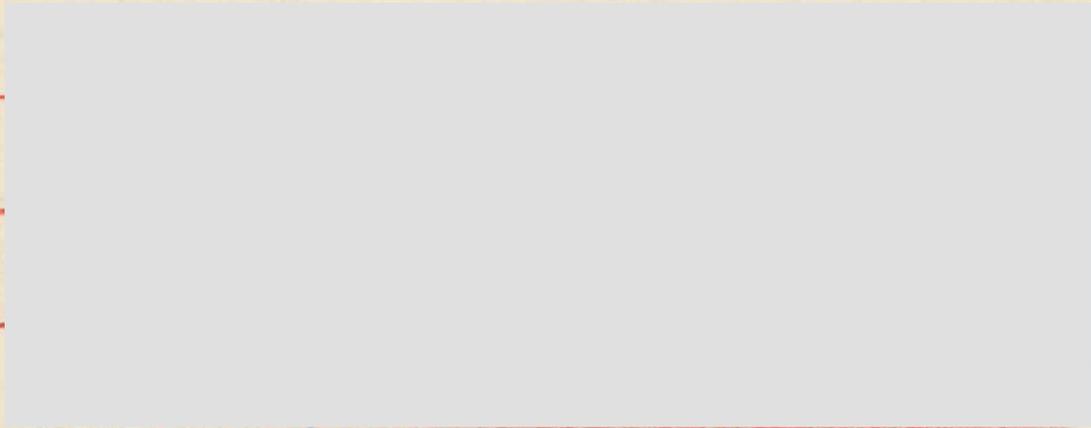
Il sottoscritto, per la causale suddetta, ha ricevuto la somma di € \_\_\_\_\_  
 nonchè n. \_\_\_\_\_ fogli di carta bollata (o marche) per € \_\_\_\_\_

e le marche da bollo occorrenti per la presente quietanza (2).  
 IL CAPO DELL'ARCHIVIO

(1) Estremi della richiesta se per corrispondenza; (2) Cancellare o completare a seconda del testo.  
 AVVERTENZA: Per poter ritirare l'atto o gli atti richiesti ed i valori rimasti il richiedente deve esibire all'Archivio la presente.

\* Per la specifica confronta i numeri di codice a tergo.

N° 525



*Abitabilità contraria con le  
note N° 2793 del 15/12/1952*

*Il Geometra Capo Reparto Edilizia*

*Murcell*



COMUNE DI TERNI  
DIVISIONE LL. PP.  
Reparto Edilizia

Il presente progetto è stato approvato  
con nota N. 13370 di P.G. del 5 DIC. 1952  
Il Capo Reparto

*Murcell*

*22/4/52*



2773

Oggetto: Abitabilità

15 FEB. 1954

Rq.

via Lombardia, 1

terzi

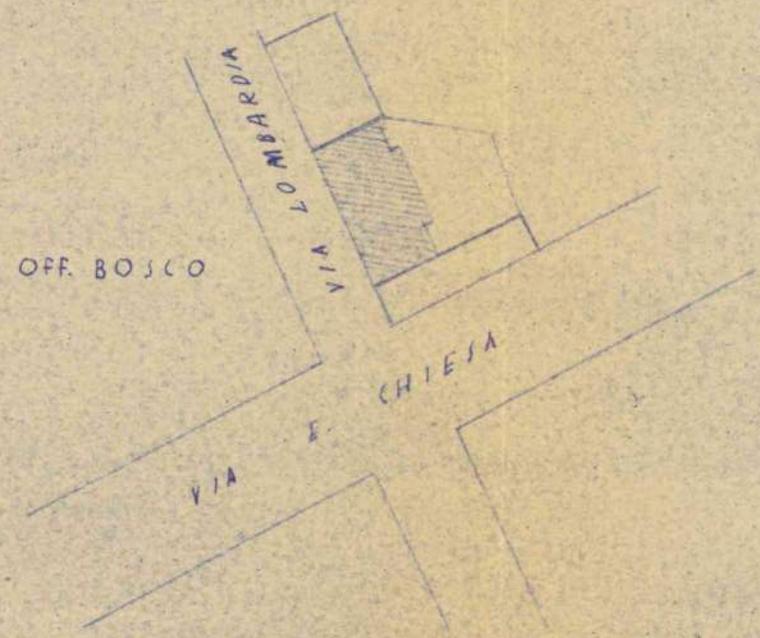
La sopraccensione del fabbricato  
sito in via Lombardia n. 1 è  
stata limitata alla sola parte che  
interessa la P.T. -

Peraltro il certificato di abitabilità  
potrà essere ritacciato solo dopo la  
realizzazione completa del progetto  
approvato con nota n. 133/fo del 5.12.1952  
il quale prevede la costruzione anche  
dell'appartamento del Rq.

