

---

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

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

Contro:

“...OMISSIS...”

## Lotto 004

IMMOBILE: Str. di Campolagno, n. 40 – Loc.tà San Liberatore-Terni (TR)

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (A/4), piano T

con annessa CORTE di pertinenza

**N. Gen. Rep. 00150/2022**

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

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Custode Giudiziario: Avv. Chiara BASSANELLI

---

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca BARTOLUCCI*

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

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

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

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

*telefono: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*Pec: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

**Beni in Terni (Terni)**  
**Località/Frazione San Liberatore**  
**Strada di Campolagno, n. 40**

**LOTTO 004**

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

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

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

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

Trattasi di un fabbricato residenziale unifamiliare indipendente disposto su un piano fuori terra con corte di pertinenza, sito nel Comune di Terni (TR), nella frazione di San Liberatore, Strada di Campolagno n. 40 (ex Str. vicinale del Moscorillo).

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

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

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

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

**Descrizione generale dell'immobile:**

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

Dal piazzale antistante la Chiesa, si prosegue per circa 400 metri fino ad una biforcazione della sede viaria, Str. di Campolagno, in cui è ubicato il fabbricato in oggetto.

L'intera proprietà è delimitata da recinzione realizzata con paletti e rete metallica plastificata su muretto, con un cancello carrabile in ferro che segna l'unico accesso al fabbricato.

Il bene principale riguarda un fabbricato indipendente di un piano fuori terra con ampia corte di pertinenza, costruito nel dicembre del 1976, con successiva presentazione di Condono edilizio nel 1986 e sanatoria edilizia nel 1995.

La struttura del corpo di fabbrica principale è del tipo prefabbricato su ruote, costruita su un telaio con ruote e ancorata al suolo, con pannelli tipo sandwich utilizzati per le tamponature esterne, per i tramezzi interni e per la stessa copertura.

Il vano costruito in aderenza al fabbricato, originariamente previsto come un box in lamiera adibito a ripostiglio esterno (Mq. 9,78), è stato trasformato in un manufatto in muratura con destinazione abitativa (soggiorno), collegato con l'unità immobiliare mediante un'ampia apertura.

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

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, con basamento in blocchetti di pietra sponga e la copertura è a falde inclinate con manto in tegole di laterizio e canali di gronda in lamiera color rame.

Nella parte posteriore del fabbricato (lato sud) sono presenti un **forno in muratura** e una **tettoia** in aderenza al fabbricato, che funge da copertura alla caldaia posta sulla parete esterna e da area esterna verso il giardino.

Nel giardino posto a ovest del fabbricato è presente un **box in lamiera zincata** adibito a ripostiglio, addossato al muretto di recinzione di confine con i fondi finitimi e ancorato stabilmente su di una platea in c.a..

**Nota:** La tettoia e il box in lamiera sono stati installati senza l'ottenimento di titoli abilitativi necessari, in quanto trattasi di opere fisse e non rimovibili e, pertanto, da sanare urbanisticamente.

Adiacente al tale manufatto è presente una **tenda rimovibile per la copertura delle auto** in pvc color verde con telaio in acciaio e un piccolo manufatto in muratura per i contatori dell'acqua.

Sul giardino del lato nord, lungo la sede stradale, è ubicata la **fossa settica** dell'unità immobiliare.

L'edificio è circondato da un'area pavimentata e da superfici sistemate a giardino; a ovest del fabbricato al di sotto della parte pavimentata è presente un piccolo cancello di accesso alla grotta di aerazione sottostante il fabbricato prefabbricato di altezza circa 50 cm (non ispezionabile), dove sono poggiate le ruote (carrelli).

Lo stato di manutenzione e conservazione generale del fabbricato e della corte può ritenersi nel complesso **buono**.

\*\*\*\*\*

La **corte di pertinenza** (Mq. 920,00), ad uso esclusivo del fabbricato, comprende la superficie limitrofa al fabbricato adibita a giardino con alberi ornamentali e area parcheggio antistante il cancello di ingresso.

**Nota:** Si precisa che la sopracitata rata di terreno (N.C.T. Fg. 94, p.lla 14) non è stata sottoposta da parte del Creditore procedente al vincolo del pignoramento dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, ma la sottoscritta C.T.U., sulla base dei documenti procedurali del pignoramento in essere, ha ritenuto opportuno inserirla specificatamente nella presente stima.

\*\*\*\*\*

#### **Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare (A/4):** Strada di Campolagno, n. 40, p.T- Loc.tà San Liberatore 05100 Terni (TR)

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

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

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un fabbricato unifamiliare indipendente - **abitazione di tipo popolare**, di un piano fuori terra con annessa **corte pertinenziale** sita in Terni (TR), Loc.tà San Liberatore, Strada di Campolagno n. 40.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si compone di: portico di accesso chiuso con infissi, ampio locale adibito a cucina e tinello/pranzo con camino, soggiorno, due camere da letto e un servizio igienico.

L'altezza interna è pari a 2,45 mt e sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **Mq. 51,19**.

L'immobile è dotato di un impianto termico e di distribuzione dell'acqua calda sanitaria con caldaia alimentata da serbatoio gpl interrato ed elementi radianti del tipo ventilconvettore.

E' presente anche una stufa a pellet nel soggiorno e un camino in muratura nella zona tinello/pranzo.

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

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

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è realizzata in mattonelle di grès ceramico.

Gli infissi interni sono in legno di pino, le finestre in legno con doppi vetri termici sono dotate di persiane ad ante alla romana in pvc e legno di pino (lato nord).

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile può ritenersi complessivamente **buono**.

Nella parte posteriore del fabbricato (lato sud) è presente una **tettoia** costruita in aderenza all'immobile di circa Mq. 11,20, che funge da copertura alla caldaia posta sulla parete esterna e da area esterna verso il giardino.

La tettoia aperta su tre lati, di dimensioni pari a (3,40x3,30)mt e l'altezza media di 2,46 mt (H.min.= 2,00 mt e H.max 2,92 mt), è realizzata con una struttura mista di tre pilastri di acciaio e travetti in legno, ancorata a terra sulla superficie pavimentata e sulla facciata, con una copertura in polycarbonato traslucido.

Nel giardino posto a ovest del fabbricato è presente un **box in lamiera zincata** adibito a ripostiglio, addossato al muretto di recinzione di confine con i fondi finitimi.

Le dimensioni sono pari a (3,50x3,00)mt e altezza media 2,30 mt con copertura a falda, ancorato stabilmente su di una platea in c.a..

