

---

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 024**

**IMMOBILE: LASTRICO SOLARE (F/5)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano T - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**  
**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## 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 fax: 0744/400283*

*cellulare: 399/3404807*

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

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

## Premessa

**LOTTO 023: Lastrico solare (F/5):** Via Nazario Sauro, n. 32, piano T – 05100 Terni (TR).  
**N.C.E.U. del Comune di TERNI al Foglio 107, P.IIa 573, Sub. 4 (F/5)**

\*\*\*\*\*

**LOTTO 024: Lastrico solare (F/5):** Via Damiano Chiesa, n. 15, piano T – 05100 Terni (TR).  
**N.C.E.U. del Comune di TERNI al Foglio 107, P.IIa 569, Sub. 2 (F/5)**

\*\*\*\*\*

I lastrici solari (F/5) oggetto di stima sono ubicati in due fabbricati riuniti in un Super-condominio - "Condominio Via Damiano Chiesa n.15", "Condominio Via Nazario Sauro, n. 32" e il "Condominio Via Damiano Chiesa n.15 - Via Nazario Sauro, n. 32" per la gestione delle parti comuni ai fabbricati (impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda sanitaria e cancello della corsia dei garages).

Trattandosi di una stima immobiliare riguardante dei **lastrici solari praticabili posti al piano terra**, di fatto pertinenziali ai rispettivi fabbricati, poichè aventi la funzione di copertura ai locali autorimessa posti ai due livelli interrati e ricadenti in due Condomini distinti, facendo seguito alla richiesta verbale manifestata alla scrivente C.T.U. da parte degli Amministratori dei Condomini, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno predisporre n. 2 distinti lotti al fine di agevolare l'eventuale partecipazione all'Asta giudiziaria degli stessi Condomini a cui appartengono.

### Definizione di lastrico solare

Con il termine di **lastrico solare** si intende generalmente la parte pianeggiante dell'edificio chiamata a svolgere la funzione di copertura del fabbricato (tetto a superficie piana).

Sia che si tratti di un edificio privato o di un edificio pubblico il lastrico solare costituisce parte integrante del fabbricato in cui è inserito e, in conseguenza di ciò, è chiamato a concorrere alla determinazione complessiva delle rendite catastali delle unità immobiliari.

La circolare n. 9 del 2001 emessa dall'Agenzia del Territorio lo ha inquadrato fra le cosiddette "categorie fittizie - F/5", ovvero quelle alle quali non è associabile alcuna rendita catastale e che, allo stesso tempo, sono state introdotte al fine di consentire la presentazione al Catasto di unità particolari per mezzo della procedura Docfa.

Stante il fatto che la rendita catastale costituisce l'elemento principale per l'individuazione della base imponibile utile ai fini Imu (sulla base dell'articolo 5, comma 2, Dlgs 504/1992), per i lastrici solari viene proprio a mancare il presupposto per l'applicazione dell'imposta imu.

### Manutenzione lastrico solare

Anche la manutenzione è oggetto di precise norme tese a impedire il sorgere di conflitti tra i soggetti eventualmente interessati. Ove infatti il lastrico solare sia di proprietà ed uso condominiale, la manutenzione, e più in generale tutte le spese collegate, tra cui anche quelle dovute a eventuale titolo di risarcimento, vanno a gravare su tutti i condomini, come disposto dal primo comma dell'articolo 1123 del Codice Civile. In caso contrario, ovvero quello del lastrico che, sia dato ad esempio in uso o **proprietà esclusiva ad un proprietario**, la norma di riferimento è l'**art. 1126 c.c.**

Esso recita testualmente: "Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno".

Le sue spese di manutenzione straordinaria o ricostruzione debbano comunque essere ripartite per un terzo a carico del proprietario o di chi lo usa e per i rimanenti due terzi a carico di tutto il condominio, con l'esclusione del proprietario o di chi lo utilizzi, cui invece spetta prendersi carico della manutenzione ordinaria.

Beni in **Terni (TR)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano T**

**LOTTO 024**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A**

**Lastrico solare (F/5):** Via Damiano Chiesa, n. 15, piano T – 05100 Terni (TR).

**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 - **Piena proprietà**

**Intestatario:** "...Omissis..." (P. iva: xxxxx)

**Sede:** xxxxx, n. xx

**Legali rappresentanti:** "...Omissis..." e l'"...Omissis..."

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un **lastrico solare (F/5)** posto al piano terra di un moderno e prestigioso fabbricato condominiale costituito da due blocchi edilizi costruiti in aderenza, che si articolano uno in sei piani fuori terra e l'altro in quattro, aventi destinazione residenziale, con autorimesse interrato su due livelli.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta duomo della città, e il parco pubblico "La Passeggiata".

Il corpo principale del fabbricato, costituito da un volume rettangolare con una grande copertura curva rivestita in lastre di zinco, contenente gli ultimi due piani residenziali, è caratterizzato da fasce piene di color arancio dei parapetti dei balconi.

La soluzione d'angolo a base triangolare, sede del lastrico solare oggetto di stima, tra Via Damiano Chiesa e Via Nazario Sauro, è l'elemento principale di tutto l'edificio, determinando una singolare "piazzetta coperta" ad uso pubblico lungo il marciapiede della sede stradale.

La rampa che dà accesso alle autorimesse interrato su due livelli è su Via Damiano Chiesa e confina con il lastrico solare in oggetto.

Dalla documentazione reperita dalla scrivente C.T.U. il fabbricato è stato costruito nel 2008 dalla Ditta "...Omissis..." e ultimato nel 2011 (**Permesso di costruire n. 397 del 19/09/2008 - Agibilità prot. n. 126635 del 24/09/2015**); fa parte di un progetto di riqualificazione delle aree centrali della città di Terni, Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" approvato con delibera comunale in data 03/11/2007 - **UMI 3 (UMI 3/A – UMI 3/B)**

UMI 3/A: Fg. 107, p.lle 185-452-184 (attuale p.la 569) - oggetto della presente valutazione;

UMI 3/B: Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (attuale p.la 573).

Il fabbricato ricade in un Super-condominio - "Condominio Via Damiano Chiesa n.15", di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, "Condominio Via Nazario Sauro, n. 32" e il "Condominio Via Damiano Chiesa n.15 - Via Nazario Sauro, n. 32" per la gestione delle parti comuni ai fabbricati (Centrale termica per impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda sanitaria e cancello della corsia dei garages).

\*\*\*\*\*

Il lastrico solare praticabile è posto al piano terra del lato est del fabbricato edificato sulla p.lla 569 (ENTE URBANO) di proprietà esclusiva dell'“...**Omissis...**”, ma anche di pertinenza dell'immobile stesso, in quanto risulta essere il sedime dell'ingresso delle unità immobiliari e copertura dei locali autorimesse poste ai due piani interrati del fabbricato. Risulta, inoltre, essere destinato al pubblico passaggio, in quanto costituisce di fatti un portico privato ad uso pubblico lungo il marciapiede di Via Damiano Chiesa.

Sviluppa una superficie catastale pari a **mq. 66,00**.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a “...**Omissis...**” (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: xxxxx nato a xxxxx (xx) il xxxxx e xxxxx nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietaria per 1/1**,

distinto al **N.C.E.U. del Comune di TERNI al Foglio 107, Particella 569, Subalterno 2, Categoria Lastrico solare, Consistenza 66,00 mq, Indirizzo: VIA DAMIANO CHIESA, n. 15 - piano T.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2019 protocollo n. TR0040368 in atti dal 23/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.13527.1/2019).

Coerenze: p.lla 573, p.lla 573 (area urbana), sede stradale Via Damiano Chiesa, salvo altri.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale (ottima) a traffico intenso con parcheggi sufficienti.  
Servizi offerti dalla zona: istituti comprensivi (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), servizi (ottimo), impianti sportivi (ottimo), farmacie (buono), banche (buono), istituti religiosi (ottimo).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore (5), Lago di Piediluco (15).  
Attrazioni storiche: Scavi archeologici di Carsulae (10)  
Principali collegamenti pubblici: autobus (0), ferrovia (1), superstrada (5).

## 3. STATO DI POSSESSO: Nessuno/pertinenza del Condominio.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base di quanto indicato nel **CERTIFICATO NOTARILE n. 9** del 11/12/2018, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., è stato certificato dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia quanto segue:

- di aver accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- che l'immobile risulta alla data del 29/11/2018 di piena proprietà esclusiva della società “...**Omissis...**” 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:

- **Convenzione edilizia n. 203 del 13/01/2009** – Registro particolare **203** Registro Generale **265** - ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del Segretario Generale del Comune di Terni del 23/12/2008

a favore: Comune di Terni

a carico: società “...**Omissis...**” con sede in xxxxx.

Relativa ai seguenti immobili posti nel Comune di Terni, in Via Nazario Sauro - Via Oberdan, censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 107, p.lle 185-184 e nel Catasto Terreni al Fg. 107, p.la 452.

(Piano Attuativo “Oberdan, Battisti, Chiesa” approvato con delibera comunale in data 03/11/2007 - **UMI 3 (UMI 3/A – UMI 3/B)**. UMI 3/A: Fg. 107, p.lle 185-452-184 (attuale p.la 569); UMI 3/B: Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (attuale p.la 573).

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:**

- **Ipoteca volontaria n. 615 del 18/03/2008** - Registro particolare **3306** Registro Generale **615** - ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 3885 del 13/03/2008, Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR),  
derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO per € 3.868.000,00 - capitale: € 1.934.000,00 – durata: 20 anni  
a favore: Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a. (domicilio ipotecario eletto in Terni, Corso Tacito n. 49)

contro: società “...**Omissis**...” con sede in xxxxx per la quota di 1/1.

- **Annotazione di Restrizione di Beni n. 990 del 03/05/2011**– in dipendenza di SCRITTURA PRIVATA Rep. 2349111786 del 29/03/2011, Notaio Dott. Vincenzo Clericò sede di Terni.

Annotazione con la quale si rendono libere dal vincolo ipotecario le unità immobiliari censite al Comune di Terni Fg. 107, p.la 569, sub. 2 e sub. 16.

- **Annotazione di Riduzione di Somma n. 1217 del 25/05/2011** – in dipendenza dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 11015/7452 del 25/03/2011, Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni.

- **Ipoteca giudiziale n. 1157 del 09/08/2017** - Registro particolare **1157** Registro Generale **8448** - ATTO GIUDIZIARIO del 18/07/2017, Pubblico ufficiale TRIBUNALE di TERNI, Rep. n. 745/2017 derivante da DECRETO INGIUNTIVO – capitale : € 260.000,00

a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31.

contro:

- “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- Società “...**Omissis**...” con sede in xxxxx;

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

##### **4.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento immobiliare n. 7170 del 17/10/2018** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Terni, Rep. n. 2352 del 24/09/2018

a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31

contro :

- “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- Società “...**Omissis**...” con sede in xxxxx;

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

##### **4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna**

#### **NOTA:**

- **CERTIFICATO NOTARILE n. 9 e n.10** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia del 11/12/2018. (Cfr. *allegato agli Atti della procedura esecutiva*)

- **Ispezione ipotecaria** alla Conservatoria dei R.I. di Terni aggiornata dal C.T.U. in via telematica in data 06/03/2021 (Cfr. *allegata: ispezione ipotecaria*)

**4.24 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:** Nessuna

**4.2.5 Misure penali:** Nessuna.

---

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

Alla categoria catastale – lastrico solare non è associabile alcuna rendita catastale e non ha rate condominiali esclusive.

**5.1 Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- proprietario “...Omissis...”

**Non ha rate condominiali - LASTRICO SOLARE (F/5) € 0,00**

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

**€ 0,00**

**Nessuna spesa straordinaria deliberata**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data del **21/02/2020**

**Non ha rate condominiali - LASTRICO SOLARE (F/5) € 0,00**

**Totale € 0,00**

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

Alla data della redazione del presente elaborato peritale, dopo molteplici richieste sia telefoniche che formali da parte della sottoscritta C.T.U., l'Amministratore p.t. del “Condominio Via Damiano Chiesa, n. 15” – **Sig. Paolucci Alessio** – “**Alessio Paolucci Amministrazioni Condominiali**” – via Cesare Battisti, n. 119 – Terni, comunica quanto segue senza specificare le quote singole per ogni unità immobiliare pignorata di cui la Ditta eseguita risulta essere proprietaria (Cfr. Allegato).