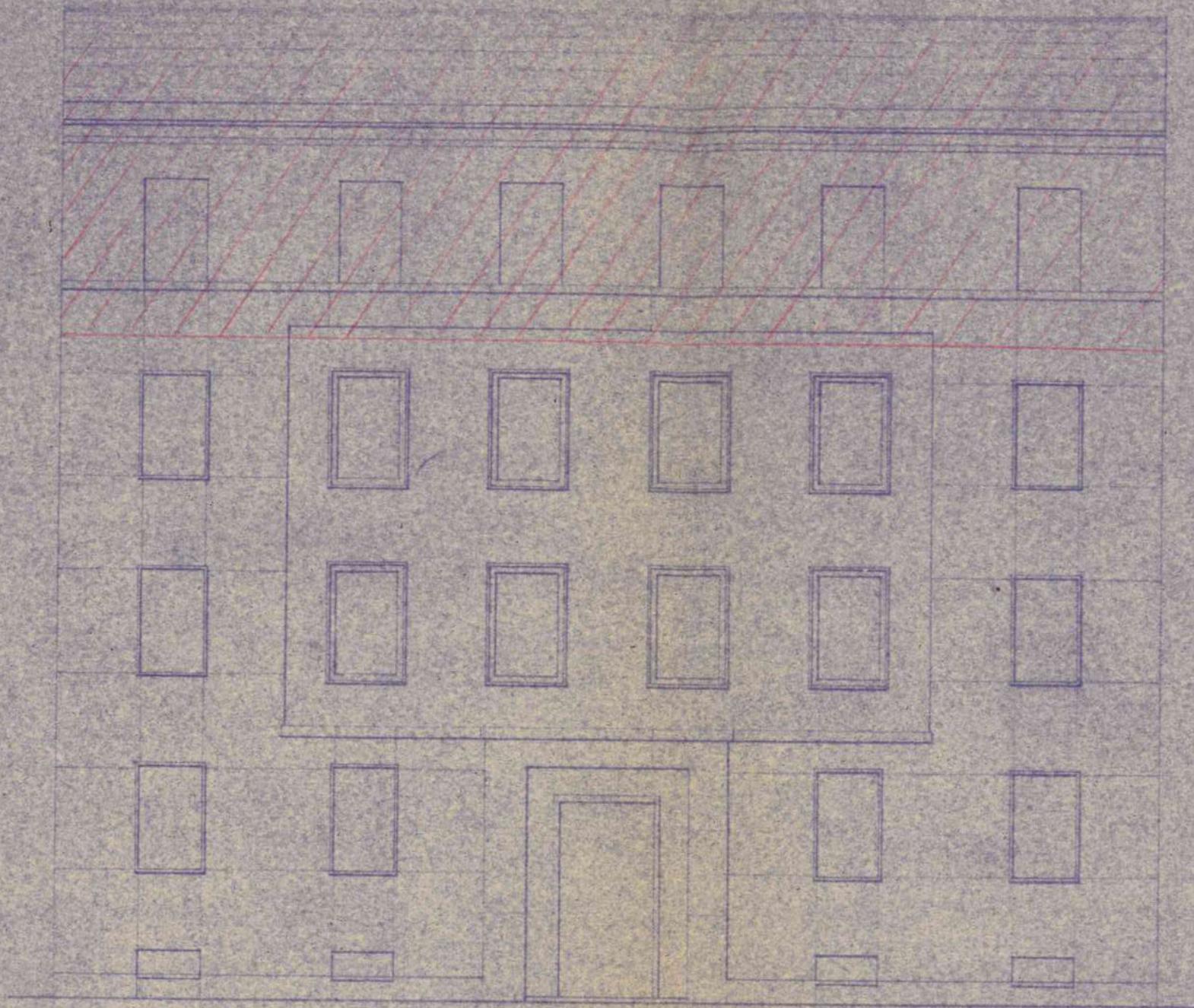
Il Luv

PROGETTO DI SOPRAELEVAZIONE DI FABBRICATO  
IN TERNI IN VIA LOMBARDA - PROPRIETARI

PLANIMETRIA 1:1000

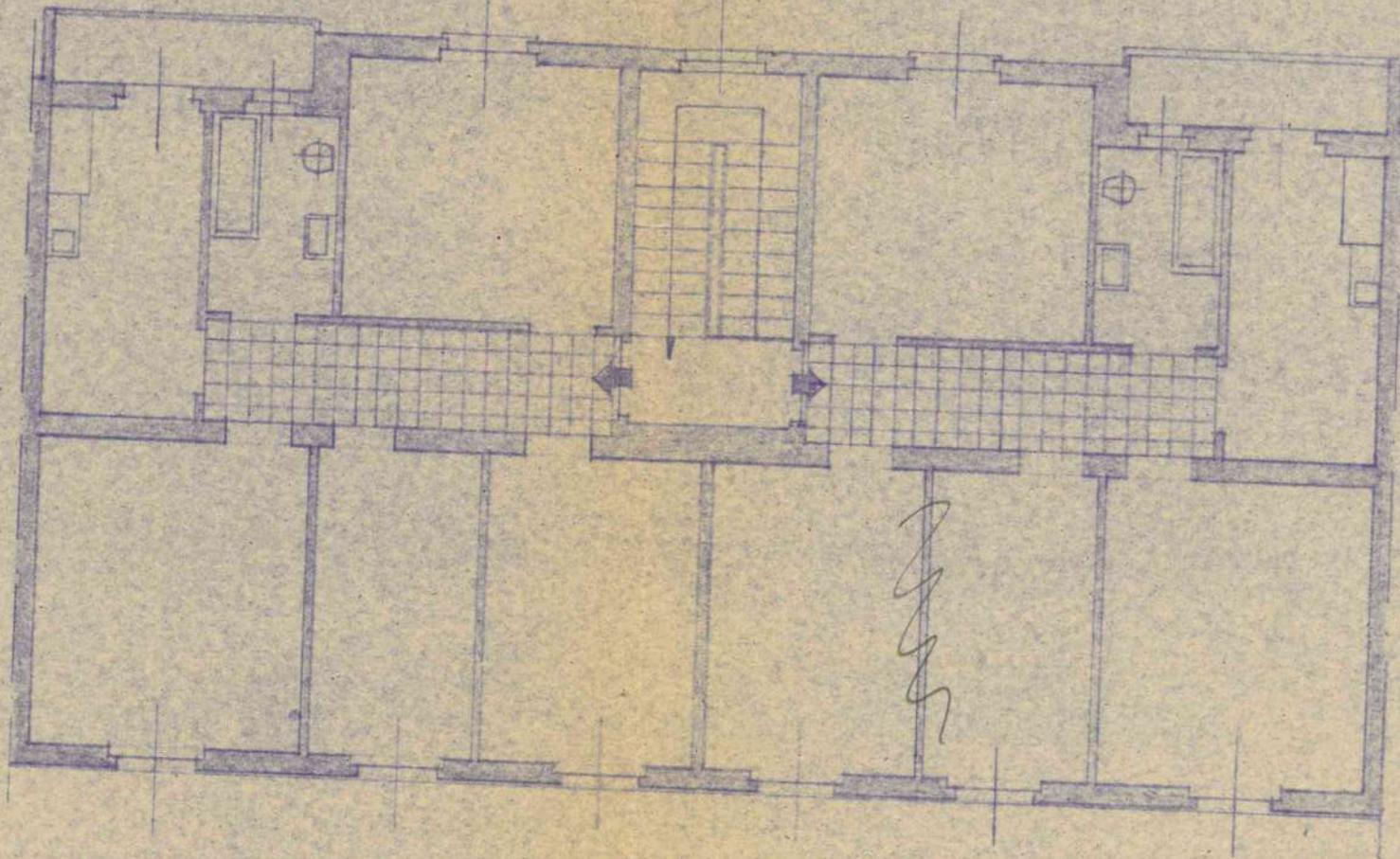


P R O S P E T T O



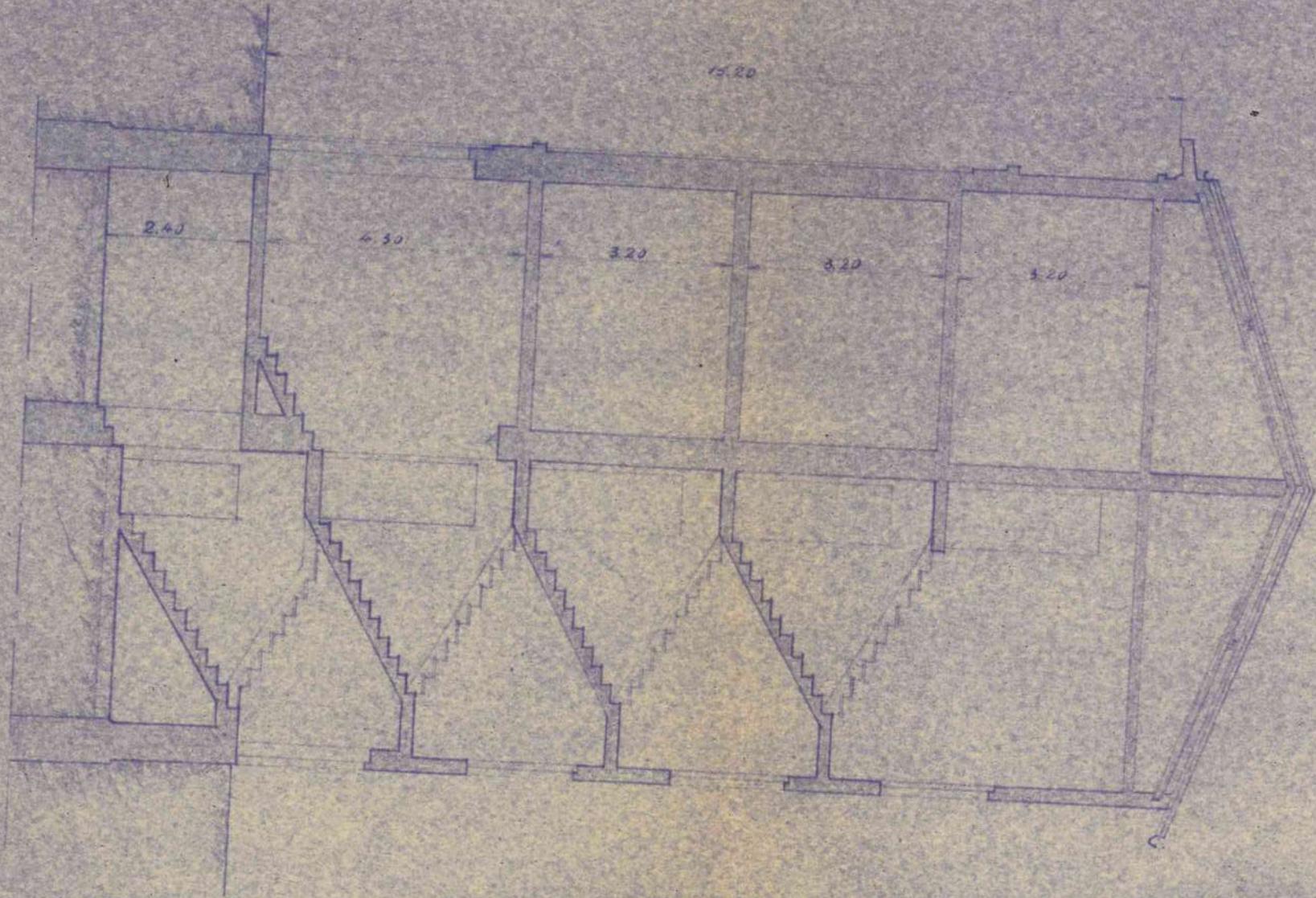
SCALA 1:100

P I A N T A D E L P I A N O 3°



SEZIONI

15.20





**Comune di Terni**  
Piazza Mario Ridolfi 1  
05100 Terni (TR)  
Codice Fiscale: 00175660554



---

## RICEVUTA DI PAGAMENTO

<b>Tipo debito</b>	ACCESSI DOCUMENTALI - Diritti di Segreteria Ediliz
<b>Importo</b>	20,00 €
<b>Codice Fiscale/P.IVA del debitore</b>	00659250559
<b>IUV</b>	01104700000587975
<b>Data di pagamento</b>	07-09-2024 12:59:23
<b>Data Applicativa</b>	07-09-2024
<b>Versamento effettuato da</b>	00659250559
<b>Modalità di pagamento</b>	PAGAMENTO ON LINE PAGO PA
<b>Codice di pagamento</b>	7257066123636231
<b>IUR</b>	17257066381266423011
<b>Dettaglio della transazione</b>	Numero di pagamenti 1, per un importo totale di 20,00 €. Istituto attestante: INTESA SANPAOLO (BIC BCITITMM). C.F: N.D.
<b>Causale Versamento</b>	/RFB/01104700000587975/20.00/TXT/DEBITORE/00659250559

**IUV:** Identificativo Univoco del Versamento nel sistema pagoPA dell'Agenzia per l'Italia Digitale. Costituisce l'elemento attraverso il quale il beneficiario riceve tutte le informazioni che caratterizzano il pagamento.

**IUR:** Identificativo Univoco della Riscossione. Identifica il versamento per l'istituto attestante il pagamento.