**Nota:** La tettoia e il box in lamiera sono stati installati senza l'ottenimento di titoli abilitativi necessari, in quanto trattasi di opere fisse e non rimovibili e, pertanto, da sanare urbanisticamente; relativamente al box in lamiera è necessaria la rimozione e il ripristino dello stato dei luoghi.

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

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

**intestato a:**

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

Diritto di: **Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni** (derivante dall'atto 1)

Dati derivanti da: 11. Atto del 30/05/2006 Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Sede TERNI (TR) Repertorio n. 27700 - **COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n. 4466.1/2006 Reparto PI di TERNI in atti dal 31/05/2006.

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

Foglio **94** Particella **14**

**Classamento:** Rendita **€ 78,50**, Zona censuaria **2**, Categoria **A/4 (Abitazione di tipo popolare)**, Classe **3**, Consist. **4 vani**.

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

**Dati di superficie:** Totale **56 mq**, Totale escluse aree scoperte: **56 mq**.

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/06/2019 Pratica n. TR0032239 in atti dal 25/06/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8648.1/2019).

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:**

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

Foglio **94** Particella **14**

**Dati identificativi:** Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Indirizzo:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/06/2019 Pratica n. TR0032239 in atti dal 25/06/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8648.1/2019).

**Dati di classamento:** CLASSAMENTO del 05/09/1986 in atti dal 22/11/1991 (n. 586/C.1/1986).

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

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 05/09/1986, prot. n. 586C.

**Coerenze:** a nord e a sud sede stradale – Strada di Campolagno, a ovest p.lla 360 (stessa proprietà - Lotto 003 RGE 150/2022) e p.lla 366, salvo altri.

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

**Accessorio: CORTE PERTINENZIALE AD USO ESCLUSIVO (N.C.T. Fg. 94 p.IIa 14)**

Dal Mappale presente agli Atti, il terreno identificato al **Catasto terreni (N.C.T.) al Fg. 94, p.IIa 14** risulta essere la corte pertinenziale di tipo esclusivo – GIARDINO, del fabbricato identificato al N.C.E.U. al Fg. 94 p.IIa 14 (Mq. 920); tale area, infatti, è il terreno di sedime dei manufatti edilizi e consente il diritto di passaggio e l'accesso al fabbricato, dove insistono le pertinenze dello stesso (ingresso carrabile, parcheggi, fossa Imhoff, etc...).

**Nota:** Si precisa che la sopracitata rata di terreno (NCT Fg. 14, p.IIa 14) non è stata sottoposta da parte del Creditore procedente al vincolo del pignoramento dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

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

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

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

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

**Dati identificativi:**

Foglio **94** Particella **14**

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

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **920 mq**

**Ultimo atto di aggiornamento:** Tipo Mappale del 28/12/2000 Pratica n. 216167 in atti dal 28/12/2000 (n. 4721.1/2000).

**Unità immobiliari corrispondenti al Catasto Fabbricati:**

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

Foglio **94** Particella **14**

Dall'impianto meccanografico del 31/01/1971

**Dati di classamento:**

**Dall'impianto al 28/12/2000**

**Immobile attuale**

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

Foglio **94** Particella **14**

Redditi: dominicale **Euro 3,09 Lire 5.980** agrario **Euro 1,43 Lire 2.760**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **03**

Superficie: **920 mq**

Partita: **14173**

**Dal 28/12/2000****Immobile attuale**

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

Foglio **94** Particella **14**

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

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie: **920 mq**

Aree di enti urbani e promiscui - **Partita speciale 1**

Giudice: Dott. Francesco Angelini

Custode: Avv. Chiara Bassanelli

Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Tipo Mappale del 28/12/2000 Pratica n. 216167 in atti dal 28/12/2000 (n. 4721.1/2000).

**Coerenze:** a nord, a sud e a est sede stradale – Strada di Campolagno, a ovest p.la 360 (stessa proprietà - Lotto 003 RGE 150/2022) e p.la 366, salvo altri confini.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di procedura è situato nelle vicinanze dell'abitato del borgo di San Liberatore, a circa 14 km dal centro del Comune di Terni.

Il borgo è prevalentemente ad uso residenziale e le zone limitrofe sono agricole/boschive e residenziali.

Caratteristiche zona:	periferica - suburbana
Area urbanistica:	residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti
Servizi presenti nella zona:	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona:	Chiesa di San Liberatore, Parco della Batteria, B&B.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale/agricola
Attrazioni paesaggistiche:	Cascata delle Marmore, Valnerina, Lago di Piediluco.
Attrazioni storiche:	Borghi della Valnerina.
Principali collegamenti pubblici:	servizio di linea urbano (0,4), stazione ferroviaria Terni (14).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 07/03/2025 l'immobile risulta occupato dai **Sigg. "...Omissis..."** con **contratto di locazione transitorio** stipulato tra il debitore e **"...Omissis..."** (c.f. xxxxx) in qualità di Conduttore, in data 10/04/2019 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Terni in data 26/04/2019, con un canone di locazione pari a € 4.200,00/anno frazionato in 12 rate di € 350,00/mese.

Tale contratto si è trasformato automaticamente in un **contratto di locazione ordinario 4+4**, per il venir meno delle condizioni di transitorietà originali (vendita dell'immobile), come previsto dalla legge (art. 2, commi 4 e 5 del DM del 30/12/2002) e, trascorso il tempo del primo rinnovo, la **scadenza naturale è prevista per il 31/12/2026**.

Il contratto suddetto risulta, a giudizio della scrivente C.T.U. e del Custode giudiziario, **opponibile alla presente procedura esecutiva** in quanto non è mai stata verificata e confermata la condizione di transitorietà dello stesso nei modi previsti per legge, come indicato anche nel Verbale di primo accesso redatto dal Custode giudiziario.