**Verbale assemblea condominiale “Condominio Via Damiano Chiesa, n. 15” del 18/09/2020:**

- 1) approvazione Bilancio consuntivo Anno 2019 pari a € 6.173,42;
- 2) approvazione Bilancio preventivo Anno 2020 pari a € 4.869,62;
- 3) **debito accumulato da “...Omissis...” alla data del 21/09/2020 pari a € 1.794,00.**
- 4) Spese legali per il recupero del credito dell'immobile eseguito: **Non specificato.**
- 5) Liti attive e passive in essere: **Non specificato.**
- 6) Spesa straordinaria deliberata nell'anno 2020: **Non specificato.**
- 7) Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: **Non specificato.**

**Pertanto, non è possibile attribuire all'unità oggetto di pignoramento la quota parte della somma complessiva del debito accumulato dalla Ditta eseguita pari a Euro € 1.794,00.**

\*\*\*\*\*

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

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dal risultato delle certificazioni notarili allegate al fascicolo e dalle visure storiche effettuate dalla scrivente C.T.U. per l'immobile in oggetto, risultano i seguenti titoli di provenienza nel ventennio, come di seguito indicato:

**6.1 Attuali proprietari:**

- “...Omissis...” (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx e “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx, proprietà per 1/1.

**6.2 Precedenti proprietari:****Dal 15/11/2011 al 23/07/2019**

- “...Omissis...” (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx e “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx, proprietà per 1/1.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2019 prot. n. TR0040385 in atti dal 23/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13544.1/2019).

**Dal 25/02/2011 al 15/11/2011**

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietà per 1/1.**

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2011 prot. n. TR0153001 in atti dal 15/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25475.1/2011); **situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente (Fg. 107, p.Ila 569, sub. 20, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 10, consistenza 19 mq, rendita € 92,24 – Via Damiano Chiesa piano S2)**

- COSTITUZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011 COSTITUZIONE (n. 426.1/2011).

**PROVENIENZA VENTENNALE DEI TERRENI**

Il terreno censito al Catasto Terreni del comune di Terni al Fg. 107, p.Ila 569, ente urbano di 327 mq. (attuale) è stato originato dalla soppressione e fusione dei seguenti terreni:

**A) Fg. 107, p.Ila 185; Fg. 107, p.Ila 452:**

Dati derivanti da: Denuncia di Accatastamento n. 108.1/1992 - Introduzione delle unità immobiliari – Proprietà: "...Omissis...";

**B) Fg. 107, p.Ila 184:**

Dati derivanti da: Dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987 sub. 1-2-,3 – Proprietà: Cacciamani Massimo fu Agostino.

Il Fg. 107, p.Ila 184 a sua volta è stato soppresso e ha originato la **p.Ila 568 (ente urbano) di mq. 255.**

Con Tipo Mappale n.167975.1/2010 prot. n. TR0167975 il terreno censito al Fg. 107, p.Ila 568 ente urbano di mq. 255 veniva soppresso e sostituito dal terreno censito al Fg. 107, **p.Ila 569** ente urbano di mq. 255.

I terreni sono stati soppressi e fusi originando il terreno censito al **Fg. 107, p.Ila 569 ente urbano di mq. 327(attuale).**

**Dal 25/02/2011 al 17/09/1987 – Terreni censiti C.T. al Fg. 107, p.Ile 185 e 452**

- "...Omissis...", nato a xxxxx (xx) il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 – BENE PERSONALE.

Dati derivanti da:

- SUCCESSIONE (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/09/197 den. 88, vol. 629 al n. 5946 di formalità - SUCCESSIONE DI "...Omissis...";
  - DIVISIONE (ATTO NOTARILE PUBBLICO), Notaio Fulvio Sbroli del 19/10/1987 Rep. 13301/1963, Trascritto a Terni in 04/11/1987 al n. 7167 di formalità.

**Dal 25/02/2011 al 25/07/1957 – Terreno censito C.T. al Fg. 107, p.Ila 569**

- "...Omissis...", nato a xxxxx (xx) il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 – BENE PERSONALE.

- "...Omissis...", nata a xxxxx (xx) il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 – BENE PERSONALE.

Dati derivanti da:

- SUCCESSIONE (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/06/1957 Roma den. 9, vol. 3058 Trascritta a Spoleto al n. 2306 di formalità - SUCCESSIONE DI "...Omissis...".

**NOTA:**

- **CERTIFICATO NOTARILE n. 9 e n. 10 ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia del 11/12/2018. (Cfr. allegato agli Atti della procedura esecutiva)**

---

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle indagini effettuate presso l'Archivio Edilizia del Comune di Terni tramite richiesta di accesso agli atti con pec del 03/02/2020, è stato possibile reperire i seguenti titoli abilitativi con relativi elaborati grafici allegati inerenti il fabbricato (Fg. 107, p.IIa 569), in possesso in copia fotografica della scrivente C.T.U. (Cfr. *allegati*):

- **Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" 41.16** – nuclei di conservazione e completamento (9B10b – 9B13a), approvato con DC.C. n. 351 in data 03/11/2007 **UMI 3 (UMI 3/a – UMI 3/b)**

**UMI 3/a:** Fg. 107, p.IIe 185-452-184 (**attuale p.IIa 569**);

**UMI 3/b:** Fg. 107, p.IIe 183-240-182-560 (**attuale p.IIa 573**).

### Completamento UMI 3: UMI 3/a – edificio Fg. 107, p.IIa 569

- **Permesso di costruire n. 397 prot. gen. 32758 del 19/02/2008** – rilasciato in data 12/01/2009 prot. 2544/2009 Intestatario: "...Omissis...", xxxxx, n. xx

Progetto: Realizzazione di un edificio con destinazione residenziale. Attuazione UMI 3/A del Piano Attuativo 41.16 – nuclei di conservazione e completamento 9B10b 9B13a – Via Sauro Nazario-V.G. Oberdan-D. Chiesa

**Estremi catastali:** Fg. 107, p.IIe 184-185-452 - (**Fg. 107, p.IIa 569**)

Progettista: Arch. Luciano Baldi - Direttore dei lavori: Arch. Paola Margheriti

Data inizio lavori: 19/01/2009

Data ultimazione lavori: 22/03/2011

- Progetto acustico : prot. n. 202937 del 28/10/2008;

- Scarico ATO: prot. n. 212903 del 13/11/2008;

- Progetto fotovoltaico: prot. n. 202937 del 28/10/2008;

- Parere preventivo V.V.F.F.: prot. n. 225004 del 03/12/2008

- **Variante P. di C. n. 397/2008 - DIA prot. 0020350 del 07/02/2011**

- Progetto: Opere interne

- Progettista: Arch. Paola Margheriti

- **Agibilità FABBRICATO del 24/09/2015 prot. 126635: UMI 3/A** - Fg. 107, p.IIa 569 dal sub. 3 al sub. 23 e sub. 1 BCNC: n. 9 u.i. (Abitazioni) e n. 12 u.i. (Autorimesse).

**Nessun riscontro, invece, presso l'Archivio né presso gli Amm.ri dei Condomini della documentazione riguardante le richieste del Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) dell'autorimessa e la Dichiarazione di conformità della centrale termica.**

### 7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:

#### 7.1.1 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo l'immobile del **Lotto 024** risulta essere conforme alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Terni – Catasto Fabbricati (**Planimetria in atti – Dimostrazione grafica dei subalterni del 11/08/2014 – Dich. Prot. n. TR0078802** ). (Cfr *allegato: Dimostrazione grafica dei subalterni*)

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

#### 7.1.2 Conformità urbanistica:

A seguito delle indagini esperite presso gli uffici tecnici del Comune di Terni – Archivio Edilizia, la scrivente C.T.U. ha potuto verificare solamente gli elaborati grafici inerenti il Permesso di Costruire n. 397 del 19/09/2008, ma il suddetto lastrico solare risulta conforme anche con la planimetria catastale depositata a seguito della richiesta dell'Agibilità del fabbricato.

(Cfr. *allegati: Titoli abilitativi*)

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

### 7.2 Possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica : Non dovuto.

### 7.3 Destinazione urbanistica:

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

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

Zona omogenea: **B – insediamenti residenziali di conservazione dei volumi [BbV7] - IF 3.0 mc/mq: BbV7**

Norme tecniche di attuazione: 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

#### **Tavola B - Modalità di attuazione**

- Perimetro aree centrali (art. 132)

- Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.16.01] (art. 22)

- Perimetro centri abitati (art. 28)

*Estratto di Mappa PRG (Cfr allegata).*

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

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

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

Note sulla conformità: **Nessuna.**

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

Descrizione : **Lastrico solare** di cui al punto **A**

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

**Lastrico solare (F/5):** Via Damiano Chiesa, n. 15, piano T – 05100 Terni (TR).

**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 - **Piena proprietà**

**Intestatario:** "...Omissis..." (P. iva: xxxxx)

**Sede:** xxxxx, n. xx

**Legali rappresentanti:** "...Omissis..." e l'"...Omissis..."

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un **lastrico solare (F/5)** posto al piano terra di un moderno e prestigioso fabbricato condominiale costituito da due blocchi edilizi costruiti in aderenza, che si articolano uno in sei piani fuori terra e l'altro in quattro, aventi destinazione residenziale, con autorimesse interrato su due livelli.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi,

farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta duomo della città, e il parco pubblico “La Passeggiata”.

Il corpo principale del fabbricato, costituito da un volume rettangolare con una grande copertura curva rivestita in lastre di zinco, contenente gli ultimi due piani residenziali, è caratterizzato da fasce piene di color arancio dei parapetti dei balconi.

La soluzione d'angolo a base triangolare, sede del lastrico solare oggetto di stima, tra Via Damiano Chiesa e Via Nazario Sauro, è l'elemento principale di tutto l'edificio, determinando una singolare “piazzetta coperta” ad uso pubblico lungo il marciapiede della sede stradale.

La rampa che dà accesso alle autorimesse interrato su due livelli è su Via Damiano Chiesa e confina con il lastrico solare in oggetto.

Dalla documentazione reperita dalla scrivente C.T.U. il fabbricato è stato costruito nel 2008 dalla Ditta “...**Omissis...**” e ultimato nel 2011 (**Permesso di costruire n. 397 del 19/09/2008 - Agibilità prot. n. 126635 del 24/09/2015**); fa parte di un progetto di riqualificazione delle aree centrali della città di Terni, Piano Attuativo “Oberdan, Battisti, Chiesa” approvato con delibera comunale in data 03/11/2007 - **UMI 3 (UMI 3/A – UMI 3/B)**

UMI 3/A: Fg. 107, p.lle 185-452-184 (attuale p.la 569) - oggetto della presente valutazione;

UMI 3/B: Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (attuale p.la 573).

Il fabbricato ricade in un Super-condominio - “Condominio Via Damiano Chiesa n.15”, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, “Condominio Via Nazario Sauro, n. 32” e il “Condominio Via Damiano Chiesa n.15 - Via Nazario Sauro, n. 32” per la gestione delle parti comuni ai fabbricati (Centrale termica per impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda sanitaria e cancello della corsia dei garages).

\*\*\*\*\*

Il lastrico solare praticabile è posto al piano terra del lato est del fabbricato edificato sulla p.la 569 (ENTE URBANO) di proprietà esclusiva dell’“...**Omissis...**”, ma anche di pertinenza dell'immobile stesso, in quanto risulta essere il sedime dell'ingresso delle unità immobiliari e copertura dei locali autorimesse poste ai due piani interrati del fabbricato. Risulta, inoltre, essere destinato al pubblico passaggio, in quanto costituisce di fatti un portico privato ad uso pubblico lungo il marciapiede di Via Damiano Chiesa.

Sviluppa una superficie catastale pari a **mq. 66,00**.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a “...**Omissis...**” (P. iva: xxxxx), con sede in xxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: “...**Omissis...**” nato a xxxxx (xx) il xxxx e “...**Omissis...**” nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietaria per 1/1**,

distinto al **N.C.E.U. del Comune di TERNI al Foglio 107, Particella 569, Subalterno 2, Categoria Lastrico solare, Consistenza 66,00 mq, Indirizzo: VIA DAMIANO CHIESA, n. 15 - piano T.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2019 protocollo n. TR0040368 in atti dal 23/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.13527.1/2019).

Coerenze: p.la 573, p.la 573 (area urbana), sede stradale Via Damiano Chiesa, salvo altri.

\*\*\*\*\*

Tabella: Superfici ambienti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Lastrico solare	Sup. reale netta	66,00	<b>0,05</b>	3,30
<b>Sup. reale netta</b>		<b>66,00</b>		<b>3,30</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 dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia.

Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di altri fabbricati di recente costruzione, innovativi sia dal punto di vista architettonico che dal quello impiantistico e utilizzo dei materiali di costruzione, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento sintetico comparativo è basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui si conoscono i prezzi di mercato.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta, Duomo della città, oltre al parco pubblico de "La Passeggiata" e il Centro storico.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile di cui il lastrico oggetto di stima è parte integrante, costruito nel 2008, con metodi costruttivi innovativi e di pregio, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione, pressochè ottimo sia nelle finiture interne e che nella qualità dei materiali utilizzati, eccetto che per delle criticità lin essere egate alla precaria manutenzione straordinaria delle parti condominiali.