**Codice di pagamento :** identifica l'operazione di pagamento per la piattaforma. Accedendo al portale dei servizi è possibile ricercare il pagamento effettuato e visualizzarne tutte le informazioni di dettaglio.

---

## DETTAGLIO DEL PAGAMENTO

### Causale

Diritti Istruttori  
Accesso atti CTU nominato dal Tribunale di Terni - RGE 71/2024



**Comune di Terni**  
Piazza Mario Ridolfi 1  
05100 Terni (TR)  
Codice Fiscale: 00175660554



---

## RICEVUTA DI PAGAMENTO

<b>Tipo debito</b>	ACCESSI DOCUMENTALI - Diritti di Segreteria Ediliz
<b>Importo</b>	60,00 €
<b>Codice Fiscale/P.IVA del debitore</b>	00659250559
<b>IUV</b>	01104700000601525
<b>Data di pagamento</b>	24-09-2024 08:53:10
<b>Data Applicativa</b>	24-09-2024
<b>Versamento effettuato da</b>	00659250559
<b>Modalità di pagamento</b>	PAGAMENTO ON LINE PAGO PA
<b>Codice di pagamento</b>	7271605810390355
<b>IUR</b>	242681033173
<b>Dettaglio della transazione</b>	Numero di pagamenti 1, per un importo totale di 60,00 €. Istituto attestante: INTESA SANPAOLO (BIC BCITITMM). C.F: N.D.
<b>Causale Versamento</b>	/RFB/01104700000601525/60.00/TXT/DEBITORE/00659250559

**IUV:** Identificativo Univoco del Versamento nel sistema pagoPA dell'Agenzia per l'Italia Digitale. Costituisce l'elemento attraverso il quale il beneficiario riceve tutte le informazioni che caratterizzano il pagamento.