(Cfr. allegato: *Contratto di locazione immobile ad uso abitativo*)

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- di aver accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio per il **"...Omissis..."**;
- l'immobile oggetto del presente pignoramento risulta di proprietà esclusiva di **"...Omissis..."** (c.f. xxxxx) per il diritto di **Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni** e libera da pesi, oneri e vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti, ad eccezione delle seguenti formalità:

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

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Iscrizione del 31/05/2006** - Registro Particolare **1547** Registro Generale **7155**

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

Present. n. 34 - Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 27701 del 30/05/2006

– **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** – capitale € 80.000,00, Totale € 160.000,00, durata 20 anni

a favore:

– **UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.** (c.f.: 13263030150) sede MILANO (MI) via Tortona n. 33 ,  
relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' per la **quota di 1/1**;  
contro:

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

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

Foglio **94** Particella **14**

Natura: **A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**, Consistenza: **4 vani**

Indirizzo: **LOC. COLLESTATTE VOC. CAMPOLAGNO** n. civ. **1/B**

#### 4.2.2 Pignoramenti:

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

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

a favore:

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

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

contro:

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx,  
relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' per la **quota di 1/4**;

**Unità negoziale n. 1:**

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

Foglio **94** Particella **14**

Natura: **A4 – ABITAZIONE DI TIPO POLARE**, Consistenza: **4 vani**

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

Piano: **T**

**Ulteriori informazioni:** *IL GIUDICE DOTT.SSA MANUELA OLIVIERI, DESIGNATA PER LA TRATTAZIONE DEL PROCEDIMENTO CAUTELARE IN OGGETTO, A SCIOGLIMENTO DELLA RISERVA ASSUNTA IN DATA 02-05-2019; LETTI GLI ATTI DI CAUSA, ESAMINATI I DOCUMENTI PRODOTTI E VISTE LE RICHIESTE DELLE PARTI; AUTORIZZA IL SEQUESTRO CONSERVATIVO IN FAVORE DI ALLIANZA BANK FINANCIAL ADVISOR SPA SUI BENI MOBILI ED IMMOBILI, NONCHE' SULLE SOMME E/O SPETTANTI A "...Omissis..." NATX A XXXXX XXXXX ED IVI RESIDENTE IN XXXXX N.RO XX, SINO ALLA CONCORRENZA DI COMPLESSIVI EURO 600.000.000. FISSA IN 60 GIORNI IL TERMINE PER L'INSTAURAZIONE DELLA CAUSA DI MERITO; CONDANNA "...Omissis..." AL PAGAMENTO IN FAVORE DI ALLIANZ BANK FINANCIAL ADVISOR SPA DELLE SPESE DI LITE CHE SI LIQUIDANO PER QUESTA FASE DI GIUDIZIO IN COMPLESSIVI EURO 3.500,00 PER COMPENSI PROFESSIONALI, EURO 843,00 PER SPESE VIVE, OLTRE IVA E CPA COME PER LEGGE. --- RILEVATO CHE DEVE ESSERE DICHIARATA LA COMPETENZA DEL GIUDICE ADITO IN FUNZIONE DI GIUDICE DEL LAVORO, COSI' COME OSSERVATO DAL GIUDICE DESIGNATO PER LA TRATTAZIONE DEL PROCEDIMENTO DE QUO, SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE DELLA FORMALITA' IN ESENZIONE DA TASSE ED IMPOSTE IPOTECARIE, AI SENSI DELL'ART.10 LEGGE 533/1973.*

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

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

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

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

a favore (come nella formalità originaria):

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

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

contro (come nella formalità originaria):

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

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

**Unità negoziale n. 1:**

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

Foglio **94** Particella **14**

Natura: **A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**, Consistenza: **4 vani**

Indirizzo: **STRADA CAMPOLAGNO n. -**

Piano: **T**

**Ulteriori informazioni: SI CHIEDE LA CONVERSIONE DEL SEQUESTRO CONSERVATIVO ESEGUITO PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IL 03-06-2019 AL RG N.RO 5566 RP N.RO 3880 IN PIGNORAMENTO, AI SENSI DELL'ART.686 CPC. --- VENGONO ESCLUSI DALLA CONVERSIONE IN PIGNORAMENTO I BENI INDICATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL SEQUESTRO ALL'UNITA' NEGOZIALE 2 (COMUNE DI TERNI FOGLIO 119 MAPPALE 16 SUB 68) --- IN PARTICOLARE IL GIUDICE DESIGNATO DEL TRIBUNALE DI TERNI, DOTT.SSA MICHELA FRAN CORSI, CON SENTENZA DI CONDANNA DEL 09-11-2022 N.RO 385 HA COSI' DISPOSTO: DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO SULLA DOMANDA PROPOSTA DA ALLIANZ BANK FINANCIAL ADVISOR SPA, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE, NELLA CAUSA ISCRITTA AL N.443/2019 R.G.A.C., DISATTESA OGNI ALTRA ECCEZIONE E DEDUZIONE: 1) IN PARZIALE ACCOGLIMENTO DEL RICORSO CONDANNA "...Omissis..." E "...Omissis..." IN SOLIDO TRA LORO AL PAGAMENTO IN FAVORE DI ALLIANZ BANK FINANCIAL ADVISOR SPA, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE, DELLA SOMMA DI EURO 50.700,00 OLTRE INTERESSI LEGALI DAL PAGAMENTO AL SALDO NONCHE' ALLE SPESE SOSTENUTE PER IL PROCEDIMENTO DI MEDIAZIONE PER UN TOTALE DI EURO 1.118,74 PER LE RAGIONI DI CUI IN PARTE MOTIVA; 2) CONDANNA "...Omissis..." AL PAGAMENTO IN FAVORE DI ALLIANZ BANK FINANCIAL ADVISOR SPA, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE DELLA SOMMA DI EURO 29.330,04 OLTRE RIVALUTAZIONE MONETARIA ED INTERESSI LEGALI DAL 29-01-2019 AL SALDO; 3) RIGETTA NEL RESTO IL RICORSO; 4) CONDANNA I CONVENUTI IN SOLIDO TRA LORO ALPAGAMENTO IN FAVORE DELLA RICORRENTE DELLE SPESE DI LITE CHE LIQUIDA IN COMPLESSIVI EURO 4.629,00 OLTRE SPESE FORFETTARIE COME PER LEGGE. FORMULA ESECUTIVA RILASCIATA DAL TRIBUNALE DI TERNI IN DATA 15-11-2022. ---TRATTANDOSI DI MATERIA DI COMPETENZA DEL GIUDICE DEL LAVORO, SI RICHIEDE LA TRASCRIZIONE DELLA FORMALITA' IN ESENZIONE DA TASSE ED IMPOSTE IPOTECARIE AI SENSI DELL'ART.10 LEGGE 533/1973.**

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

#### 4.3 Altre trascrizioni non cancellabili:

-**Trascrizione del 03/12/1976** - Registro particolare **6126** Registro Generale **7255** – Variata in data 16/04/2008 - Pubblico ufficiale CIANCARELLI DOMENICO in Terni, Rep. n. 22540 del 26/11/1976 - ATTO TRA VIVI – **COMPRAVENDITA**

a favore: ACQUIRENTE

- “...**Omissis...**” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per il diritto di PROPRIETA' per la **quota di 1000/1000**

contro: VENDITORE

- “...**Omissis...**” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx per il diritto di (da verificare).