A ciò è da aggiungersi, però, l'attuale trend negativo delle quotazioni immobiliari sia nazionale che locale.

A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: **2° semestre 2020**

- Provincia: Terni;
- Comune: Terni;
- Fascia–zona/**Centrale**/CENTRO STORICO (confini:V.Cassero,V.Giannelli,**V.Rinascita**, V.Cesare Battisti,P.Tacito,V.Mazzini,V.Brin,Fiume Nera);
- Codice di zona: B5;
- Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**;
- Destinazione: **Residenziale**;
- Stato conservativo: **Ottimo**,

propone prezzi di mercato compresi tra **€ 1.600,00/mq ed € 2.500,00/mq** di superficie lorda.

In ragione di quanto sopra esposto, la sottoscritta C.T.U. ritiene congruo adottare per l'unità immobiliare oggetto di valutazione, il **valore medio unitario a mq adottato per l'immobile di cui è parte integrante pari € 1.845,00 di superficie commerciale lorda.**

Trattandosi di **lastrico solare praticabile**, destinato di fatto al pubblico passaggio (uso privato ma ad uso pubblico), si è ritenuto applicare un **valore di mercato pari al 5% della superficie convenzionale.**

**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, Archivio Storico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

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 dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Lastrico solare**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Lastrico solare	3,30	€ 1.845,00	€ 6.088,50
	<b>3,30</b>		<b>€ 6.088,50</b>

- Valore corpo:	€ 6.088,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 6.088,50
- Valore complessivo diritto e quota: "...Omissis..."	(1/1) € 6.088,50

**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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 913,27
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita con le relative spese legali come da quantificazione dell'Amm.re p.t.:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

**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 (1/1) : "...Omissis..."

€ 5.175,23

che può essere arrotondato al valore di:

€ 5.175,00

\*\*\*\*\*

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 **06/03/2021**

Data generazione: 16-03-2020 17:52:06

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**

\*\*\*\*\*

**Allegati:**

- Documentazione catastale;
- Inquadramento urbanistico – Estratto N.T.A./P.R.G/Vincoli;
- Banca Dati Quotazioni Immobiliari – Estratto 2° sem. 2020 (Agenzia del Territorio);
- Documentazione fotografica: sopralluogo del **11/02/2020** n. **5** foto

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 024

**IMMOBILE: LASTRICO SOLARE (F/5)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano T - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## DOCUMENTAZIONE CATASTALE

---

*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*

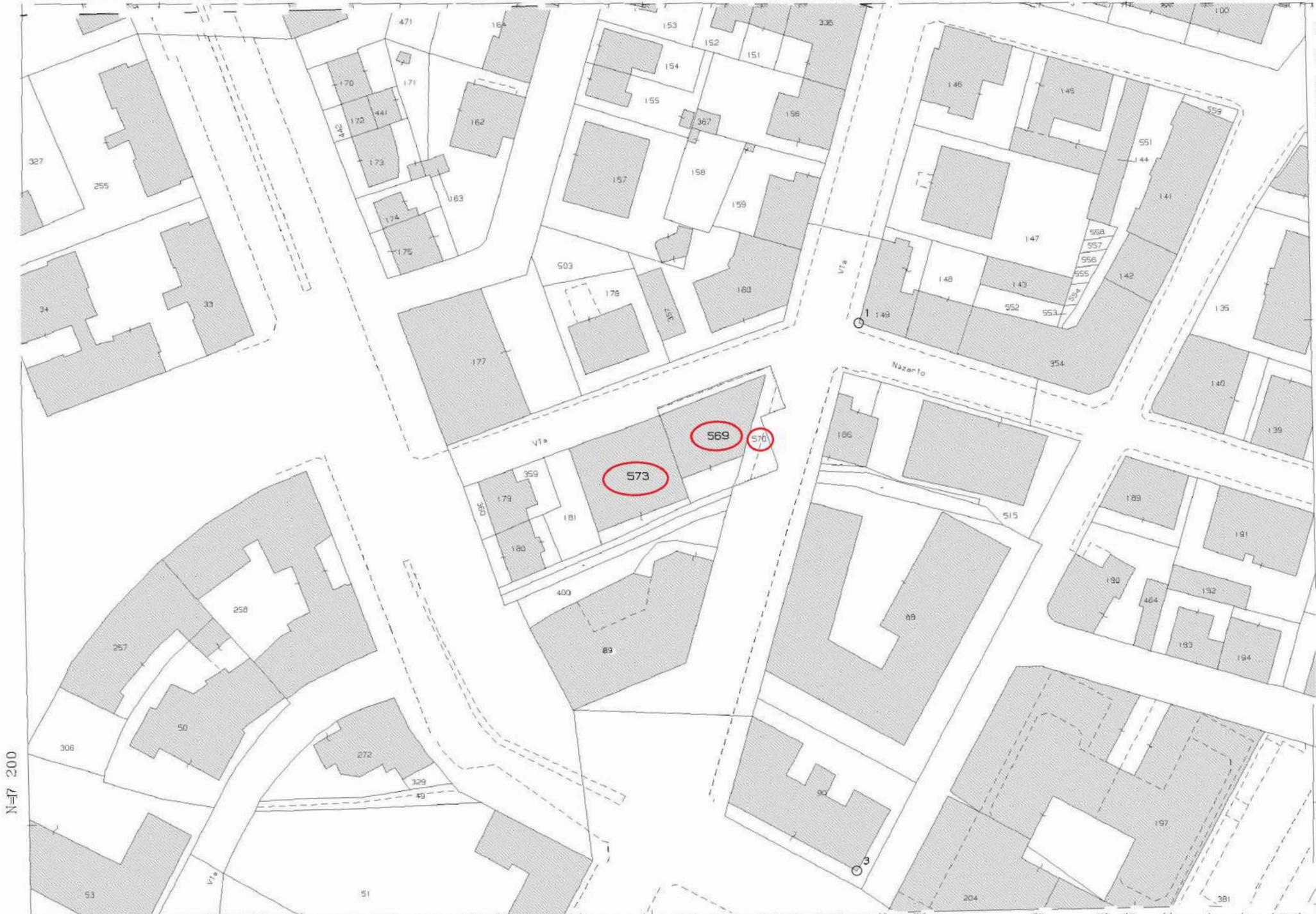
*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

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

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

---



N=7 200

E=15600

Comune : TERNI  
Foglio : 107  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
Prot.n. T355809/2020  
22-Ge #2020 22:44 5

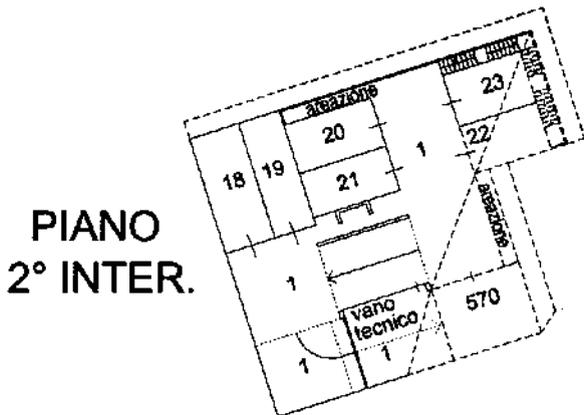
2 Particelle - 569,573

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: D'Amario Gianfranco	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 670

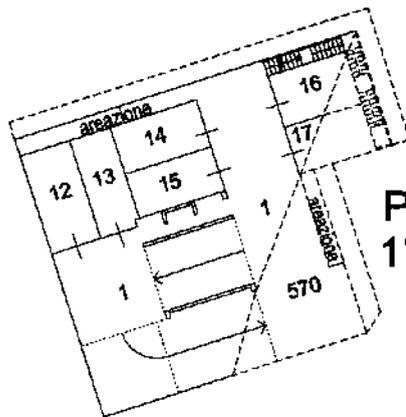
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Terni**

Comune di Terni		Protocollo n. TR0078802 del 11/08/2014	
Sezione:	Foglio: 107	Particella: 569	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

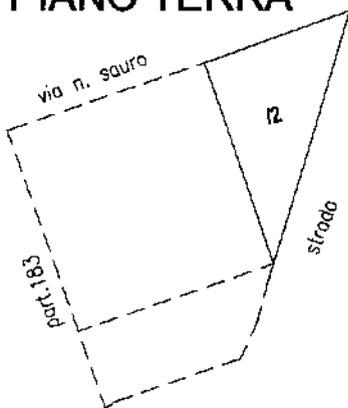


**PIANO 2° INTER.**

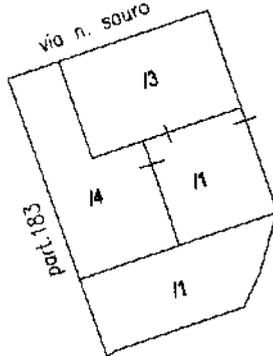


**PIANO 1° INTER.**

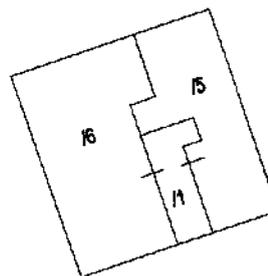
**PIANO TERRA**



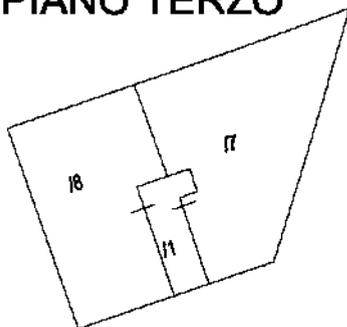
**PIANO PRIMO**



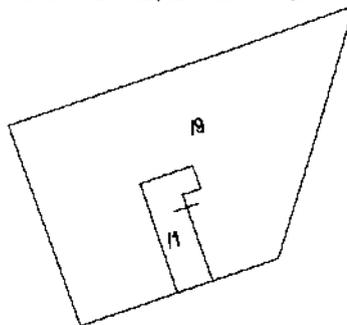
**PIANO SECONDO**



**PIANO TERZO**



**PIANO QUARTO**



**PIANO QUINTO**



**PIANO SESTO**



Ultima planimetria in atti

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 107 Particella: 569 Sub.: 2</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>107</b>	<b>569</b>	<b>2</b>			<b>lastrico solare</b>		<b>66 m<sup>2</sup></b>			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2019 protocollo n. TR0040368 in atti dal 23/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13527.1/2019)

<b>Indirizzo</b>	VIA DAMIANO CHIESA n. 15 piano: T;
------------------	------------------------------------

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 25/02/2011 protocollo n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)		

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 569**

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b>
	<b>Foglio: 107 Particella: 569 Sub.: 2</b>

### INTESTATO

1		(1) Proprieta` per 1/1
---	--	------------------------

### Unità immobiliare dal 23/07/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	569	2			lastrico solare		66 m <sup>2</sup>			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2019 protocollo n. TR0040368 in atti dal 23/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13527.1/2019)
<b>Indirizzo</b>		VIA DAMIANO CHIESA n. 15 piano: T;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 569

### Situazione dell'unità immobiliare dal 25/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	569	2			lastrico solare		66 m <sup>2</sup>			COSTITUZIONE del 25/02/2011 protocollo n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011 COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: T;										

### Situazione degli intestati dal 25/02/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 25/02/2011 protocollo n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)	

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/01/2020

Data: 22/01/2020 - Ora: 22.34.32 Fine

Visura n.: T355563 Pag: 2

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**...OMISSIS...”**

## Lotto 024

**IMMOBILE: LASTRICO SOLARE (F/5)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano T - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## **ESTRATTI P.R.G./N.T.A./VINCOLI**

---

*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 fax: 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)*

---



Interrogazione coordinata: 2326575.55, 4715314.06

Scala 1:2000

## Tavola A - Zonizzazione

Piano Regolatore Generale: [Bb(9.10)b] Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)

## Tavola B - Modalità di attuazione

Perimetro aree centrali (art. 132)

Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.16.01] (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)

Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnappрге)

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

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 024

**IMMOBILE: LASTRICO SOLARE (F/5)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano T - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

### **BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI**

---

*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 fax: 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)*

---

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato Interrogazione Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Centrale CENTRO STORICO (CONFINI: V.CASSERO, V.GIANNELLI, V.RINASCITA, V.CESARE BATTISTI, P.TACITO, V.MAZZINI, V.BRIN, FIUME NERA)

Codice di zona: B5

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	600	900	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2500	L			
Abitazioni civili	NORMALE	900	1600	L	3,5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1300	L	3,5	5,5	L
Box	NORMALE	900	1600	L	5,5	8,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	600	900	L	3,5	5	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.