**IUR:** Identificativo Univoco della Riscossione. Identifica il versamento per l'istituto attestante il pagamento.

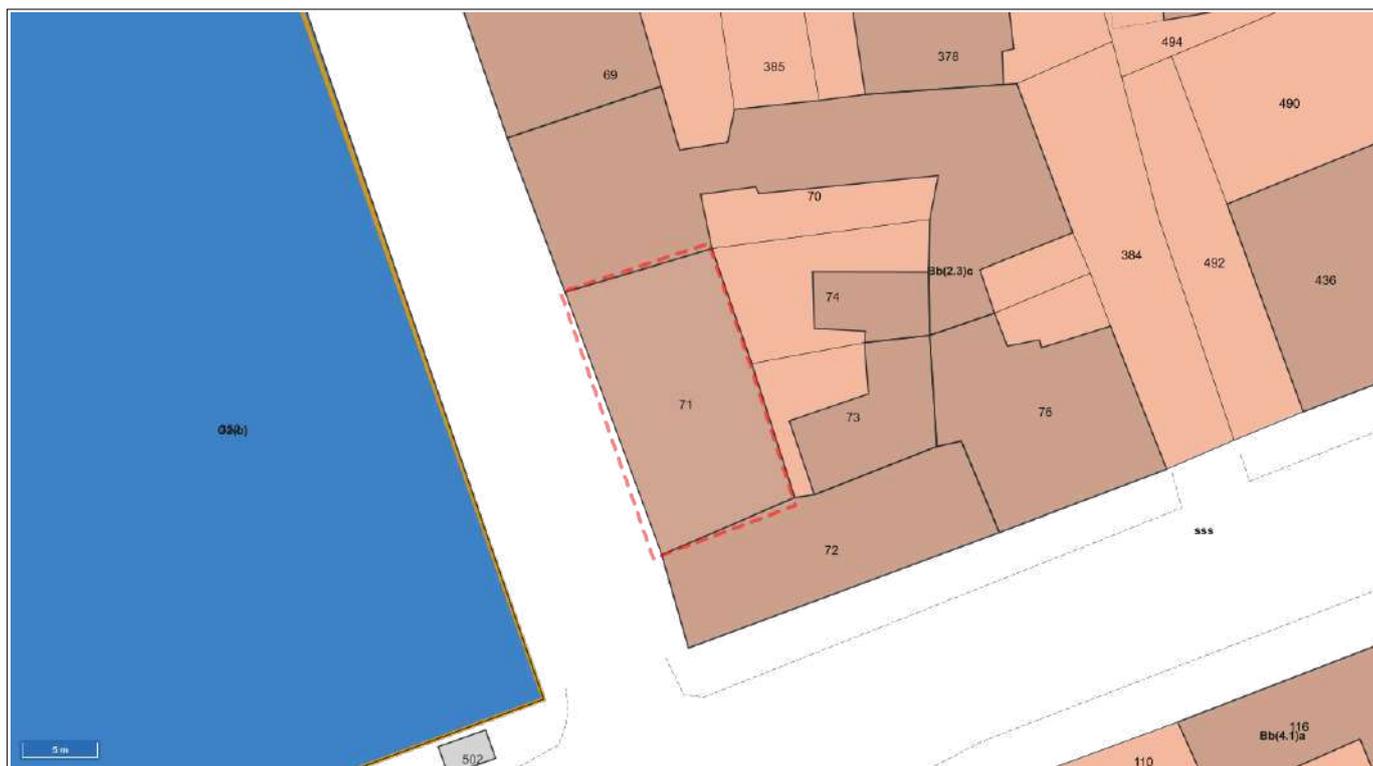
**Codice di pagamento :** identifica l'operazione di pagamento per la piattaforma. Accedendo al portale dei servizi è possibile ricercare il pagamento effettuato e visualizzarne tutte le informazioni di dettaglio.

---

## DETTAGLIO DEL PAGAMENTO

### Causale

diritti di segreteria e integrazione diritti istruttori  
Rif.to:  
accesso atti Prot. 148306 del 09/09/2024  
in qualità di CTU nominato dal Tribunale di Terni - RGE 71/2024



Interrogazione coordinata: 2327594.77, 4715486.02

Scala 1:500

## Tavola A - Zonizzazione

Zone di piano regolatore: [Bb(2.3)c] Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)

## Tavola B - Modalità di attuazione

Perimetro aree centrali (art. 132)

Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.14] (art. 22)

Perimetro centri abitati (art. 28)

## Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali

Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

## Tavola D - Zonizzazione acustica

Zonizzazione acustica: [III] (art. 32)

## Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree

Perimetri unità di paesaggio: [2CT1] Terni centro (art. 2CT1)

Perimetri macro aree (art. s123-124)

Ambiti: [5] Ambito Centro (art. s123-125-A5)

## Gestione del Piano

Monetizzazione DGC.342/2017: [2] Monetizzazione zona 2 (art. monetizz)

Variante NTA generali al Piano Operativo (art. opnappge)

Ambiti soggetti a parere colore degli edifici (art. DGC\_104-2023)

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L\_13\_09\_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L\_13\_09\_si)

Adeguamento articolo 1 al DPAC (art. var03OP124)

## Piano del Commercio

Ambito di rigenerazione urbana (art. commercio\_tav16)

Localizzazione strutture: [5(1)] Strutture di vendita fino a M1 (art. strutt\_5(1))

Programmazione commerciale: [5(1)] AREE a vocazione commerciale diffusa dei quartieri esterni (art. aree\_5(1))



### **OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))**

1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.

2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97)

3. Le percentuali ammesse sono le seguenti:

INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).

Processo di attuazione

4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite

A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

B) Intervento edilizio diretto

5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978.

5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano.

5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi.

5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "1" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione.

5.4 Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.7.1.

5.5 Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi ai P.P. già approvati o in corso di approvazione di cui al c.3 dell'art.133, si rinvia alle prescrizioni in essi contenute, salvo diverse indicazioni del piano; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2.

5.6 Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorchè decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata alla data di adozione della presente normativa, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i nuclei originari.

5.7 I Piani Attuativi la cui procedura di esame ed approvazione sia stata favorevolmente avviata dall'A.C. prima dell'approvazione della Variante al P.R.G delle Aree Centrali (DPGR n.376 del 26.06.97) sono inclusi e delimitati nelle tavole B e la loro attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri di seguito indicati:

Piano A.ttuativo BV(1)

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale

QUANTITA' REALIZZABILI: mc.3.552

ALTEZZA: 4 piani residenziali + 1 piano negozi

PRESCRIZIONI: Ristrutturazione, nuova edificazione

Piano A.ttuativo BV(2)

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale

QUANTITA' REALIZZABILI: mc.4.700

ALTEZZA: 4 piani + 1 piano negozi con portico

PRESCRIZIONI: Restauro del manufatto medievale e realizzazione di una piazza pedonale

Piano A.ttuativo BV(3)

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

QUANTITA' REALIZZABILI: mc.1.316

ALTEZZA: 2 piani

PRESCRIZIONI: sopraelevazione

Piano A.ttuativo BV(4)

DESTINAZIONE D'USO: Servizi socio-sanitari: Presidio medico-chirurgico

QUANTITA' REALIZZABILI: mc.6.652

ALTEZZA: 2 piani

PRESCRIZIONI: conservazione con parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento.

Gli edifici che rientrano nell'ambito di tali interventi sono esclusi da qualsiasi altra modalità di attuazione; la volumetria ad essi riferita è inclusa in quella esistente per ogni nucleo.