##### Unità negoziale n. 1:

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

Partita: **14173** Foglio **94** Particella **14**

Natura: **TERRENO ULIVETO**, Consistenza: **ha 0.09.20 (920 mq)**

RD **£ 57,20** RA **£ 15,64**

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

-**Trascrizione del 31/05/2006** - Registro particolare **4466** Registro Generale **7151** – Presentaz. n. 30 - Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO in Terni, Rep. n. 27700/7142 del 30/05/2006 - ATTO TRA VIVI – **COMPRAVENDITA**

a favore: ACQUIRENTE

- “...**Omissis...**” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx,

relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' per la **quota di 1/1 in REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**;

##### Unità negoziale n. 1:

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

Foglio **94** Particella **14**

Natura: **A4 – ABITAZIONE DI TIPO POLARE**, Consistenza: **4 vani**

Indirizzo: **LOC. COLLESTATTE VOC. CAMPOLAGNO n. - 1/B**

Piano: **T**

contro: VENDITORE

- “...**Omissis...**” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxx, relativamente all'unità negoziale 1, per il diritto di PROPRIETA' per la **quota di 1/4** in regime di **BENE PERSONALE**;

- “...**Omissis...**” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, relativamente all'unità negoziale 1, per il diritto di PROPRIETA' per la **quota di 3/4**

-**Trascrizione contro del 19/05/2023** – Registro Particolare **4128** Registro Generale **5749** Presentazione n. **6** - Pubblico ufficiale NOTAIO CIRILLI PAOLO Repertorio 27700 del 30/05/2006 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**.

a favore:

- “...**Omissis...**” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxx, relativamente all'unità negoziale 1, per il diritto di PROPRIETA' per la **quota di 1/4**;

- “...**Omissis...**” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxx, relativamente all'unità negoziale 1, per il diritto di PROPRIETA' per la **quota di 1/4**

contro:

- “...**Omissis...**” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxx, relativamente all'unità negoziale 1, per il diritto di PROPRIETA' per la **quota di 2/4**

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

Foglio **94** Particella **14**

Natura: **A4 – ABITAZIONE DI TIPO POLARE**, Consistenza: **4 vani**

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

Indirizzo: **LOC. COLLESTATTE VOC. CAMPOLAGNO n. - 1/B**

Piano: **T**

**Ulteriori informazioni:** *SI RICHIEDE LA TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' MORENDO DISMESSA DALLA SIG.RA "...Omissis..." A FAVORE DEGLI EREDI "...Omissis..." (CONIUGE) E "...Omissis..." (FIGLIA). AVENDO GLI STESSI COMPIUTO ATTO DISPOSITIVO DI ALIENAZIONE DEL IMMOBILE EREDITATO (COMPRAVENDITA) CON ATTO NOTAIO CIRILLI DEL 30-05-2006 REP.27700/7142. TRASCRIZIONE RICHiesta A CURA DELL'AVV.TO FRANCESCO GRASSIA DI MILANO A SEGUITO DELL'ORDINANZA EMESSA DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. FRANCESCO ANGELINI DEL TRIBUNALE DI TERNI IN DATA 07/03/2023, NELL'INTERESSE DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PENDENTE PRESSO CODESTO TRIBUNALE E PROMOSSA DA ALLIANZ BANK CONTRO IL SIG. "...Omissis..."*

**NOTA:**

- **CERTIFICATO IPOTECARIO n.ro TR17808 anno 2023**, ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c. (Cfr. allegato)
- **Visure ipocatastali** aggiornate dal C.T.U. alla data del **28/03/2025**. (Cfr. allegate)

**4.3.1 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:** Nessuna.

**4.4 Misure penali:** Nessuna

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia (non pervenute alla sottoscritta C.T.U.):	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data del .....	<b>€ 0,00</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 0,00</b>

**Avvertenze ulteriori e dettaglio spese condominiali scadute ed insolute:**

Non risulta costituito nessun condominio trattandosi di un fabbricato unifamiliare.

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si.

L'ingresso all'unità immobiliare in oggetto avviene dal portico chiuso con infissi posto ad un dislivello di circa 40 cm da terra; pertanto, è adattabile per l'accesso ai soggetti diversamente abili con l'installazione di una piccola rampa di accesso.

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

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

**Indice di prestazione energetica presunta:** Classe energetica "**G**".

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato.

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal risultato delle visure storiche dell'immobile oggetto di procedura, risultano i seguenti titoli di provenienza nel ventennio, come di seguito indicato:

### 6.1 Attuali proprietari:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per Diritto di: **Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni** (derivante dall'atto 1)

Dati derivanti da: 1. Atto del 30/05/2006 Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Sede TERNI (TR) Repertorio n. 27700 - **COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n. 4466.1/2006 Reparto PI di TERNI in atti dal 31/05/2006.

### 6.2 Precedenti proprietari:

**Immobile attuale - Comune di TERNI (L117) (TR) Foglio 94 Particella 14**

**Dall'impianto al 06/06/1986 antecedente l'impianto meccanografico del 30/06/1987**

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per diritto di **Proprietà per la quota di 1000/1000** (derivante dall'atto 1)

Dati derivanti da: 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987.

#### **Dal 06/06/1986 al 30/05/2006**

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 3/4** (derivante dall'atto 2);

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/4** (derivante dall'atto 2)

Dati derivanti da: 2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/06/1986 - UR Sede TERNI (TR) Registrazione Volume 623 n. 77 registrato in data 05/12/1986 - **SUCC. DI "...Omissis..."** Voltura n. 5950.2/2005 - Pratica n. TR0066509 in atti dal 19/10/2005.

#### **Dal 30/05/2006**

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per diritto di **Proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni** (derivante dall'atto 3)

Dati derivanti da: 3. Atto del 30/05/2006 Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Sede TERNI (TR) Repertorio n. 27700 - **COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n. 4466.1/2006 Reparto PI di TERNI in atti dal 31/05/2006

### Relativamente alla CORTE DI PERTINENZA

**Immobile attuale - Comune di TERNI (L117) (TR) Foglio 94 Particella 14**

**Dall'impianto al 26/11/1976**

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per diritto di: **Da verificare** (derivante dall'atto 1)

Dati derivanti da: 1. Impianto meccanografico del 31/01/1971.