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 024

**IMMOBILE: LASTRICO SOLARE (F/5)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano T - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**- 11/02/2020 -**

---

*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 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

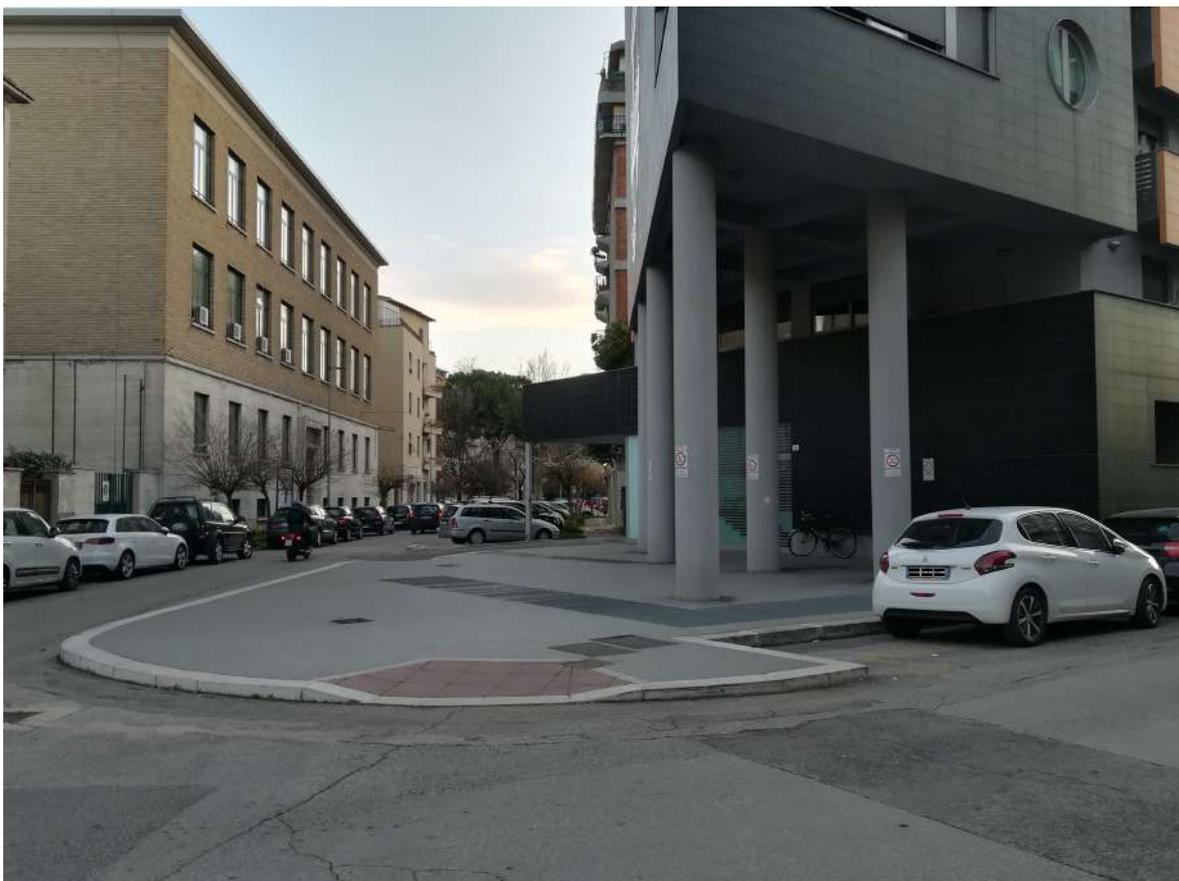
*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

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

---



**Foto n. 03-04:** vista del lastrico solare occupato dai pilastri tondi (portico) che delimitano il marciapiede pubblico.



**Foto n. 05:** vista ingresso unità immobiliari del "Condominio Via Damiano Chiesa, n. 15"



Terni, li 11/02/2020

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**



---

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 027**

IMMOBILE: NEGOZIO (C/1)

Viale dello Stadio, n.ri 31-33, piano T - 05100 Terni (TR)

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**  
**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## 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 fax: 0744/400283*

*cellulare: 399/3404807*

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

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

Bene in **Terni (TR)**

**Viale dello Stadio, n.ri 31-33**

**LOTTO 027**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A**

**Locale commerciale (C/1):** Viale dello Stadio, n.ri 31-33, piano Terra – 05100 Terni (TR).

**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 - **Piena proprietà**

**Intestatario:** “...Omissis...” (c.f.: xxxxx), nato a Terni (TR) il xxxxx

**Residenza:** xxxxx, n. xx

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di una **locale commerciale** posto al piano terra di un fabbricato condominiale con corte di pertinenza elevato di quattro piani fuori terra avente destinazione residenziale-commerciale ed uno interrato dove sono ubicati i magazzini e i locali autorimessa.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade in una zona semicentrale della città di Terni, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi religiosi, ricreativi e sportivi – complesso dello stadio “Liberio Liberati” e della piscina, il parco pubblico “La Passeggiata” e il Camposcuola “F. Casagrande”. E' in atto un ampio progetto di riqualificazione urbanistica della zona, inerente il centro sportivo polivalente dello Stadio Liberati.

Il fabbricato, costituito in un Condominio (“Condominio viale dello Stadio, n. 35”), presenta una copertura a falde, struttura in c.a. e muratura, facciate a cortina con mattoncini e pietra con zone intonacate e tinteggiate.

L'edificio è stato costruito nel 1962 dalla Ditta “...Omissis...” (Licenza di costruzione n. 506 del 05/04/1962 - Abitabilità prot. n. 12342 del 26/06/1963).

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare consistente in un locale commerciale attualmente concesso in locazione per uso di bar, caffè ed altre attività ad esse connesse con somministrazione di bevande anche alcoliche e superalcoliche. Si sviluppa su di un unico piano posto al piano terra e si compone di: locale vendita con n. 3 vetrine di cui una con porta di ingresso, un deposito/cucina dotato di finestra e un servizio igienico con antibagno.

Adiacente l'ingresso del locale posto lungo la sede stradale di Viale dello Stadio, è installata una funzionale veranda di circa 38,80 mq con annessa una tettoia, attrezzata con struttura in ferro/legno, pedana in legno appoggiata al suolo, copertura con tendaggi e chiusure dei pannelli laterali in vetro/pvc per proteggere la veranda aperta nel corso delle stagioni invernali; al suo interno sono stati allestiti dei tavoli e sedute per il servizio di somministrazione all'aperto al fine di migliorare la fruibilità del locale stesso.

**Nota:** in merito alla sopraindicata **veranda**, la scrivente C.T.U. tiene a precisare, che la stessa risulta essere installata su un'area di proprietà del “Condominio viale dello Stadio, n. 35 - Terni”, identificata catastalmente al Comune di Terni al Fg. 113, p.la 293 come CORTE (accessorio comune di Mq. 360), di cui vengono allegati le visure dell'immobile. (Cfr. *allegati: Visure corte*)

Dalle delibere assembleari inviate dall'Amm.re p.t. alla sottoscritta C.T.U., tale **veranda** risulta

essere di pertinenza esclusiva dell'attività del bar - "...Omissis..." e autorizzata dal "Condominio viale dello Stadio, n. 35 - Terni" limitatamente ad essa.

**Pertanto, la struttura realizzata dalla proprietà dell'attività del "...Omissis..." , esula dalla presente procedura esecutiva e non verrà presa in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento.**

\*\*\*\*\*

I locali si presentano in buono stato di manutenzione delle rifiniture delle sale principali, quali pavimenti, scaffalature e banconi. Anche i locali di servizio quali il deposito/cucina e i servizi igienico sanitari sono ben mantenuti e in condizioni sufficienti.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di climatizzazione di riscaldamento e di raffreddamento.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **57,13 mq (esclusa la veranda esterna e la tettoia)**.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa 4,00 metri, ribassata in alcune zone con una struttura in cartongesso per l'illuminazione del bancone.

Identificato al catasto fabbricati:

intestato a "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a Terni (TR) il xxxxx, **proprietario per 1/1, distinto al N.C.E.U. al foglio 113, particella 208, subalterno 2, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 4, consistenza 60 mq, superficie catastale 72 mq, rendita € 1.307,67, piano T – Indirizzo: VIALE DELLO STADIO n. 31 n. 33.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/01/2021 protocollo n. TR0002507 in atti dal 21/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1429.1/2021).

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/2005 prot. n. TR0058665 in atti dal 16/09/2005 Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 964 n: 83 del 09/09/2005 SUCC. TEST. DI "...Omissis..." (n. 5285.2/2005).

Coerenze: Vano scale condominiale, spazi condominiali per più lati, salvo altri.

\*\*\*\*\*

#### **AGGIORNAMENTI e PRECISAZIONI del C.T.U.**

**Nota:** Durante l'accesso nell'immobile effettuato in data **16/10/2020** si è evinto che la Sig.ra Copparoni Patrizia, in qualità di conduttrice del locale "...Omissis..." con regolare contratto di locazione del **01/04/2019**, ha proceduto all'autorizzazione per l'installazione della veranda sulla proprietà condominiale (delibere assembleari del 24/05/2018 e del 04/08/2018 ).

In merito, invece, agli eventuali titoli abilitativi richiesti presso il Comune di Terni, durante la ricerca agli Atti della scrivente C.T.U. non è emerso alcun titolo abilitativo che riguardasse l'installazione della suddetta struttura né tanto meno l'unità immobiliare oggetto di procedura.

\*\*\*\*\*

**Nota:** Dalle ispezioni catastali effettuate dalla sottoscritta C.T.U. è emerso che vi è un errore nella rappresentazione grafica dell'edificio (Fg. 113, p.la 208) sul Mappale.

Infatti, l'edificio censito alla p.la 208 ricade sulla p.la 212, soppressa e priva di fatto di unità immobiliari, mentre la p.la 208 corrisponde al lastrico solare di copertura dei locali interrati.

Da una successiva ispezione in data **11/03/2021** risulta che in data 11/01/2021 la **p.la 212 è stata soppressa e unita alla p.la 208 del Fg. 113** per attività di allineamento cartografico-censuario, tramite istanza prot. 554/2021 nds 41258/2020. VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/01/2021 prot. n. TR0000555 in atti dal 11/01/2021 (n. 34.1/2021).

Tale incongruenze necessitano di un aggiornamento dell'Estratto di mappa riguardante l'intero edificio identificato al Fg. 113, p.la 208.

\*\*\*\*\*

**Nota:** Dalle ulteriori ispezioni catastali effettuate dalla sottoscritta C.T.U. in data **14/03/2021**, è emerso che in data **21/01/2021** è stata effettuata una **Variazione toponomastica d'ufficio** prot. n. TR0000555 in atti dal 11/01/2021 (n. 34.1/2021), che ha apportato una modifica nella numerazione civica dell'immobile: **Viale dello Stadio n. 31 e n. 33.**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale (ottima) a traffico intenso con parcheggi sufficienti.  
 Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio (ottimo), servizi (ottimo), impianti sportivi (ottimo), farmacie (buono), banche (buono), istituti religiosi (ottimo), centri sportivi (ottimo).  
 La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
 Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
 Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore (5), Lago di Piediluco (15).  
 Attrazioni storiche: Scavi archeologici di Carsulae (10)  
 Principali collegamenti pubblici: autobus (0), ferrovia (1), superstrada (5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo del 16/10/2020, l'immobile del **LOTTO 027** risulta essere adibito ad uso bar e locato al “...**Omissis**...” (P.iva xxxxx), in persona del Legale rappresentante Sig.ra “...**Omissis**...” come da regolare **contratto di locazione**, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 01/04/2019 n. xxxx serie xx.  
 Durata contratto sei (6) anni dal 01/03/2019 al 01/03/2025.  
 Compenso della locazione € 12.000,00 in n. 12 rate mensili di € 1.000,00.  
**Contratto stipulato in data 01/03/2019, successivo alla data del pignoramento del 17/10/2018 e, pertanto, non opponibile alla presente procedura esecutiva.**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Sulla base di quanto indicato nel **CERTIFICATO NOTARILE N. 2** del 11/12/2018, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., è stato certificato dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia quanto segue:

- di aver accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- che l'immobile risulta alla data del 29/11/2018 di proprietà esclusiva del **Sig. “...Omissis...”** 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:**

- **Ipoteca volontaria n. 169 del 06/03/2014** - Registro particolare **169** Registro Generale **1964** - ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 62455/16700 del 04/03/2014, Notaio Pasqualini Gian Luca sede di Terni, Registrato a Terni (TR) il 06/03/2014 al n. 1308, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - capitale: € 450.000,00 – durata: 15 anni a favore: BANCA DELLE MARCHE S.p.a. (cod. fisc. 01377380421) con sede in Ancona (AN), via Menicucci, n. 4/6  
 contro: “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), nato a Terni (TR) il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 per l'**unità negoziale 2** (N.C.E.U. del Comune di Terni Fg. 153, p.la 47, sub. 3, p.S1-T (A/3) – Fg. 153, p.la 47, sub. 6, p.S1 (C/ 6) - Via Libero Morelli, n. 6/d).
- **Annotazione n. 548 del 15/05/2014 a iscrizione Ipoteca volontaria n. 169 del 06/03/2014** - Registro particolare **548** Registro Generale **4305** - ATTO NOTARILE PUBBLICO del 14/04/2014, Notaio Pasqualini Gian Luca sede di Terni, Registrato a Terni (TR) rep. 62587/16798.  
 TERMINI DI RIMBORSO CON PIANO DI AMMORTAMENTO.
- **Ipoteca giudiziale n. 1157 del 09/08/2017** - Registro particolare **1157** Registro Generale **8448** - ATTO GIUDIZIARIO del 18/07/2017, Pubblico ufficiale TRIBUNALE di TERNI, Rep. n. 745/2017 derivante da DECRETO INGIUNTIVO – capitale : € 260.000,00

a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31

contro: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a Terni (TR) il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 per l'**unità negoziale 2** (N.C.E.U. del Comune di Terni Fg. 153, p.IIa 47, sub. 3, p.S1-T (A/3) – Fg. 153, p.IIa 47, sub. 6, p.S1 (C/ 6) - Via Libero Morelli, n. 6/d).