5.8 I nuclei di ristrutturazione urbanistica non ricadenti nei PA di cui al c.3 dell'art.133 approvati o in corso di attuazione sono individuati nelle Tavole A come zone di conservazione dei volumi esistenti, BbV, di cui all'art. 57 delle presenti norme e sono delimitati con apposita sigla nella tavola B. Per essi si rinvia ai relativi PA o progetti convenzionati che restano in vigore fino ai termini di scadenza prevista o di norma; una volta scaduti tali termini restano in vigore le prescrizioni generali riferite alle N.T.A. della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali, che sono le seguenti:

NUCLEO Bc(2.1)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di ristrutturazione, recupero e nuova edificazione.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

PA di iniziativa pubblica o privata.

E' consentita la suddivisione del nucleo in più unità minime di intervento sulla base di un progetto unitario.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale-commerciale-uffici.

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza.

Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.).

5) INTERVENTO EDILIZIO

Riqualificazione tipologica e funzionale - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

IF 8.0 mc./mq..

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Da definirsi nel progetto.

Sono prescritti massimo 3 piani + negozi nei fronti di Via Vollusiano e Via Curio Dentato.

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nessuna.

NUCLEO Bc(5.1)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di ricostruzione e ricomposizione attraverso l'inserimento di nuove strutture insediative in aree parzialmente edificate. Riorganizzazione dell'assetto viario.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva sulla base di un progetto unitario esteso al comparto definito in planimetria.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale- commerciale-uffici.

Edifici specialistici.

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza.

Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.).

Attività alberghiera o para alberghiera.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Riqualificazione tipologica e funzionale, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

IF 3.0 mc./mq. esteso all'area di comparto.

Parcheggi - v. art. 31.

#### 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Da definirsi nel progetto unitario.

#### 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

#### 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E' prevista la realizzazione di un parcheggio aggiuntivo così come definito in planimetria.

NUCLEO Bc(12.2)

#### 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di notevole complessità sia per l'estensione del comparto, sia per la molteplicità dei contenuti urbanistici, architettonici, ambientali e d'uso. Riorganizzazione, ristrutturazione e riqualificazione della struttura urbanistica, dell'assetto viario, delle tipologie edilizie, riassetto delle destinazioni d'uso e recupero di ambiente naturale (sponda del fiume) fortemente degradato.

#### 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria

#### 3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente residenziale ad uso misto commerciale artigianale direzionale.

#### 4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza

Commercio Direzionale Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq)

#### 5) INTERVENTO EDILIZIO

Demolizione e ricostruzione; nuova edificazione.

#### 6) QUANTITA' REALIZZABILI

IF 4.0 mc/mq esteso all'intero comparto

Verde pubblico: v. art. 149.

#### 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Da stabilire con il PA.

#### 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

Dovranno essere realizzati sia il verde pubblico che il parcheggio aggiuntivo previsti in planimetria.

#### 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Vedi punti 6 e 8.

NUCLEO Bc(12.10)

#### 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione dell'assetto architettonico attraverso la demolizione di strutture degradate o non congruenti con l'intorno edificato, la nuova edificazione e la ristrutturazione di quelle di valore architettonico e testimoniale.

#### 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria.

#### 3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente residenziale.

#### 4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza.

Commercio, Direzionale, Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.).

#### 5) INTERVENTO EDILIZIO

Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione.

#### 6) QUANTITA' REALIZZABILI

IF 4.0 mc./mq. limitato all'area del nucleo C di ristrutturazione (comprensivo degli edifici da conservare).

Verde pubblico: v.art.149.

## 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Altezza massima: 3 piani. Gli altri parametri saranno definiti nel progetto.

## 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti; dovrà essere sistemata l'area a verde pubblico compresa nel comparto.

## 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E' prevista la conservazione dell'edificio insistente sulla p.44 con possibilità di ampliamento sul retro.

5.9 Per quanto attiene gli interventi individuati nei piani attuativi di cui al c.3 dell'art.3 restano vigenti le prescrizioni ad essi relative fino alla loro scadenza.

6. Intervento edilizio diretto Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica è possibile operare con intervento edilizio diretto presentando progetti riguardanti singoli edifici o gruppi di edifici contigui, i cui ambiti si presentino senza soluzione di continuità.

6.1 Tali progetti dovranno avere l'assenso di tutti i soggetti proprietari interessati e saranno predisposti nell'ambito delle classificazioni di cui al successivo c.7.1.

6.2 La realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti sulle distanze e sui parcheggi relativamente alle parti aggiunte.

6.3 Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi richiesti, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). Le modalità sono indicate in un apposito regolamento comunale.

7. Nei nuclei di conservazione e completamento gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni particolari:

7.1 Nella planimetria B sono contenute le seguenti classificazioni degli edifici (Bb(n)) in cinque categorie in relazione alle categorie di intervento ammesse secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella Relazione Generale della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali allegata al presente piano:

1 - Edifici storici di particolare interesse - manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo - Bb(1) (secondo i dettami dell'art. 31 della L. 457/1978, vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380);

2 - Edifici storici e recenti di particolare interesse - ristrutturazione edilizia senza demolizione – ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) del c.1 dell'art.10, senza demolizione e senza variazione della sagoma e dell'area di sedime dell'edificio – Bb(2)

3 - Edifici recenti - ristrutturazione edilizia - Bb(3) (ex art. 31 L. 457/1978, vedi art. 3 DPR n.380/2001);

4 - Ampliamento fino ad un massimo di 180 mc. - Bb(4);

5 - Ampliamento fino ad un massimo di 360 mc. - Bb(5);

6 - Ampliamento fino ad un massimo di 900 mc. - Bb(6);

7.2 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo ammessi per gli edifici classificati storici denominati 1 dovranno essere realizzati nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e formali.

7.3 La realizzazione degli ampliamenti di cui ai punti 4 e 5 è condizionata al rispetto delle normative vigenti sui parcheggi e sulle distanze, relativamente alle parti aggiunte. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989).

7.4 Negli interventi di ampliamento valgono le seguenti prescrizioni:

- gli ampliamenti previsti dal precedente c.7.1 sono comprensivi di quelli già realizzati con la previgente normativa;

- l'aumento di volume ammesso, di 180, 360 o 900 mc., è riferito all'edificio nella sua globalità e dovrà essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio stesso; l'ampliamento può essere realizzato staccato dall'edificio nel caso sia necessario salvaguardare le caratteristiche architettoniche e tipologiche dello stesso;

- negli edifici isolati, la sopraelevazione è consentita solo a quelli attualmente ad un piano fino a raggiungere un'altezza massima di due piani fuori terra;

- negli edifici contigui sarà consentita la sopraelevazione per uniformarsi ad eventuali edifici a confine più alti.

8. Per la zona di L.go Cairoli, così come delimitata nella tav.B (comprendente parte del nucleo di conservazione e completamento A#Bb(3.5)b, le vie Cairoli ed Angeloni e la zona GV), si rinvia alle prescrizioni contenute nella Variante al PRG per la riorganizzazione delle attività commerciali di L.go manni, L.go Cairoli e piazza del Mercato coperto – L.go Manni, adottata con DCC n.176 del 7.07.2008.