#### **Dal 26/11/1976 al 28/12/2000**

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per diritto di **Proprietà per la quota di 1000/1000** (derivante dall'atto 2)

Dati derivanti da: 2. Atto del 26/11/1976 Pubblico ufficiale CIANCARELLI D Sede TERNI (TR) Repertorio n. 22540 - UR Sede TERNI (TR) Registrazione Volume 311 n. 3679 registrato in data 03/12/1976 - Voltura n. 33277 in atti dal 30/05/1977.

*(Cfr. allegati: copia conforme degli Atti notarili)*

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

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 Pratiche edilizie:

Dalle indagini effettuate presso la Direzione Pianificazione Territoriale Edilizia del Comune di Terni, tramite richiesta di accesso agli Atti con pec del 18/03/2025 ed invio della documentazione in data 28/04/2025, sono emersi pochissimi documenti che descrivono l'iter costruttivo dell'immobile in esame, in quanto tra i documenti inviati alla sottoscritta ci sono anche quelli relativi ad un immobile sito in Terni in xxxxx, estraneo alla presente procedura esecutiva, di proprietà della stessa Sig.ra "...Omissis..." e degli eredi.

Il fabbricato oggetto di stima, costituito da un prefabbricato su ruote, è stato installato nel 1976 dalla Sig.ra "...Omissis..." sul terreno di sua proprietà, senza alcuna autorizzazione edilizia.

Nel 1986 è stato richiesto il Condono edilizio del prefabbricato e del box/ripostiglio adiacente e nel 1995 è stata ottenuta dagli eredi della Sig.ra "...Omissis..." la Concessione edilizia in sanatoria del fabbricato ad uso abitativo.

#### 1) **Richiesta di Condono edilizio del 01/04/1986**

immobile: Voc. Campolagno n. 1/B - S. Liberatore (TR)

ditta: Sig.ra "...Omissis..."

**Nota:** Nella ricerca effettuata è rinvenuta la "Richiesta della sanatoria per gli abusi edilizi" del 29/02/1986 e una Relazione tecnica integrativa del 26/01/1995 con allegati l'elaborato grafico e la foto del prefabbricato, oltre ad una "Dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio"-Notaio Pierluigi Jorio in cui gli eredi della Sig.ra "...Omissis...", "...Omissis..." e "...Omissis...", dichiarano l'avvenuta presentazione da parte della defunta del Condono edilizio in data 01/04/1986 per la costruzione/installazione del prefabbricato (circa Mq. 50,00) sul terreno di sua proprietà nel 1976 e la costruzione del box/ripostiglio adiacente al prefabbricato nel secondo trimestre del 1980.

Viene dichiarato, inoltre, anche l'errato calcolo della superficie utile coperta residenziale, che ha comportato una maggiorazione dell'oblazione pagata al Comune, in quanto il portico e il box/ripostiglio (Mq. 9,78) risultano essere delle superfici non residenziali/accessorie e non concorrono, pertanto, alla SUC del fabbricato come calcolato in precedenza.

**2) Dichiarazione di Successione** n. 77 Vol. 623 del 05/12/1986: Sig.ra "...Omissis..."/Eredi "...Omissis..."

#### 3) **Concessione Edilizia in sanatoria prot. n. 20603/86A2 del 10/02/1995**

intervento: "Costruzione di un fabbricato ad uso abitativo" Voc. Campolagno n. 1/B- S.Liberatore (Fg. 94 p.la 14)

ditta: Sigg. "...Omissis..."

tecnico: "...Omissis..."

Sono rinvenuti dalla ricerca in archivio solamente gli elaborati grafici allegati al suddetto titolo abilitativo: stato di fatto e di progetto, senza alcuna relazione tecnica a corredo.

**Nota:** Si sottolinea che la scansione della **tavola del progetto** risulta tagliata nella parte finale, in corrispondenza della planimetria-zona tinello, non permettendo, perciò, alla scrivente C.T.U. di accertare con estrema chiarezza la destinazione d'uso effettiva del vano attiguo allo stesso, in origine costituito da un box in lamiera adibito a ripostiglio (Mq. 9,78) con accesso dall'esterno ed attualmente, invece, vano realizzato in muratura e adibito a soggiorno, collegato al tinello dell'unità immobiliare mediante un'ampia apertura.

Osservando, però, i prospetti del fabbricato rappresentati nella stessa tavola di progetto, sembrerebbe che siano identici a quelli della tavola dello stato di fatto, in cui il vano in questione è adibito a box/ripostiglio, con accesso dall'esterno e non collegato all'unità immobiliare.

#### 4) **Planimetria catastale del 05/09/1986 in atti dal 22/11/1991 var. n. 586/C.001.86**

tecnico: "...Omissis..."

**Nota:** La suddetta planimetria catastale del 1986 è antecedente al progetto allegato alla C.E. in sanatoria prot. n. 20603/86A2 del 10/02/1995 e, pertanto, non risulta essere conforme né con il

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

suddetto titolo abilitativo e né con lo stato attuale dei luoghi.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale **non sono emersi altri titoli abilitativi successivi** a quelli sopracitati, che hanno autorizzato il cambio di destinazione d'uso del vano box/ripostiglio a vano abitabile/soggiorno dell'unità immobiliare e la realizzazione degli accessori esterni (tettoia e box) .

#### - Agibilità ASSENTE

A seguito degli interventi edilizi realizzati nel fabbricato, sanati con il sopracitato Titolo abilitativo, si necessitava di una richiesta di Agibilità per le modifiche effettuate, come prescritto ai sensi dell'art. 35 della L. 47/85, oltre ad una variazione della planimetria catastale.