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare n. 7170 del 17/10/2018** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Terni, Rep. n. 2352 del 24/09/2018

a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31

contro: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a Terni (TR) il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 per l'**unità negoziale 2** (N.C.E.U. del Comune di Terni Fg. 153, p.IIa 47, sub. 3, p.S1-T (A/3) – Fg. 153, p.IIa 47, sub. 6, p.S1 (C/ 6) - Via Libero Morelli, n. 6/d).

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Trascrizione del 11/08/2005** - Registro particolare **6156** Registro Generale **10268** - Pubblico ufficiale Notaio Clericò Vincenzo in Terni, Rep. n. 10976 del 15/03/2005  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO.

- **Trascrizione del 28/11/2005** - Registro particolare **8547** Registro Generale **14689** - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO, Rep. n. 83/964 del 09/09/2005  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

#### NOTA:

- **CERTIFICATO NOTARILE N. 2** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia del 11/12/2018. (Cfr. allegato agli Atti della procedura esecutiva)

- **Ispezioni ipotecarie** aggiornate alla data del **12/03/2021**.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:** Nessuna

**4.3 Misure penali:** Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### 5.1 Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile – **ANNO 2020:**

- proprietario sig. "...Omissis..."

€ 362,54

- locatario "...Omissis..."

€ 220,52

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

€ 129,15

acconto versato:

€ 0,00

rimanenza da versare:

€ 129,15

Spese condominiali scadute ed insolte alla data del :

(vedasi dettaglio):

€ 0,00

Totale

€ 712,21

### Avvertenze ulteriori e dettaglio spese condominiali scadute ed insolte:

Alla data della redazione del presente elaborato peritale l'Amministratore p.t. del Condominio – **Sig. Poddi Matteo** - "**Amministrazione di condomini s.a.s di Poddi Romeo**" – via Galvani, n. 22 – Terni, comunica quanto segue tramite email del 10/11/2020 (Cfr. Allegato):

- Non vi sono spese legali per il recupero del credito dell'immobile esecutato;
- Non vi sono liti attive e passive in essere;
- Non vi è nessuna spesa deliberata nell'anno 2020.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

\*\*\*\*\*

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

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dal risultato della Certificazione notarile n. 2 allegata al fascicolo e dalle visure storiche effettuate dalla scrivente C.T.U. per l'immobile in oggetto, risultano i seguenti titoli di provenienza nel ventennio, come di seguito indicato:

**6.1 Attuali proprietari:**

- "...**Omissis...**" (c.f.: xxxxx), nato a Terni (TR) il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/2005 prot. n. TR0058665 in atti dal 16/09/2005 Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 964 n: 83 del 09/09/2005 SUCC. TEST. DI "...**Omissis...**" (n. 5285.2/2005)

per l'**unità negoziale 2** (N.C.E.U. del Comune di Terni Fg. 113, p.IIa 208, sub. 2, p.T (C/1) – Strada di San Martino, n. 55.

**6.2 Precedenti proprietari:**

**Dal 08/03/2005 al 09/11/2015**

- "...**Omissis...**" (c.f.: xxxxx), nato a Terni (TR) il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/2005 prot. n. TR0058665 in atti dal 16/09/2005 Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 964 n: 83 del 09/09/2005 SUCC. TEST. DI "...**Omissis...**" (n. 5285.2/2005).

**Dal 30/06/1987 (impianto meccanografico) fino al 08/03/2005**

- "...**Omissis...**" (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx, proprietario per 1000/1000 fino al 08/03/2005.

**PROVENIENZA VENTENNALE DEL TERRENO**

- "...**Omissis...**" (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx, proprietario per 1000/1000;

Dati derivanti da: CERTIFICATO NOTARILE N. 4 (unità immobiliare n. 3) ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli del 11/12/2018 allegato agli Atti della procedura esecutiva.

Il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Terni al **Fg. 113, p.IIa 208**, sul quale è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di procedura, risulta essere di proprietà del Sig. "...**Omissis...**" nato a xxxxx il xxxxx, per l'intera quota, bene personale, pervenuto ad esso in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio Dott. Antonio Macri di Terni del 16/05/1962 Rep. 6392/657 e trascritto a Spoleto in data 23/05/1962 al n. 2256 di formalità, dai sigg. "...**Omissis...**"

(Cfr. allegato: **CERTIFICATO NOTARILE N. 2** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia del 11/12/2018)

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta C.T.U. presso l'Archivio Edilizia del Comune di Terni in data 07/09/2020 e successive si evince che l'edificio è stato costruito anteriormente al 1967 dalla Ditta e Proprietà "...**Omissis...**":

- **Licenza di costruzione** n. 506 del 05/04/1962;

- **Abitabilità** prot. n. 12342 del 26/06/1963;

dei suddetti titoli abilitativi, però, non è stato possibile ritrovare la documentazione né gli elaborati grafici allegati.

Sono rinvenuti solamente i titoli abilitativi con relativi elaborati grafici allegati inerenti la "Realizzazione di n. 17 posti auto interrati e sistemazione del lastrico solare di superficie":

- P. di C. del 03/06/1999 prot. n. 46778.

**Note:** La sottoscritta C.T.U. dichiara e che **non è stato possibile reperire presso i competenti Uffici tecnici comunali, la documentazione urbanistica relativa agli eventuali interventi realizzati nell'unità immobiliare oggetto di procedura**, né inserendo nell'ispezione il nominativo del proprietario Sig. "...Omissis...", né quello della titolare del contratto di locazione in essere.

## **7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:**

### **7.1.1 Conformità catastale:**

L'immobile del **Lotto 027**, non risulta essere conforme alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Terni – Catasto Fabbricati del 20/06/1963 - **Planimetria in atti data presentazione 20/06/1963 – Scheda I n. 0485718.**

*(Cfr allegato: Planimetria catastale)*

Rispetto allo stato attuale dell'immobile vi sono delle difformità inerenti la distribuzione degli spazi interni, in quanto l'immobile rappresentato nella planimetria del 20/06/1963 risulta di fatti un unico ambiente, privo di tramezzature e servizio igienico.

La scrivente, nonostante le difficoltà nel rilievo metrico per la presenza di suppellettili e clienti nel locale, ha provveduto in ogni caso a redigere un Elaborato grafico rappresentativo dello stato effettivo dei luoghi. *(Cfr allegato)*

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

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale dell'unità immobiliare per diversa distribuzione interna tramite procedura Doc.fa. presso Agenzia delle Entrate.

Onorario professionale per la presentazione della pratica Doc.fa : **€ 500,00**

**Oneri totali: € 500,00**

---

### **7.1.2 Conformità urbanistica:**

A seguito dalle indagini esperite presso gli uffici tecnici del Comune di Terni – Archivio Edilizia, la scrivente C.T.U. non ha potuto verificare la conformità dell'unità immobiliare del **Lotto 027** rispetto al titolo abilitativo edilizio in quanto non rintracciabile, ma si può attestare che la costruzione di tale immobile risulta essere **antecedente al 1967**, come riportato nella originaria planimetria catastale depositata in data 05/03/1966.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Alla data della redazione della presente valutazione il C.T.U. dichiara che non è stato possibile reperire presso l'Ufficio Tecnico comunale di Terni – Archivio Edilizia, i titoli edilizi e gli elaborati grafici allegati relativi agli eventuali interventi realizzati nell'unità immobiliare. Tuttavia dal confronto della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio presentata in data 20/06/1963 con lo stato di fatto dell'immobile riscontrato in sede di sopralluogo, è possibile affermare che sono stati eseguiti dei lavori interni all'unità immobiliare aventi per oggetto una diversa distribuzione interna dei locali.

Esternamente è stata realizzata una veranda (con tettoia annessa) con struttura in ferro/legno, posta a ridosso dell'ingresso laterale dell'attività commerciale a cui è collegata.

**Tale intervento esula la presente procedura in quanto è stata installata da parte del locatario su area condominiale previa autorizzazione del Condominio stesso.**

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

Le opere realizzate senza titolo abilitativo possono essere sanate mediante presentazione al Comune di Terni di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a sanatoria e successiva presentazione di Dichiarazione che tiene luogo dell'Agibilità.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria; D.ag.

Onorario professionale per la presentazione della pratiche edilizie comprensiva di sanzione amministrativa (€ 1.000,00): circa **€ 2.200,00**

**Oneri Totali: € 2.200,00**

## 7.2 Possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica:

L'unità immobiliare oggetto di stima è **provvista** dell'**Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**, a firma di un Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia, con classe energetica "**G**".

L'attestato in oggetto è stato redatto in data **25/03/2019**, ma la data di scadenza non è visibile nella copia dell'attestato allegato al contratto di locazione. Si evince, però, che l'impianto di climatizzazione invernale di tipo elettrico sia stato installato nel 1995.

Si presume che abbia una **validità di 10 anni** fino al 25/03/2029, salvo però ristrutturazioni importanti degli impianti e delle strutture opache del locale, che ne modifichino le caratteristiche energetiche.

A giudizio della scrivente C.T.U., è necessario verificare a cura del Tecnico certificatore, se l'Attestato in oggetto sia conforme con l'impianto di climatizzazione esistente e le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare attuale, altrimenti tale attestato dovrà essere **RINNOVATO**.

Regularizzabile mediante: redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.): **€ 300,00**

**Oneri Totali: € 300,00**

---

## 7.3 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato: Piano Regolatore Generale di Terni

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

Zona omogenea: **B** – insediamenti residenziali di conservazione dei volumi [**Bb(10.4)a**]

Norme tecniche di attuazione: 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.

### **Tavola B - Modalità di attuazione**

- Perimetro aree centrali (art. 132)

- P.E.E.P. (art. 22)

- Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.16.01] (art. 22)

- Perimetro centri abitati (art. 28) (Cfr allegata: Estratto di Mappa PRG)

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

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

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

Note sulla conformità: **Nessuna**.

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

Descrizione : **Locale commerciale** di cui al punto **A**

**Identificativo corpo: A**

**Locale commerciale (C/1):** Viale dello Stadio, n. 31, piano Terra – 05100 Terni (TR).

**Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Piena proprietà**

**Intestatario:** “...Omissis...” (c.f.: xxxxx), nato a Terni (TR) il xxxxx

**Residenza:** xxxxx, n. xx

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di una **locale commerciale** posto al piano terra di un fabbricato condominiale con corte di pertinenza elevato di quattro piani fuori terra avente destinazione residenziale-commerciale ed uno interrato dove sono ubicati i magazzini e i locali autorimessa.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade in una zona semicentrale della città di Terni, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi religiosi, ricreativi e sportivi – complesso dello stadio “Libero Liberati” e della piscina, il parco pubblico “La Passeggiata” e il Camposcuola “F. Casagrande”. E' in atto un ampio progetto di riqualificazione urbanistica della zona, inerente il centro sportivo polivalente dello Stadio Liberati.

Il fabbricato, costituito in un Condominio (“Condominio viale dello Stadio, n. 35”), presenta una copertura a falde, struttura in c.a. e muratura, facciate a cortina con mattoncini e pietra con zone intonacate e tinteggiate.

L'edificio è stato costruito nel 1962 dalla Ditta “...Omissis...” (Licenza di costruzione n. 506 del 05/04/1962 - Abitabilità prot. n. 12342 del 26/06/1963).