Terni, 18 ottobre 2024

Direzione Provinciale di Terni

Ufficio Territoriale di Terni

**OGGETTO: Richiesta verifica presenza di contratti aventi ad oggetto gli immobili pignorati nell'ambito dell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 71/2024 del Tribunale di Terni. Rif. ns. prot. n. 68702 del 17/09/ 2024.**

Con riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che, dalle informazioni disponibili in Anagrafe Tributaria, ad oggi al Fg. 110 p.lla 71, sub. 6 cat. A/3 risulta:

- il contratto di locazione n. 110 serie 3T registrato a Terni il 07/02/2012. Data inizio locazione: 11/12/2011 data fine locazione: 10/12/2014. La presente scrittura privata presentava come dante causa: [redacted] e in qualità di avente causa: [redacted] (C.F. [redacted]); canone annuale: € 4.800,00;
- contratto di locazione n. 2346 serie 3T registrato a Terni il 04/05/2017. Data inizio locazione: 15/12/2016 data fine locazione: 14/12/2020. La presente scrittura privata presentava come dante causa: [redacted] e in qualità di avente causa: [redacted]; canone annuale: € 3.600,00;
- il contratto di locazione n. 4087 serie 3T registrato a Terni il 01/08/2016. Data inizio locazione: 01/07/2016 data fine locazione: 30/06/2020. La presente scrittura privata presentava come dante causa: [redacted] e in qualità di avente causa: [redacted]; canone annuale: € 4.200,00.

Qualora fosse necessario potranno essere rilasciate copie di tali scritture private: si rimane in attesa di eventuale specifica richiesta in tal senso.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Terni – Ufficio Territoriale di Terni - Viale Bramante n.43 – 05100 Terni  
Tel. 0744/3961 – Posta Fax 0650763087 – e-mail: [dp.terni.utterni@agenziaentrate.it](mailto:dp.terni.utterni@agenziaentrate.it) – Pec: [dp.Terni@pce.agenziaentrate.it](mailto:dp.Terni@pce.agenziaentrate.it)

Si segnalano altresì:

- il contratto di locazione n. 303 serie 3T registrato a Terni il 03/0/2008. Data inizio locazione: 01/07/2008 e data fine locazione: 03/06/2011. La presente scrittura privata presentava come dante causa [REDACTED] (C.F. [REDACTED]). Dai dati presenti a sistema non si conoscono gli elementi catastali dell'immobile oggetto del contratto;
- il contratto di locazione n. 577 serie 3T registrato a Terni il 03/0/2008. Data inizio locazione: 01/07/2008 e data fine locazione: 07/12/2007. La presente scrittura privata presentava come dante causa [REDACTED] (C.F. [REDACTED]). Dai dati presenti a sistema non si conoscono gli elementi catastali dell'immobile oggetto del contratto;
- il contratto di locazione n. 206 serie 3T registrato a Terni il 14/09/2006. Data inizio locazione: 15/09/2006 e data fine locazione: 14/09/2009. La presente scrittura privata presentava come dante causa [REDACTED] (C.F. [REDACTED]). Dai dati presenti a sistema non si conoscono gli elementi catastali dell'immobile oggetto del contratto;
- il contratto n. 2111 serie 3 registrato a Terni il 08/07/1994. Data inizio: 15/09/1994 e data fine: 15/09/1998. La presente scrittura privata presentava come dante causa: [REDACTED] (C.F. [REDACTED]). Dai dati presenti a sistema non si conoscono gli elementi catastali dell'immobile oggetto del contratto;
- il contratto di locazione n. 5538 serie 3 registrato a Terni il 20/12/1999. Data inizio: 01/12/1999 e data fine: 30/11/2003. Il contratto agevolato risulta essere risolto anticipatamente al 14/02/2005. La presente scrittura privata presentava come dante causa: [REDACTED] (C.F. [REDACTED]). Dai dati presenti a sistema non si conoscono gli elementi catastali dell'immobile oggetto del contratto;

- il contratto di locazione n. 4352 serie 3 registrato a Terni il 09/09/2005. Data inizio: 09/09/2005 e data fine: 08/09/2008. Il contratto agevolato risulta essere risolto anticipatamente al 31/12/2005. La presente scrittura privata presentava come dante causa: [redacted] (C.F. [redacted]). Dai dati presenti a sistema non si conoscono gli elementi catastali dell'immobile oggetto del contratto;
- il contratto n. 195 serie 3 registrato a Terni il 12/01/2006. Data inizio: 01/01/2006 e data fine: 31/12/2011. Il contratto agevolato risulta essere risolto anticipatamente al 01/01/2006. La presente scrittura privata presentava come dante causa: [redacted] con subentro di nuovo locatore [redacted] in data 17/04/2007 e [redacted] (C.F. [redacted]). Dai dati presenti a sistema non si conoscono gli elementi catastali dell'immobile oggetto del contratto;
- il contratto di locazione n. 5856 serie 3 registrato a Terni il 21/10/2008. Data inizio: 20/10/2008 e data fine: 19/10/2011. La presente scrittura privata presentava come dante causa: [redacted] (C.F. [redacted]). Dai dati presenti a sistema non si conoscono gli elementi catastali dell'immobile oggetto del contratto.

Qualora fosse necessaria potranno essere rilasciate copie di tali scritture private: si rimane in attesa di eventuale specifica richiesta in tal senso.

Funzionario a cui rivolgersi per informazioni: Sbordoni Alessia, e-mail [alessia.sbordoni@agenziaentrate.it](mailto:alessia.sbordoni@agenziaentrate.it).

IL CAPO TEAM DELL'UFFICIO GESTIONE E CONTROLLO ATTI (\*)  
Elisabetta D'Ubaldi  
*Firmato digitalmente*

*(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale Domenico D'Amico*

*L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Terni – Ufficio Territoriale di Terni - Viale Bramante n.43 – 05100 Terni  
Tel. 0744/3961 – Posta Fax 0650763087 – e-mail: [dp.terni.utterni@agenziaentrate.it](mailto:dp.terni.utterni@agenziaentrate.it) – Pec: [dp.Terni@pce.agenziaentrate.it](mailto:dp.Terni@pce.agenziaentrate.it)



### Registrazione contratto di locazione/affitto

Gentile contribuente, riportiamo di seguito i dati principali del contratto di locazione a Lei intestato e i principali adempimenti da effettuare dopo la registrazione del contratto stesso.