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

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

#### 7.2 Situazione urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	<b>Piano Regolatore Generale di Terni</b>
In forza della delibera:	D.C.C. n.307 del 15/12/2008 (Approvazione)
Zona omogenea:	<b>[R(Q)] di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (art. 96)</b>
Norme tecniche di attuazione:	<p><b>OP-Art.96</b></p> <p><b>Zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(A))</b></p> <p>Le zone di riqualificazione paesaggistica ed ambientale sono comprensori prevalentemente agricoli contigui alle zone urbane, con quote trascurabili di edificazione residenziale e con problematiche diverse di tipo ambientale; sono individuate aree di notevole interesse paesaggistico da tutelare, di protezione di particolari assetti viari e vegetazionali e di degrado dovuto a molteplici fattori.</p> <p><b>Per dette zone opera la disciplina dello spazio rurale di cui al Titolo IV, Capo I, Sezione III della LR. 1/2015.</b></p> <p>2. Per le modalità di attuazione si rinvia alle disposizioni di leggi e regolamenti Regionali.</p> <p>3. Le zone R(.) sono le seguenti:....</p> <p><b>R(Q):</b> Zona interessata dal passaggio dell'Elettrodotto a 380 KV denominato "Raccordi di Villavalle alla Montalto-Villanova" ....</p>
Modalità di attuazione:	<p><b>18. R(Q): Zona interessata dal passaggio dell'Elettrodotto a 380 KV denominato "Raccordi di Villavalle alla Montalto-Villanova"</b></p> <p>La costruzione dell'Elettrodotto è stata completata e sono stati definiti in forma conclusiva tutti gli aspetti della sua realizzazione attinenti le distanze di sicurezza per l'esposizione a campi elettromagnetici ed in</p>

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

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

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

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

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

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

Residua potenzialità edificatoria: **No**

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

Note sulla conformità: **Nessuna.**

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

## 8 . GIUDIZI DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:

### 8.1.1 Conformità catastale ed edilizia:

La scrivente C.T.U. ha utilizzato per la verifica della conformità catastale ed edilizia dell'unità immobiliare la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Terni (**Planimetria in atti - Dichiarazione prot. n. 586/C.001.86 del 05/09/1986**) e il progetto allegato all'ultimo Titolo abilitativo rinvenuto (**C.E. in sanatoria prot. n. 20603/86A2 del 10/02/1995**).

La suddetta planimetria catastale del 1986 è antecedente al progetto allegato alla C.E. in sanatoria del 1995 e, pertanto, non risulta essere conforme né con il suddetto titolo abilitativo e né con lo stato attuale dei luoghi.

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

Alla data del sopralluogo l'immobile del Corpo A non risulta essere conforme con il progetto allegato all'ultimo Titolo abilitativo, poiché sono state riscontrate le seguenti **difformità**:

1) il **box in lamiera adibito a ripostiglio (Mq. 9,78)** e accesso dall'esterno, posizionato in aderenza al fabbricato sul lato ovest, attualmente risulta realizzato in muratura con copertura a falda in latero-cemento/prefabbricato, con altezza interna max. di 2,60 mt. e min. di 2,17 mt.

Tale vano è adibito ad uso abitativo - **soggiorno**, collegato al tinello dell'unità immobiliare mediante un'ampia apertura di 1,80 mt ed è provvisto di una portafinestra con accesso mediante tre gradini al giardino posto ad un dislivello di circa 40 cm.

**Nota:** Da quanto rilevato, risulterebbe quindi un **ampliamento della superficie residenziale** e, quindi, della superficie utile coperta autorizzata, con modifiche di parti strutturali e prospettiche: interventi realizzati in assenza dei titoli edilizi e dell'autorizzazione sismica e, pertanto, da sanare urbanisticamente e catastalmente.

Il manufatto risulta, pertanto, non conforme né dal punto di vista catastale, poiché risulta di dimensioni maggiori (Mq. 9,78 invece di Mq. 6,69) né da quello edilizio (uso abitativo invece di box/ripostiglio esterno/accessorio non comunicante con i vani principali).

2) realizzazione di una **tettoia** in aderenza al fabbricato (lato sud), che funge da copertura alla caldaia posta all'esterno e da area esterna verso il giardino.

La tettoia aperta su tre lati (Mq. 11,20), di dimensioni pari a (3,40x3,30)mt e altezza media di 2,46 mt (H.min.= 2,00 mt e H.max 2,92 mt), è realizzata con una struttura mista di tre pilastri di acciaio e travetti in legno, ancorata a terra sulla superficie pavimentata e sulla facciata, con una copertura in policarbonato traslucido.

3) presenza di un **box in lamiera zincata** adibito a ripostiglio, addossato al muretto di recinzione di confine con i fondi finitimi del lato ovest.

Le dimensioni sono pari a (3,50x3,00)mt e altezza media 2,30 mt con copertura a falda, ancorato stabilmente su di una platea in c.a..

**Nota:** La **tettoia** e il **box in lamiera** sono stati installati senza l'ottenimento di titoli abilitativi necessari, in quanto trattasi di opere fisse e non rimovibili e, pertanto, da sanare urbanisticamente e catastalmente.

Relativamente al **box in lamiera**, sarà necessario per l'eventuale sanatoria edilizia, l'ulteriore ottenimento del consenso dei confinanti per la suddetta costruzione in aderenza, altrimenti si dovrà procedere con la rimozione dello stesso ed il ripristino dello stato dei luoghi.

La **rimozione del manufatto** risulta, a giudizio della scrivente C.T.U., la soluzione più idonea per la presente procedura esecutiva e può essere computata con un valore a corpo pari a € 800,00.

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

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

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

La situazione sopra descritta comporta varie azioni volte a ripristinare lo stato legittimo dell'immobile e, visti gli interventi sulla struttura portante e la realizzazione del vano in muratura, che ne hanno modificato la risposta sismica dell'edificio, si rende necessario anche l'accertamento di conformità antisismica oltre alla successiva Variazione catastale dell'immobile.

Dopo una verifica approfondita dello stato progettuale dell'immobile, impossibile da effettuare in questa sede per l'assenza di progetti esecutivi e delle relative relazioni tecniche da esaminare, si può procedere per la regolarizzazione delle sopracitate difformità nel seguente modo:

- Richiesta di parere preventivo per la sanatoria / Istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica (ai sensi dell'art. 167 D.Lgs. 42/2004 ): € 1.500,00
- Spese tecniche per Permesso di costruire in sanatoria: € 2.500,00
- Accertamento di conformità antisismica (verifica strutturale): € 1.800,00
- Sanzione pecuniaria per Permesso di costruire in sanatoria: da definire da parte del competente ufficio (sanzione pecuniaria variabile, in ragione della gravità degli abusi, da 1,5 a 2,5 volte l'importo del costo di costruzione).