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare consistente in un locale commerciale attualmente concesso in locazione per uso di bar, caffè ed altre attività ad esse connesse con somministrazione di bevande anche alcoliche e superalcoliche. Si sviluppa su di un unico piano posto al piano terra e si compone di: locale vendita con n. 3 vetrine di cui una con porta di ingresso, un deposito/cucina dotato di finestra e un servizio igienico con antibagno.

Adiacente l'ingresso del locale posto lungo la sede stradale di Viale dello Stadio, è installata una funzionale veranda di circa 38,80 mq con annessa una tettoia, attrezzata con struttura in ferro/legno, pedana in legno appoggiata al suolo, copertura con tendaggi e chiusure dei pannelli laterali in vetro/pvc per proteggere la veranda aperta nel corso delle stagioni invernali; al suo interno sono stati allestiti dei tavoli e sedute per il servizio di somministrazione all'aperto al fine di migliorare la fruibilità del locale stesso.

**Nota:** in merito alla sopraindicata **veranda**, la scrivente C.T.U. tiene a precisare, che la stessa risulta essere installata su un'area di proprietà del “Condominio viale dello Stadio, n. 35 - Terni”, identificata catastalmente al Comune di Terni al Fg. 113, p.la 293 come CORTE (accessorio comune di Mq. 360), di cui vengono allegate le visure dell'immobile. (Cfr. *allegati: Visure corte*)

Dalle delibere assembleari inviate dall'Amm.re p.t. alla sottoscritta C.T.U., tale **veranda** risulta essere di pertinenza esclusiva dell'attività del bar - “...Omissis...” e autorizzata dal “Condominio viale dello Stadio, n. 35 - Terni” limitatamente ad essa.

**Pertanto, la struttura realizzata dalla proprietà dell'attività del “...Omissis...”, esula dalla presente procedura esecutiva e non verrà presa in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento.**

\*\*\*\*\*

I locali si presentano in buono stato di manutenzione delle rifiniture delle sale principali, quali pavimenti, scaffalature e banconi. Anche i locali di servizio quali il deposito/cucina e i servizi igienico sanitari sono ben mantenuti e in condizioni sufficienti.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di climatizzazione di riscaldamento e di raffreddamento.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **57,13 mq (esclusa la veranda esterna e**

**la tettoia).**

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa 4,00 metri, ribassata in alcune zone con una struttura in cartongesso per l'illuminazione del bancone.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a “...**Omissis...**” (c.f.: xxxxx), nato a Terni (TR) il xxxxx, **proprietario per 1/1, distinto al N.C.E.U. al foglio 113, particella 208, subalterno 2, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 4, consistenza 60 mq, superficie catastale 72 mq, rendita € 1.307,67, piano T – Indirizzo: VIALE DELLO STADIO n. 31 n. 33.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/01/2021 protocollo n. TR0002507 in atti dal 21/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1429.1/2021).

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/2005 prot. n. TR0058665 in atti dal 16/09/2005 Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 964 n: 83 del 09/09/2005 SUCC. TEST. DI “...**Omissis...**” (n. 5285.2/2005).

Coerenze: Vano scale condominiale, spazi condominiali per più lati, salvo altri.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

<i>Strutture verticali</i>	Materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Copertura</i>	Tipologia: <b>a falde</b> , materiale: <b>c.a. - misto laterizio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Fondazioni</i>	Tipologia: <b>travi continue rovesce</b> , materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>
<i>Solai</i>	Tipologia: <b>misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Terrazze/balconi</i>	Materiale: <b>c.a.</b> , ringhiere: <b>ferro</b> , condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>alluminio, vetro camera blindato</b> , protezione: <b>saracinesca avvolgibile</b> , materiale: <b>metallo zincato</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Vetrine - ingresso</i>	
<i>Infissi interni</i>	Tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	Materiale: <b>muratura di mattoni</b> , coibentazione: <b>assente</b> , rivestimento: <b>cortina di mattoncini/intonaco</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>grès porcellanato</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	Ubicazione: <b>bagno/cucina</b> , materiale: <b>mattonelle di ceramica</b> , condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>mista</b> , rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> , recapito: <b>collettore o rete comunale</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>
<i>Idrico-sanitario</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> , condizioni: <b>ottime</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>ottime</b> , <b>quadro elettrico salvavita</b> ; conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Scaldabagno</i>	tipologia: <b>elettrico</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Climatizzazione (riscaldamento e raffrescamento)</i>	Tipologia: <b>autonomo</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabili</b> , diffusori: <b>split</b> , generatore calore: <b>esterno</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b> .

**Note:** L'unità immobiliare è **provvista** della Certificazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia, **DA RINNOVARE**

Tabella: Superfici ambienti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Locale commerciale - bar	Sup. reale netta	44,30	1,00	44,30
Deposito-cucina	Sup. reale netta	9,50	1,00	9,50
Anti bagno	Sup. reale netta	1,75	1,00	1,75
Bagno	Sup. reale netta	1,58	1,00	1,58
<b>Sup. reale netta</b>		<b>57,13</b>		<b>57,13</b>

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: mq. 57,13 / 0,90 = **63,47 mq.**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento sintetico comparativo è basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui si conoscono i prezzi di mercato.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade in zona semicentrale della città di Terni, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi religiosi, ricreativi e sportivi – complesso dello stadio “Libero Liberati” e della piscina, il parco pubblico “La Passeggiata” e il Camposcuola “F. Casagrande”.

Si segnala, inoltre, che nell'area fino a poco tempo fa adibita a Mercato settimanale, posta nelle immediate vicinanze del locale in oggetto, è in atto un ampio intervento di riqualificazione urbanistica, che prevede la realizzazione di un centro sportivo polivalente dello Stadio Liberati con negozi, servizi e centro commerciale.

Il fabbricato in cui è ubicato il locale commerciale presenta una copertura a falde, struttura in c.a. e muratura, facciate a cortina con mattoncini e pietra con zone intonacate e tinteggiate. Lo stato di conservazione e manutenzione generale è buono, essendo stato costruito nel 1962.

L'unità immobiliare in oggetto è posta lungo la sede stradale ad alto scorrimento di Viale dello Stadio, con una buona visibilità da parte degli autoveicoli in transito, ma con scarsa possibilità di fermata e parcheggio degli stessi nell'area antistante il locale.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare possono essere così riassunte: locale vendita con n. 3 vetrine di cui una con porta di ingresso, un deposito/cucina dotato di finestra e un servizio igienico con antibagno. Ristrutturato recentemente limitatamente alla zona adibita alla vendita, con soffitto in cartongesso e impianto di climatizzazione. Lo stato di manutenzione generale è buono.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto.

A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: **2° semestre 2020**

- Provincia: Terni;
- Comune: Terni;
- Fascia–**zona/centrale**: SAN MARTINO- CONFINI: **V.le Stadio**, V.le Borzacchini, Ferrovia, P.Dante, V.Dentato, V.Brin, V.Rinascita, V.Giannelli, V.Cassero;

- Codice di zona: B6;
  - Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**;
  - Destinazione: **Commerciale - NEGOZI**;
  - Stato conservativo: **Normale**,
- propone prezzi di mercato compresi tra € 800,00/mq ed € 1.300,00/mq di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra illustrate oltre al trend negativo delle quotazioni immobiliari sia nazionale che locale dei locali commerciali, la sottoscritta C.T.U. ritiene congruo adottare per l'unità immobiliare suddetta il valore medio dell'intervallo di valori precedentemente indicato, ossia un **valore unitario a mq pari € 1.050,00 di superficie commerciale lorda**.

La superficie è stata calcolata al netto, attribuendo alla superficie dei vani del locale commerciale un coefficiente del 100%.

Successivamente la superficie netta dei vani è stata trasformata dividendola per **0,90** in **superficie lorda**, al fine di poter applicare il valore unitario a mq. di superficie commerciale lorda previsto nel sopracitato listino dell'Agenzia del Territorio.

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.*

## 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, Archivio Storico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

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 dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Negozio

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Locale commerciale - bar	49,22	€ 1.050,00	€ 51.671,00
Deposito-cucina	10,55	€ 1.050,00	€ 11.077,50
Anti bagno	1,94	€ 1.050,00	€ 2.037,00
Bagno	1,75	€ 1.050,00	€ 1.837,50

**63,47**

**€ 66.643,50**

- Valore corpo: **€ 66.643,50**
  - Valore accessori: **€ 0,00**
  - Valore complessivo intero: **€ 66.643,50**
  - Valore complessivo diritto e quota: **€ 66.643,50**
- sig. "...Omissis..."**

**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 e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	<b>€ 9.996,52</b>
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita con le relative spese legali come da quantificazione dell'Amm.re p.t.:	<b>€ 712,21</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - CILA in sanatoria – D.ag - Variazione catastale - Attestato Prestazione Energetica:	<b>€ 2.200,00</b> <b>€ 500,00</b> <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 (1/1) : sig. "...Omissis..."**

**€ 52.934,77**

che può essere arrotondato al valore di:

**€ 52.930,00**

\*\*\*\*\*

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 **14/03/2021**

Data generazione: 16-03-2020 16:25:10

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**

**Allegati:**

- Documentazione catastale;
- Inquadramento urbanistico – Estratto N.T.A./P.R.G/Vincoli;
- Rilievo - Elaborato grafico;
- Banca Dati Quotazioni Immobiliari – Estratto 2° sem. 2020 (Agenzia del Territorio);
- Documentazione fotografica: sopralluogo del **16/19/2020** n. **21** foto.

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 027**

**IMMOBILE: NEGOZIO (C/1)**

**Viale dello Stadio, n.ri 31-37, piano T - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**- ELABORATO GRAFICO -**

**RILIEVO del 16/10/2020**

---

*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 fax: 0744/400283*

*cellulare: 399/3404807*

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

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

---

**Francesca Bartolucci**  
architetto

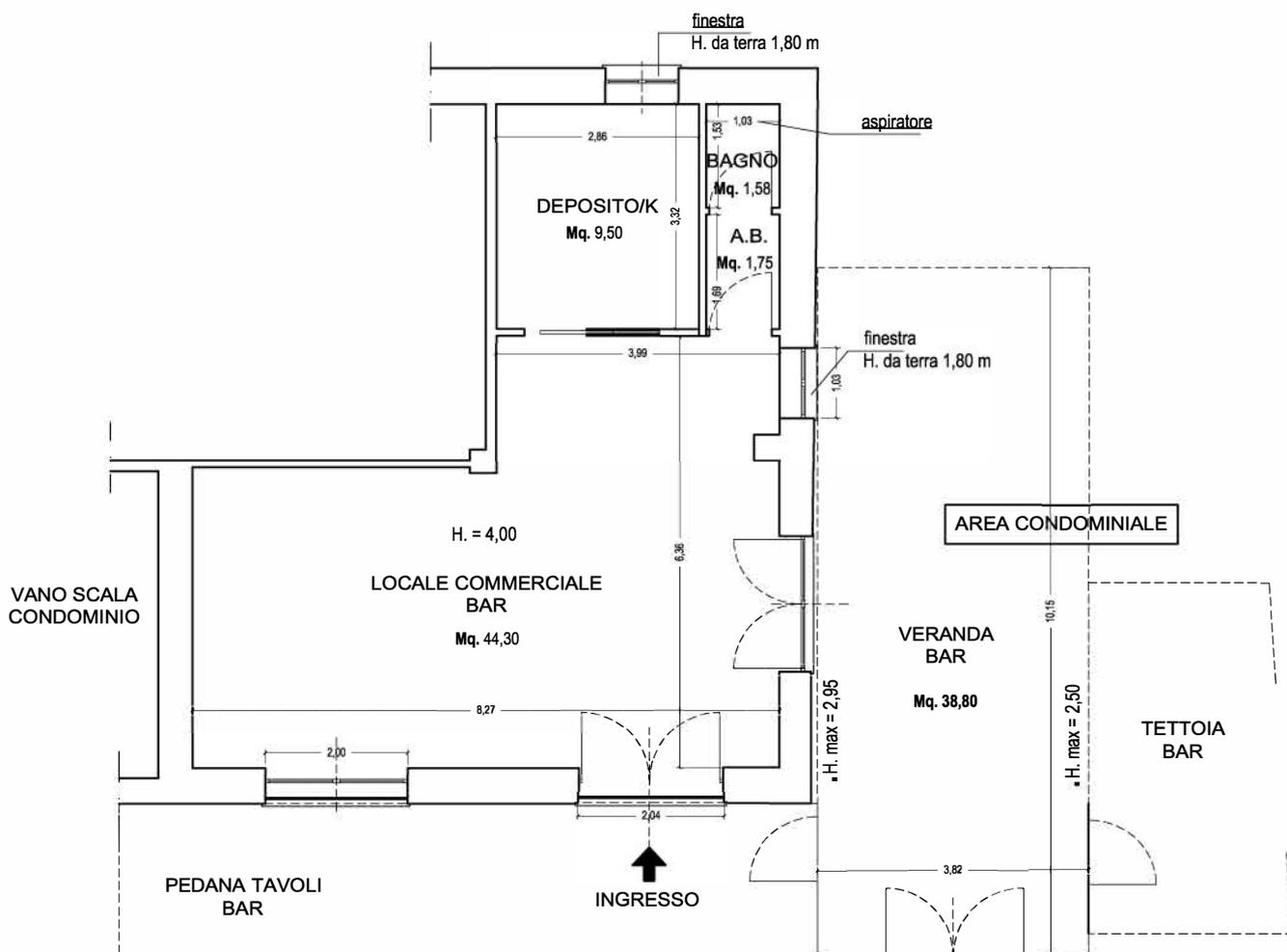
Via Gabelletta, n. 40 - 05100 Terni (TR)