Il 04-05-2017, presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con i seguenti riferimenti:

ufficio T3K, serie 3T, numero 2346

**Codice Identificativo del Contratto:** T3K17T002346000EE

#### DATI GENERALI DEL CONTRATTO

Tipologia: L1 - Locazione di immobile ad uso abitativo

Durata: dal 15/12/2016 al 14/12/2020 - Data di stipula: 15/12/2016

Importo del canone: 3.600,00

Richiedente la registrazione: DMNGRL54P14L117T

#### PARTI DEL CONTRATTO (fino a un massimo di 8 locatori/conduttori)

Locatori	Conduttori

#### DATI DEGLI IMMOBILI (fino a un massimo di 6 immobili)

Cod. Comune	T/U	I/P	Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	In via di acc.
L117	U	I		110	71	6	

Imposta di registro: 72,00

Imposta di Bollo: 0,00

Altre imposte:

Sanzioni:

Interessi:

Modalità di pagamento: F24

IL DIRETTORE PROVINCIALE

Dot.ssa Liana Pelarosso

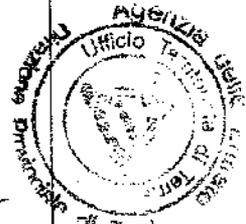
L'ADDETTO

Corrado Della Corte

Corrado Della Corte

# CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L. 9-12-1998, n. 431  
(escluse le fattispecie di cui all'art. 1 commi 2 e 3)



IL LOCATORE Sig./Soc. \_\_\_\_\_

C.F./P.IVA \_\_\_\_\_

legale rappresentante \_\_\_\_\_

## CONCEDE IN LOCAZIONE

AL CONDUTTORE Sig./Soc. \_\_\_\_\_

che accetta, per sé e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in

Torino

~~Piazza~~

Via Lombardie

n. 1, scala /, piano 3, int. 5.

composta di n. 3 vani, oltre cucina e servizi, dotata dei seguenti accessori:

~~non-automobilato~~ (\*)

automobilato come da elenco sottoscritto dai contraenti, allegato al presente contratto di cui forma parte integrante.

TABELLE MILLESIMALI: Proprietà

Riscaldamento

Acqua

Altro

Estremi catastali identificativi e di classamento (\*\*\*) dell'immobile

Foglio 110

Particella 71 - Sub. 6 - Categoria A3

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni

quattro da 15/12/2016

al 14/12/2020

e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in

cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1,

della L. 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante raccomandata almeno 6 mesi prima della

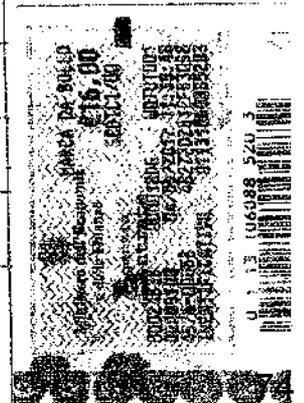
scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la

procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria

(1) La durata minima è di anni quattro.

(\*) Dipendere la voce che non ricorre.

(\*\*) Gli estremi sono rilevabili dalla visura catastale.



intenzione con raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. 2. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante raccomandata al locatore con preavviso di sei mesi.

3. L'immobile è destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi:

4. Il conduttore potrà ~~(collocare o cedere)~~ sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. 5. Il canone annuo di locazione è convenuto in € ~~3600,00~~

che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in ~~12~~ rate uguali anticipate di € ~~300,00~~

ciascuna, scadenti il 15 <sup>sarà (2)</sup> ~~non sarà~~ aggiornato ogni anno con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati accertate da \_\_\_\_\_ nella

misura del 45 %. 6. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della

L. 27 luglio 1978, n. 392. 7. Ove, nel corso della locazione, si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito ~~non verrà~~ <sup>verrà (\*)</sup> integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati. 8. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare, previo

avviso, al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. 9. Il locatore ~~non garantisce (art. 1490 c. 2 c.c.)~~ <sup>garantisce (\*)</sup> il conduttore, che ~~concede~~ <sup>ne prende atto (\*)</sup>, circa la conformità degli impianti posti al

(\*) Depennare la voce che non ricorre.

(2) Depennare la voce che non ricorre. Nel caso di rinuncia espressa agli aggiornamenti del canone non è necessario inviare al conduttore, tramite lettera raccomandata, la scelta per il regime della cedolare secca (Circ. Ag. Entrate n. 26 del 1° giugno 2011).



servizio dell'unità immobiliare, ed eventualmente di quelli condominiali, alla normativa in materia di sicurezza vigente

all'epoca in cui gli impianti sono stati realizzati ovvero ✓

Il locatore  consegna (\*)  
non consegna al conduttore che concorda copia della documentazione amministrativa e tecnica

sicurezza impianti che costituisce (\*)  
non costituisce allegato no al presente contratto;  consegna (\*)  
non consegna al conduttore il

libretto d'uso e manutenzione;  consegna (\*)  
non consegna al conduttore copia del progetto/elaborato tecnico e certificato di collaudo;

consegna (\*)  
non consegna al conduttore attestato di prestazione energetica e/o altro attestazione

prestazione energetica - tutti i documenti non vengono  
allegati alla presentazione del contratto -

10. Il conduttore dichiara, dopo essere stato correttamente ed esaurientemente avvertito dal locatore circa la

conformità (\*)  
non conformità degli impianti e circa i rischi per persone e cose dall'eventuale assenza di conformità, di aver

visitato, con attenzione, l'immobile locatogli e di averlo trovato in buono stato locativo e adatto all'uso convenute

rinunciando (\*)  
non rinunciando a pretendere dal locatore l'adeguamento degli impianti e - così - di prenderla in consegna ad ogni

effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore s'impagna a

riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena

il risarcimento del danno. 11. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o

addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto

del locatore. 12. A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al

locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di €

pari a ( ) mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale

come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e

dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. 13. Sono interamente a carico del conduttore le spese di:

LUCE - ACQUA - GAS - TELEFONO -

Prima di effettuare il pagamento, il conduttore avrà diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e

(\*) Delineare la voce che non ricorre.

		dei criteri di ripartizione, come pure di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate. 14. (3) Le			
Reg. atti privati		spese di bollo per il presente contratto saranno a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione			
IL PROCURATORE		del contratto dandone notizia al conduttore. Questi anticiperà la quota di sua spettanza, pari alla metà. 15. A tutti			
II		gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare,		a 1/2	a 1/2
Foglio		il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati. 16. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver			
		autorizza (*)			
Vol		luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto. 17. Il conduttore non autorizza il locatore a			
Registrato a		comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (D.Lgs 30		Notifica all'Autorità locale in data	Notifica al Condominio in data
al N.		giugno 2003, n. 196). 18. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle			
Esatti €		disposizioni del codice civile e della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.			
		Varie ed eventuali:			
		Letto, approvato e sottoscritto			
		Sampemini 15/12/2020			
		Il Locatore		Il Conduttore	
L. ADDETTO					
Conrado Della Corte		A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai			
Conrado Della Corte		punti 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17 e 18.			
		Il Locatore		Il Conduttore	
		<b>CLAUSOLE EVENTUALI</b>			
		Il locatore e il conduttore, nella stipula del presente contratto, sono/non sono assistiti rispettivamente			
€ 27.02		da		nella persona del Sig.	
		e da		nella persona del Sig.	
		p. Associazione (4)		p. Sindacato conduttori (2)	
ATT.		(3) Il presente articolo non produce effetti tra le parti se il locatore ha esercitato l'opzione, in sede di registrazione del contratto, per il regime della cedolare secca.			
		(4) Solo se viene richiesta l'assistenza.			
		(*) Deperire la voce che non ricorre.			