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

- Spese tecniche e richiesta di Agibilità: € 2.500,00 esclusi diritti amministrativi e relative dichiarazioni di conformità e/o di rispondenza degli impianti esistenti.
- Presentazione presso Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Terni – Catasto fabbricati, tramite procedura Pre.geo di Tipo Mappale per l'inserimento degli accessori, redazione dell'Elaborato planimetrico e Variazione catastale dell'unità immobiliare tramite procedura Doc.fa: € 1.200,00 esclusi i tributi catastali.
- Rimozione del box in lamiera e ripristino stato dei luoghi: € 800,00.

**Oneri Totali: € 10.300,00** (Euro Diecimilatrecento/00) esclusi diritti amministrativi e ulteriori dichiarazioni di conformità da allegare alle pratiche amministrative.

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

### 8.2 Corrispondenza dati catastali/Atto

L'intestazione catastale corrisponde con gli effettivi diritti spettante all'esecutato, in base alle risultanze dagli Atti trascritti.

### 8.3 Possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare del Corpo A - abitazione di tipo popolare, non possiede l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a firma di un Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia.

Si può desumere che la classe energetica dell'unità immobiliare sia la "G", in considerazione dell'epoca di costruzione e dei materiali utilizzati.

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

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

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

#### **Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare (A/4):** Strada di Campolagno, n. 40, p.T- Loc.tà San Liberatore 05100 Terni (TR)

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

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

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un fabbricato unifamiliare indipendente - **abitazione di tipo popolare**, di un piano fuori terra con annessa **corte pertinenziale** sita in Terni (TR), Loc.tà San Liberatore, Strada di Campolagno n. 40.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si compone di: portico di accesso chiuso con infissi, ampio locale adibito a cucina e tinello/pranzo con camino, soggiorno, due camere da letto e un servizio igienico.

L'altezza interna è pari a 2,45 mt e sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **Mq. 51,19**.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile può ritenersi complessivamente **buono**.

Nella parte posteriore del fabbricato (lato sud) è presente una **tettoia** costruita in aderenza all'immobile (circa Mq. 11,20), che funge da copertura alla caldaia posta sulla parete esterna e da area esterna verso il giardino.

Invece, nel giardino posto a ovest del fabbricato è presente un **box in lamiera zincata** adibito a ripostiglio, addossato al muretto di recinzione di confine con i fondi finitimi e ancorato stabilmente su di una platea in c.a..

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

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

**intestato a:**

- "...**Omissis**..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, Diritto di: **Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni** (derivante dall'atto 1)

Dati derivanti da: 11. Atto del 30/05/2006 Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Sede TERNI (TR) Repertorio n. 27700 - **COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n. 4466.1/2006 Reparto PI di TERNI in atti dal 31/05/2006.

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

Foglio **94** Particella **14**

**Classamento:** Rendita € **78,50**, Zona censuaria **2**, Categoria **A/4 (Abitazione di tipo popolare)**, Classe **3**, Consist. **4 vani**.

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

**Dati di superficie:** Totale **56 mq**, Totale escluse aree scoperte: **56 mq**.

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/06/2019 Pratica n. TR0032239 in atti dal 25/06/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8648.1/2019).

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:**

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

Foglio **94** Particella **14**

**Dati identificativi:** Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Indirizzo:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/06/2019 Pratica n. TR0032239 in atti dal 25/06/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8648.1/2019).

**Dati di classamento:** CLASSAMENTO del 05/09/1986 in atti dal 22/11/1991 (n. 586/C.1/1986).

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

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 05/09/1986, prot. n. 586C.

**Coerenze:** a nord, a sud e a est sede stradale – Strada di Campolagno, a ovest p.lla 360 (stessa proprietà - Lotto 003 RGE 150/2022) e p.lla 366, salvo altri.

**Destinazione urbanistica:**

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

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

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

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

Zonizzazione acustica: [II] (art. 32)

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

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

Gestione del Piano: Monetizzazione DGC.342/2017: [4] Monetizzazione zona 4 (art. monetizz); Siti d'Interesse Nazionale ``Terni-Papigno`` (art. sin); Piani Attuativi Approvati: [03-PA-009] (art. pa03PA009); L.R. 13/2009 (Piano casa): [L\_13\_09\_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L\_13\_09\_si).

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni*

Tipologia: **telaio con carrelli/ruote**, materiali: **acciaio/gomme**, condizioni: **non rilevabile**

*Strutture verticali*

Materiale: **pareti prefabbricate/muratura**, condizioni: **buone**

*Solai*

Tipologia: **telaio prefabbricato/misto c.a./laterizio in opera con nervature parallele**, condizioni: **non rilevabili**

Giudice: Dott. Francesco Angelini

Custode: Avv. Chiara Bassanelli

Perito: Arch. Francesca Bartolucci

<i>Copertura</i>	Tipologia: <b>a falde del tipo padiglione</b> , materiale: <b>prefabbricato/laterizi</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	Materiale: <b>pannelli prefabbricati</b> , coibentazione: <b>presente</b> , rivestimento: <b>intonaco/tinteggiatura</b> , condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Infissi esterni</i>	Tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno, doppio vetro camera</b> , protezione esterna: <b>persiane</b> , materiale: <b>pvc/legno di pino</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	Tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato/pino</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle in grès</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Rivestimento</i>	Ubicazione: <b>bagno</b> , materiale: <b>mattonelle di grès</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>non rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Fognatura</i>	Tipologia: <b>fossa settica</b> , rete di smaltimento: <b>non rilevabile</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>
<i>Gas</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>gpl</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>
<i>Idrico</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Termico</i>	Tipologia: <b>autonomo</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabili</b> , diffusori: <b>termoconvettori</b> , generatore calore: <b>esterno</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b> . <b>Note:</b> L'unità immobiliare è <b>sprovvista</b> della Certificazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia.

#### **Impianti (conformità e certificazioni)**

##### **Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente anno 1977/1980
Impianto a norma	apparentemente non rispettoso delle vigenti normative.
Esiste la Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	No
Note:	Dichiarazione di conformità assenti

##### **Riscaldamento/distribuzione acqua calda sanitaria:**

Esiste impianto di riscaldamento	Si
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia a gpl posta all'esterno
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente 1977/1980
Stato impianto	Utilizzato.
Potenza nominale	-
Esiste la Dichiarazione di conformità	Da verificare
Note:	Il libretto dell'impianto non è stato consegnato.

##### **Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	No
Esiste la Dichiarazione di conformità	No

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

**Accessorio: CORTE PERTINENZIALE AD USO ESCLUSIVO (N.C.T. Fg. 94 p.IIa 14)**

Il **TERRENO** di sedime dei manufatti edilizi, identificato al **Catasto terreni (N.C.T.) al Fg. 94, p.IIa 14** come **ENTE URBANO** di **920 mq.**, risulta in parte utilizzato come **giardino di pertinenza del fabbricato**, completamente recintato con un muretto e rete metallica plastificata e cancello carrabile di accesso alla proprietà.