**TABELLA:**  
Ambienti - Superfici utili

Piano TERRA	
Ambienti	Mq.
NEGOZIO	Mq. 44,30
DEPOSITO	Mq. 9,50
ANTI BAGNO	Mq. 1,75
BAGNO	Mq. 1,58
<b>TOTALE NETTO</b>	<b>Mq. 57,13</b>

**PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE**

Fig. 113, P.Ila 208, sub. 2 - piano T - NEGOZIO (C/1)  
Viale dello Stadio, n. 31 - Terni (TR)



scala 1:100

**TRIBUNALE DI TERNI - Esecuzione Forzata n. 00183/2018**

**"BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa"**  
**contro "... OMISSIS ..."**

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 027**

**IMMOBILE: NEGOZIO (C/1)**

**Viale dello Stadio, n. 31, piano T - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI**

---

*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 fax: 0744/400283*

*cellulare: 399/3404807*

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

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

---

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato Interrogazione Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Centrale SAN MARTINO - CONFINI V.LE STADIO, V.LE BORZACCHINI, FERROVIA, P.DANTE, V.DENTATO, V.BRIN, V.RINASCITA, V.GIANNELLI, V.CASSERO

Codice di zona: B6

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	1200	1950	L	8	14	L
Magazzini	NORMALE	550	900	L	2,8	4,5	L
Negozi	NORMALE	800	1300	L	5	10	L
Negozi	Scadente	500	800	L			
Negozi	Ottimo	1350	1850	L	8	15	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 C/ 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](#)

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

### Lotto 027

IMMOBILE:NEGOZIO (C/1)

Viale dello Stadio, n.ri 31-37, piano T - 05100 Terni (TR)

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI

---

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 16/10/2020 -

---

*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 fax: 0744/400283*

*cellulare: 399/3404807*

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

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

---

**LOTTO 027**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA**

**Foto n. 01-03:** vista aerea Viale dello Stadio – Terni (TR) e prospetti del fabbricato.



**Foto n. 04-05:** vista del locale commerciale/bar dalla sede stradale.



Foto n. 06: vista dell'ingresso del locale commerciale/bar e della pedana antistante con tavoli esterni.



Foto n. 07-08: vista della veranda con annessa tettoia installata su area condominiale.



Foto n. 09: vista della veranda dalla sede stradale.

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA**

**Foto n. 10-12:** viste interne del locale commerciale/bar.

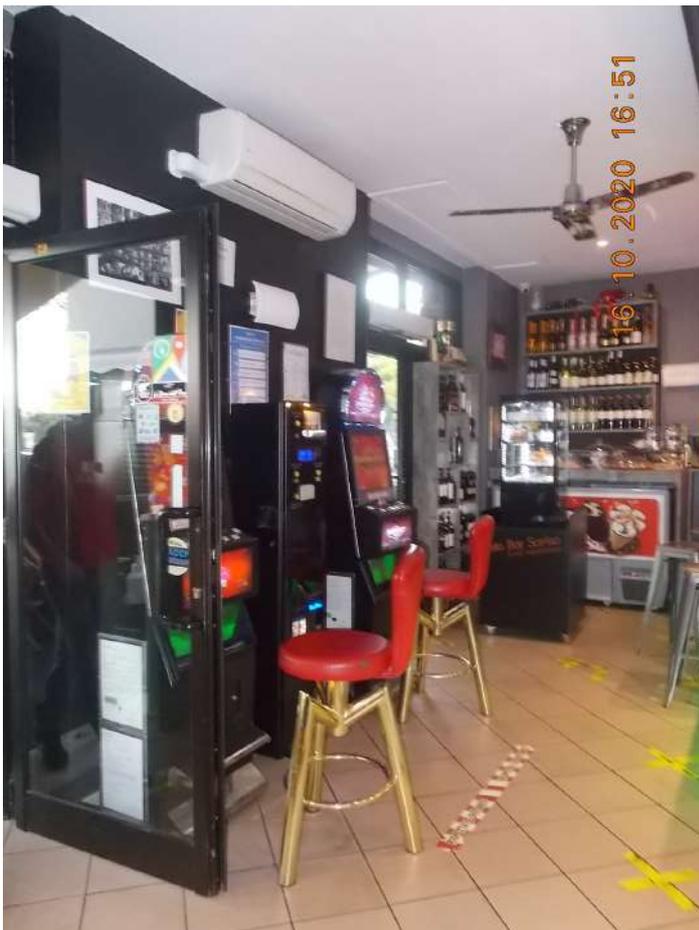


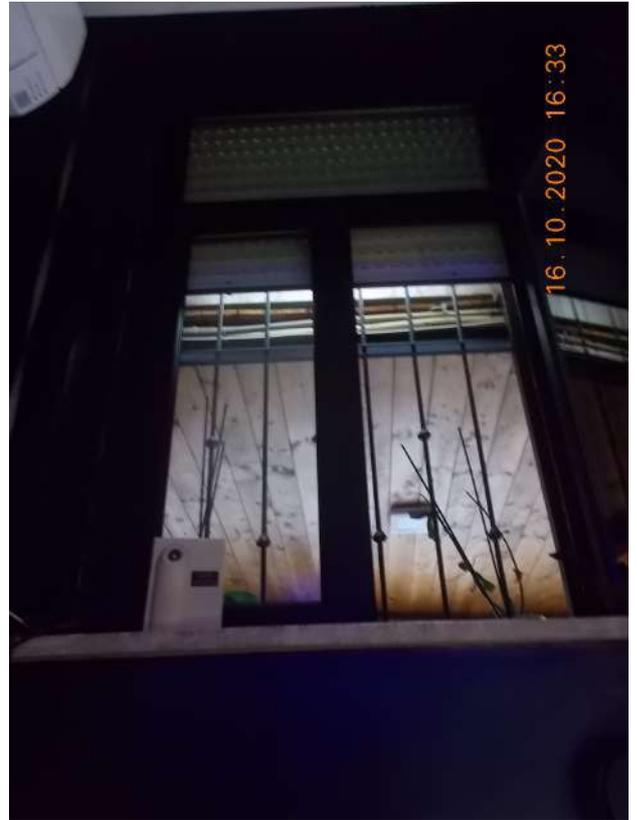
Foto n. 13-16: vista della zona antibagno e servizio igienico.



Foto n. 17-19: vista della zona deposito/cucina.



Foto n. 20-21: viste interne della veranda installata su area condominiale.



Terni, li 16/10/2020

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**



---

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## **LOTTO UNICO “B”**

IMMOBILI EX LOTTO 010 : ABITAZIONE IN VILLINO (A/7)

AUTORIMESSA (C6)

Strada di Pietrara, n. 11, piano T - 05100 Terni (TR)

IMMOBILI EX LOTTO 036: TERRENI AGRICOLI

Strada di Pietrara - 05100 Terni (TR)

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/01/2022

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI

---

## **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 fax: 0744/400283*

*cellulare: 399/3404807*

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

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

**Beni in Terni (TR)**

**Strada di Pietrara, n. 11**

**LOTTO UNICO "B"**

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

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

Trattasi di un compendio immobiliare diviso in **n. 2 lotti (EX Lotto 010 e EX Lotto 036)**, costituito da un **appartamento con cantina e piscina esclusiva e da una autorimessa** posto al piano terra di un **villino tri-familiare di civile abitazione**, con ampia corte comune alberata e da **terreni agricoli di pertinenza** dello stesso fabbricato.

Tali beni immobili sono stati valutati singolarmente dalla sottoscritta C.T.U. nei precedenti depositi del 23/07/2021 della presente procedura esecutiva RGE 183/2018 nel **Lotto 010 - appartamento in villino con cantina e autorimessa**, e nel **Lotto 036 - n. 8 rate di terreno agricolo di pertinenza del fabbricato**.

Gli appezzamenti di terreno a seguito dei sopralluoghi effettuati risultano di fatto degli accessori del villino, in quanto, pur avendo un autonomo identificativo catastale, sono pertinenze esclusive del fabbricato stesso e, secondo quanto stabilito dall'III.mo G.E. nell'udienza del 28/09/2021, da **accorpate in una valutazione unica con il fabbricato**.

I beni immobili sono ubicati in un contesto urbanistico di pregio della città di Terni, località **"Madonna degli Ulivi"**, una fascia pedemontana collinare posta a nord della città, immersa totalmente nel verde e caratterizzata per la coltivazione intensiva dell'ulivo.

Una zona posta in posizione panoramica e ben esposta, che ricade all'interno della fascia sottoposta a vincolo ambientale, istituito per la presenza di ville settecentesche e uliveti secolari; servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, collegata da servizi pubblici a distanza e non distante dal centro abitato ad alta densità abitativa del quartiere di Borgo Rivo.

L'immobile è posto nelle immediate vicinanze della strada comunale – Strada di Pietrara, possiede due accessi alla proprietà posti a nord e a sud-est, che avvengono tramite strade private di proprietà degli stessi Sigg. **"...Omissis..."** e **"...Omissis..."**.

Le rate di terreno agricolo di varia natura e consistenza, sono state generate da pregressi frazionamenti catastali di particelle di maggiori consistenze a seguito della lottizzazione edilizia della zona avvenuta agli inizi degli anni'80.

I terreni catastalmente sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Terni al **Foglio 52** e ricadono nella zona urbanistica **"E1 Agricola"** del P.R.G. con **Vincolo paesaggistico D.L. n. 42/2004**.

Le n. 8 rate di terreno agricolo completano la proprietà dell'immobile, in quanto risultano insistere sugli stessi degli elementi fondamentali del fabbricato:

- le due strade private di accesso alla proprietà, che si congiungono alla sede viaria comunale (Strada di Pietrara), con servitù di passaggio per le proprietà confinanti;
- il piazzale antistante l'ingresso a sud-est e quello posto sul lato nord;
- il viale interno posto sul lato nord che conduce alla corte comune (Fg. 52, p.lla 954) e alle pertinenze del fabbricato (garage, piscina e corte alberata);
- l'ampia corte alberata utilizzata attualmente come pertinenza dell'immobile.

\*\*\*\*\*

## **EX LOTTO 010**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: EX LOTTO 010**

Le unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte di un **villino tri-familiare di civile abitazione** con ampia corte di pertinenza alberata, sito nel Comune di Terni, Strada di Pietrara, n. 11, e sono costituite da un **appartamento** con cantina e piscina esclusiva, e da una **autorimessa**.

L'intero compendio immobiliare è ubicato in un contesto urbanistico di pregio della città di Terni, località "Madonna degli Ulivi", una fascia pedemontana collinare posta a nord della città, immersa totalmente nel verde e caratterizzata per la coltivazione intensiva dell'ulivo.

Zona periferica posta in posizione panoramica e ben esposta, che ricade all'interno della fascia sottoposta a vincolo ambientale, istituito per la presenza di ville settecentesche e uliveti secolari; servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, collegata da servizi pubblici a distanza e non distante dal centro abitato ad alta densità abitativa del quartiere di Borgo Rivo.

L'immobile è posto nelle immediate vicinanze della strada comunale – Strada di Pietrara, che si inerpica sino a raggiungere il convento della "Madonna degli Ulivi" e possiede due accessi alla proprietà posti a sud-est e a nord-ovest, che avvengono tramite strade private di proprietà dei sigg. "...**Omissis**..." e "...**Omissis**...".

Il fabbricato residenziale, avente una originaria tipologia di casa colonica con scala di distribuzione esterna all'unità immobiliare posta al piano superiore, è stato oggetto di successivi ampliamenti a partire dagli anni '80 che lo hanno trasformato in una villa, curata nei minimi dettagli durante la costruzione e dotata di particolare gusto estetico dal punto di vista architettonico.

Si tratta, infatti, di una costruzione che, pur manifestando la contemporaneità della sua architettura, rispetta tuttavia i canoni tipologici tradizionali del luogo, sia nelle linee architettoniche che nell'utilizzo dei materiali tradizionali.