**Data:** 14 novembre 2024, 13:49:07

**Da:** ELEONORA LUCIANI <eleonora.luciani@ordineavvocatiterni.it>

**A:** sandro.ursini <sandro.ursini@geopec.it>

**Oggetto:** Tribunale di Terni - R.G.E. 71/2024 - Richiesta parere congruità canone di locazione

**Allegato:** AGEDP-TR\_79420\_2024\_1869 (1).pdf (881.9 KB)

Egregio Geometra,

come richiesto trasmetto copia della dichiarazione rilasciata dalla Agenzia delle Entrate relativa ai contratti di locazione aventi ad oggetto l'immobile pignorato nel corso degli anni.

Cordiali saluti

Avv. Eleonora Luciani

--

-----

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Semicentrale/SANT' AGNESE, BORGO BOVIO, ACCIAIERIE, TUILLO, TOANO, TREVI

Codice di zona: C19

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	400	700	L			
Abitazioni civili	NORMALE	840	1100	L	4	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	800	L	3,2	4,7	L
Box	NORMALE	600	1000	L	3,2	5,3	L
Ville e Villini	NORMALE	700	1100	L	3,7	6,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)

# RILIEVO DI SOPRALLUOGO

del 25.09.2024

## PIANTA PIANO SECONDO

rapp. 1:100

foglio 110, particella 71, subalterno 6

Via Lombardia 1 - Terni

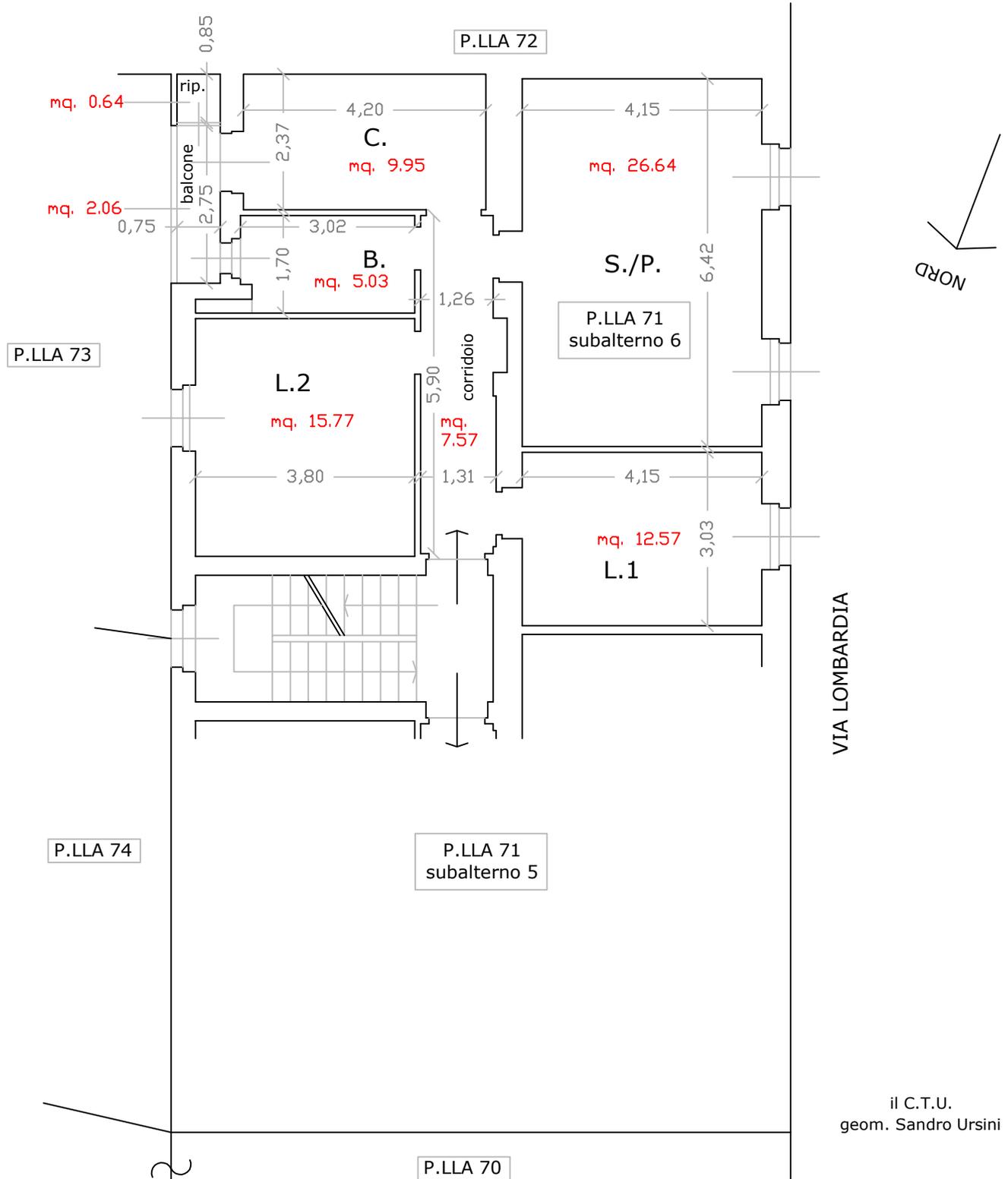
Superficie utile interna appartamento totale mq. 77,54

Superficie balcone mq. 2.06

Superficie rip. su balcone mq. 0.64

Superficie lorda appartamento mq. 96,97 + accessori esterni

N.B.: la cantina al piano interrato, ricompresa nella medesima u.i.u, non viene quantificata nei dati metrici sopra riportati



il C.T.U.  
geom. Sandro Ursini

Per monitorare la tua spedizione utilizza il **Codice** su **poste.it**, **APP** o tramite **call center**.

NON RIMOVERE L'ETICHETTA

NON RIMOVERE L'ETICHETTA

**MODULO INVIO RACCOMANDATA**

**Codice** 20085099988-1

E' vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde  
Si prega di compilare a cura del cliente in stampatello

**DESTINATARIO**

**AREA PER LA VIDIMAZIONE**

Fraz. 92117 Sez. 03 Operaz.114  
Causale: R 04/12/2024 12:51  
Peso gr.: 63  
Tariffa € 9.00 Affr. € 9.00  
Serv.Aggr.: AR  
Cod. R: 200850999881