Dal Mappale presente agli Atti, risulta essere la corte pertinenziale di tipo esclusivo – GIARDINO - del fabbricato identificato al N.C.E.U. al Fg. 94 p.IIa 14, in quanto area che consente il diritto di passaggio e accesso all'unità immobiliare e dove insistono le pertinenze (ingresso carrabile, parcheggi, vialetti, fossa settica, etc...).

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

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

**Dati identificativi:**

Foglio **94** Particella **14**

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

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **920 mq**

**Ultimo atto di aggiornamento:** Tipo Mappale del 28/12/2000 Pratica n. 216167 in atti dal 28/12/2000 (n. 4721.1/2000).

**Unità immobiliari corrispondenti al Catasto Fabbricati:**

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

Foglio **94** Particella **14**

Dall'impianto meccanografico del 31/01/1971

**Coerenze:** a nord, a sud e a est sede stradale – Strada di Campolagno, a ovest p.IIa 360 (stessa proprietà - Lotto 003 RGE 150/2022) e p.IIa 366, salvo altri confini.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

Sono stati adottati i seguenti criteri:

- Vani principali e accessori diretti: vani principali: **100%** della sup. calpestabile
- Pertinenze di ornamento comunicanti con i vani principali: Portico: **35%**
- Accessori non comunicanti con i vani principali: Tettoia: **30%**
- Corte di pertinenza esclusiva: calcolata al **10% fino alla superficie commerciale di mq. 25 e per l'eccedenza al 2%**.

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

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

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

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

**Tabella: Superfici ambienti**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
<b>Piano terra</b>				
Portico	Sup. reale netta	8,22	0,35	2,87
Tinello	Sup. reale netta	12,30	1,00	12,30
Cucina	Sup. reale netta	3,76	1,00	3,76
Camera matrimoniale	Sup. reale netta	7,65	1,00	7,65
Bagno	Sup. reale netta	2,99	1,00	2,99
Camera singola	Sup. reale netta	6,49	1,00	6,49
Soggiorno (da sanare)	Sup. reale netta	9,78	1,00	9,78
<b>Totale</b>		<b>51,19</b>		<b>45,84</b>
<b>Pertinenze</b>				
Tettoia (da sanare)	Sup. reale netta	11,20	0,30	3,36
<b>Totale</b>		<b>11,20</b>		<b>3,36</b>
<b>Sup. reale netta totale</b>		<b>62,39</b>		<b>49,20</b>
Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: <b>mq. 49,20 / 0,90 = 54,66 mq.</b>				
<b>Corte di pertinenza (Fg. 94 p.III 14)</b>				
Corte di pertinenza fino alla superficie commerciale di mq. 25	Sup. reale netta	25,00	0,10	2,50
Corte di pertinenza per l'eccedenza mq (920,00-62,39 sedime fabbricato-25,00)=832,61 mq	Sup. reale netta	832,61	0,02	16,65
<b>Sup. reale netta totale</b>		<b>857,61</b>		<b>19,15</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

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

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

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

Per poter adottare tale procedimento sintetico comparativo è stato necessario acquisire, pertanto, una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare, siti nelle immediate vicinanze, al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto: attraverso altre stime immobiliari di procedure esecutive del Tribunale di Terni (RGE 29/2023, RGE 90/2023, RGE 48/2024, RGE 172/2016), compravendite e annunci immobiliari.

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

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

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

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

– Stato conservativo: **NORMALE**,  
per la Tipologia- **Ville e villini**, propone prezzi di mercato compresi tra € 600,00/mq ed € 1.100,00/mq di superficie lorda.

**2) Camera di Commercio di Terni-Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria - IV° Trimestre 2024**, dove per le **Abitazioni** nella zona in esame – **Zona agricola**, stato conservativo – **Abitabile**, si riscontrano dei valori compresi tra € 500,00/mq e € 600,00/mq di superficie lorda.

Nella forbice dei valori rappresentati, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare per l'unità immobiliare suddetta un **valore unitario a mq pari € 950,00 di superficie commerciale lorda**, in considerazione di quanto precedentemente esposto in merito al contesto urbanistico, alle caratteristiche specifiche del fabbricato, indipendente (villino) con ampia corte pertinenziale e del buono stato di conservazione in cui si trova, tenendo anche conto del trend negativo delle quotazioni immobiliari sia a livello nazionale che locale.

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

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

## 8.2 Fonti di informazione:

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

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

## 8.3 Valutazione corpo:

### A. Abitazione di tipo popolare e corte pertinenziale

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
<b>Piano terra</b>			
Portico	3,18	€ 950,00	€ 3.021,00
Tinello	13,66	€ 950,00	€ 12.977,00
Cucina	4,17	€ 950,00	€ 3.961,50
Camera matrimoniale	8,50	€ 950,00	€ 8.075,00
Bagno	3,32	€ 950,00	€ 3.154,00
Camera singola	7,21	€ 950,00	€ 6.849,50
Soggiorno (da sanare)	10,86	€ 950,00	€ 10.317,00
<b>Pertinenze</b>			
Tettoia (da sanare)	3,74	€ 950,00	€ 3.553,00
Corte di pertinenza fino alla superficie commerciale di mq. 25	2,50	€ 950,00	€ 2.375,00

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

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Corte di pertinenza per l'eccedenza	16,66	€ 950,00	€ 15.827,00
<b>Totale</b>	<b>73,80</b>	<b>€ 950,00</b>	<b>€ 70.110,00</b>
- Valore corpo:			<b>€ 70.110,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 70.110,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			
- Sig. "...Omissis..." (1/1)			<b>€ 70.110,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita o <u>da sostenere</u> e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	<b>€ 10.516,50</b>
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita come da quantificazione dell'Amm.re p.t.: <b>NON PRESENTE</b>	<b>€ 0,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 10.300,00</b>
Spese per la redazione Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):	<b>€ 300,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	<b>Nessuna</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

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

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

**€ 48.993,50**

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

**€ 49.000,00**

\*\*\*\*\*

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

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Terni, li **23/05/2025**

*L'esperto alla stima*  
**Arch. Francesca Bartolucci**



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

\*\*\*\*\*

**Allegati:**

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

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