Elementi caratteristici che testimoniano i tratti rurali della casa colonica sono la scala esterna e il forno-sperone, posto al di sotto del pianerottolo della stessa, nel lato ovest, che sono stati lasciati nella muratura originaria in pietra grezza e mattoni in cotto.

Il fabbricato con portico antistante, è composto da vari elementi edilizi ed è elevato di due/tre piani fuori terra (torretta), con dei locali tecnici/cantine poste al piano interrato e presenta una copertura a falde, struttura in c.a. e muratura portante, facciate intonacate e tinteggiate.

Il portico posto sul lato sud caratterizza il prospetto frontale dell'edificio; è costituito da n. 5 colonne in cls rivestite in mattoni in cotto (pianelle) e archi ribassati, e manto di copertura con coppi alla romana. Al centro dello stesso è collocata una scala esterna larga circa 2,85 ml. rivestita in mattoni con muretti di contenimento per il terreno/giardino antistante.

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante (edificio originario) e c.a./muratura (ampliamento), con intonaco esterno e tinteggiatura, con delle zone rivestite in pietra (scala esterna). La copertura è in latero cemento a doppia falda, tavelle poggiate e manto di copertura con coppi alla romana, con canale di gronda e pluviali per lo smaltimento delle acque meteoriche in rame.

Gli infissi esterni sono in legno e il sistema di oscuramento è realizzato con persiane anch'esse in legno.

Il fabbricato presenta uno stato generale di manutenzione e conservazione pressochè ottimo.

Tutta la proprietà è recintata con muretti in cls e paletti in ferro con rete metallica e l'accesso avviene mediante n. 2 cancelli elettrificati (pedonale-carrabile) posti a sud-est e a nord-ovest del lotto. Internamente alla proprietà è stata realizzata una sistemazione delle aree (giardino – piscina- parcheggio) mediante muretti di contenimento e di recinzione rivestiti in pietra con scalette in mattoni (pianelle).

L'area di pertinenza al fabbricato è sistemata con ghiaio e in parte pavimentata in pietra (vialetti e slargo di accesso), adornata con diverse specie arboree, tra cui ulivi, lecci e pini di grossa dimensione. Un marciapiede pavimentato con mattoni in cotto costeggia e, quindi protegge i muri perimetrali dell'intero fabbricato.

Le **corti di pertinenza comuni** a tutte le unità immobiliari del fabbricato, sono censite al Catasto Terreni al **Fg. 52, p.IIa 38** identificata come **Ente urbano** di 550 mq. (interclusa dalla p.IIa 954 e area di sedime del fabbricato) e al **Fg. 52, p.IIa 954** identificata come **Ente urbano** di 2.480 mq. (area circostante comprensiva del giardino e delle pertinenze). (Cfr.: *visure immobili*)

**Nota 1:** All'interno della corte comune identificata al **C.T. Fg. 52, p.IIa 38** rientrano le pertinenze comuni (BCNC) a tutti i subalterni del fabbricato, identificate nel **sub.1**, che comprende la **CORTE, il FORNO e il PORTICO**.

Tale situazione si evince dalla visura catastale della p.IIa 38 e da quanto attestato nella Relazione notarile n. 1 agli Atti : con la Denuncia di variazione del 04/06/2002 prot. n. 49368 in atti dal 04/06/2002 per Divisione e Ampliamento, è stato costituito al piano terra il **sub.1 – BCNC (corte-forno)** (Cfr.: *visura immobile-Elenco immobili*)

Nell'Elaborato planimetrico presente agli Atti – **EPLN prot. n. TR00522380 del 01/07/2013**, si evince, infatti, che il forno e il portico posti al piano terra sono B.C.N.C., in quanto non sono graffiati con una linea di collegamento ai sub. 5 e sub. 4 delle unità immobiliari poste al piano terra. Tale situazione, però, non corrisponde con quanto rappresentato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di procedura - **Dichiarazione prot. n. TR00652020 del 01/06/2012**, poiché il forno e il portico sono assegnati con proprietà esclusiva all'unità immobiliare in oggetto (**sub. 5**), **essendo rappresentati nel disegno con tratto unico e non tratteggiato (utilizzato per manufatti edilizi di altra proprietà o B.C.N.C.)**.

Confrontando, però, le superfici catastali dell'unità immobiliare indicate in visura con quelle reali, la scrivente può attestare, che la superficie del portico sia unita a quella dell'appartamento in oggetto (**sub. 5**), mentre quella del forno ricada nella corte comune identificata al **C.T. Fg. 38, sub.1 (B.C.N.C.)**.

Pertanto, è necessaria una **correzione grafica dell'Elaborato planimetrico presente agli Atti, assegnando al FORNO il sub.1 - BCNC (corte-forno) e graffiando al piano terra le porzioni del portico alle rispettive unità immobiliari cui appartengono (sub. 5 e sub. 4), indicando possibilmente anche la scala di accesso/portico in maniera conforme alla planimetria catastale del sub. 5.**

**Nota 2:** All'interno della corte comune identificata al **C.T. Fg. 52, p.IIa 954**, è situata ad una quota di circa +1,20 mt rispetto al piazzale a quota +0,00 mt, una **piscina interrata in muratura** di dimensioni (6,00 x 12,00 ml), con area circostante pavimentata e sistemata con gazebi e muretti di recinzione rivestiti in pietra.

Tale piscina risulta essere una pertinenza di **proprietà esclusiva del Sig. "...Omissis..."**, in quanto è identificata al **Catasto Fabbricati al Fg. 52, p.IIa 954, sub. 3 graffiata all'immobile principale - appartamento del Sig. "...Omissis..."** (C.F. Fg. 52, p.IIa 38, sub. 5 – A/7).

Nella planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di procedura - **Dichiarazione prot. n. TR00652020 del 01/06/2012**, è rappresentata tale situazione.

(Cfr.: *visure immobili/planimetria catastale*)

\*\*\*\*\*

In prossimità dell'area di accesso al fabbricato posta a sud, pavimentata con mattoni in cotto e recintata con un muretto in mattoni di altezza circa 1,60 ml., insiste un **campo da tennis** con superficie dura (cemento) di dimensioni circa (17,00x33,00) metri, recintato per n. 3 lati con muretti in cls e paletti in ferro con rete metallica (H. 1,20) e per il lato prospiciente il piazzale di ingresso con un muro di altezza circa 1,60 ml in mattoni.

Tale manufatto edilizio insiste sulle **p.IIe 902 e 907**, di proprietà dei **Sigg. "...Omissis..." e "...Omissis..."**, ma, la scrivente C.T.U. tiene a precisare, che l'accesso allo stesso avviene esclusivamente dal terreno contiguo identificato dalla p.IIa 954 – corte di pertinenza del fabbricato oggetto della presente valutazione.

Pertanto, lo stesso può essere considerato presumibilmente una **pertinenza comune del fabbricato oggetto di relazione.** (Cfr.: *documentazione fotografica*)

**Nota 3:** Del suddetto manufatto edilizio, durante la ricerca della sottoscritta C.T.U. presso l'Archivio del Comune di Terni, **non è pervenuto alcun titolo abilitativo che ne attesti l'autorizzazione per la realizzazione.** Inoltre, il suddetto campo da tennis **non risulta indicato sulla Mappa catastale - C.T. Fg. 52, p.lle 902 e 907 – censiti come terreni agricoli.**

\*\*\*\*\*

Dalla documentazione reperita dalla scrivente C.T.U. l'edificio originario - casa colonica, è stato costruito in epoca non specificata e successivamente oggetto di un intervento di ristrutturazione negli anni '80. Nel **1999** è stato oggetto da parte del sig. "...Omissis..." di un intervento di "Ristrutturazione ed ampliamento" (Permesso di costruire n. 31123 del 02/08/1999).

Come si può constatare dalla visura storica dell'immobile e dalle schede dell'Archivio progetti-edilizia del Comune di Terni, tale fabbricato è stato interessato da altri interventi edilizi nel **2005** per "Nuova costruzione piscina pertinenziale" (Permesso di costruire n. 040 del 10/02/2005) e nel **2010** per "Ristrutturazione edilizia per parziali difformità sull'edificio" (Permesso di costruire in sanatoria n. 102021 provv. n. 170 del 08/06/2010).

Dalla ricerca agli Atti non sono emersi altri titoli successivi a quello sopracitato del 2010, ma dalla visura storica dell'immobile e dalla planimetria catastale agli Atti, risulta un successivo intervento edilizio, che avrebbe necessitato della richiesta di un Permesso di costruire: "**Frazionamento per trasferimento di diritti e Ampliamento**" del **01/06/2012** (Planimetria catastale - Dichiarazione prot. n. TR0065202 del 01/06/2012), che ha presumibilmente autorizzato le ulteriori difformità rispetto al progetto depositato nel 2010.

Pertanto, non vi è nessun titolo abilitativo ed elaborato grafico progettuale che possa permettere alla scrivente C.T.U. di attestare la conformità urbanistica dell'immobile rispetto allo stato di fatto.

Non risulta, inoltre, rilasciato il Certificato di Agibilità successivamente ai lavori di ampliamento e ristrutturazione edilizia sopracitati, che avrebbe potuto presupporre la regolarità urbanistica degli interventi stessi.

**Nota 4:** Alla data del presente Elaborato peritale **non è stato possibile accertare effettivamente la conformità urbanistica dell'immobile del EX Lotto 010– Corpo A**, poiché non è stato possibile reperire presso l'Archivio edilizia del Comune di Terni gli ultimi titoli abilitativi che attestino la conformità dello stato attuale dei luoghi.

\*\*\*\*\*

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

**Appartamento in villino (A/7):** Strada di Pietrara, n. 11, piano T– S1 – 05100 Terni (TR).

**Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Piena proprietà**

**Intestatario: sig. "...Omissis..."** (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx

**Residenza:** xxxxx, n. xx – xxxxxx

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di un **appartamento** posto al piano terra di un **villino tri-familiare di civile abitazione** elevato di due/tre piani fuori terra con una piccola cantina interrata, una piscina in muratura di proprietà esclusiva posta sull'ampia corte di pertinenza comune alberata.

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante (edificio originario) e c.a./muratura (ampliamento), con intonaco esterno e tinteggiatura, con delle zone rivestite in pietra (scala esterna); la copertura è in latero cemento a doppia falda, tavelle poggiate e manto di copertura con coppi alla romana, con canale di gronda e pluviali per lo smaltimento delle acque meteoriche in rame.

Il porticato antistante il fabbricato posto sul lato sud, da cui si accede all'unità immobiliare oggetto di procedura mediante una scala esterna, è realizzato con n. 5 colonne in cls rivestite in mattoncini in cotto tipici del luogo e manto di copertura con coppi alla romana.

L'unità immobiliare posizionata al piano terra del fabbricato, con accesso dal portico, si compone di: ingresso/zona pranzo, soggiorno, studio, cucina abitabile con camino, corridoio, due camere

da letto, un bagno, un ripostiglio.

Completa l'unità immobiliare un portico di circa 29,65 mq. e una cantina/locale tecnico posta al piano interrato di circa 8,34 mq.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **146,10 mq.**

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa 2,75 metri.

Identificato al Catasto Fabbricati:

- intestato a "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx, **proprietario per 1000/1000**, distinto al **N.C.E.U.** al **Foglio 52, particella 38, subalterno 5, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 5, consistenza 7 vani, graffato alla particella 954, subalterno 3, superficie catastale 148 mq, rendita € 632,66, piano T-S1.**

Indirizzo: **STRADA DI PIETRARA n. 11.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Spazi comuni per più lati (BCNC – Fg. 52, p.la 38, sub. 1 e Fg. 52, p.la 954), altra unità immobiliare (sub. 4), salvo altri.

### **Accessorio: PISCINA**

All'interno della corte comune identificata al C.T. Fg. 52, p.la 954, è situata ad una quota di circa +1,20 metri rispetto al piazzale, una **piscina interrata in muratura**, con area circostante pavimentata e sistemata con gazebi e muretti di recinzione.

Piscina interrata di dimensioni rettangolari (6,00 x 12,00 ml) con una parte circolare (raggio 1,82 ml.), avente una doppia altezza interna.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **77,00 mq** esclusa l'area di pertinenza circostante.

Tale manufatto edilizio edificato nel 2005 è identificato al Catasto Fabbricati **al Fg. 52, p.la 954, sub. 3**, e risulta essere una **pertinenza (vano accessorio indiretto) di proprietà esclusiva del Sig. "...Omissis..."**, in quanto è graffata (unita) **all'immobile principale - appartamento (C.F. Fg. 52, p.la 38, sub. 5 – A/7).**

Nella planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di procedura - **Dichiarazione prot. n. TR00652020 del 01/06/2012**, è rappresentata chiaramente tale situazione.

(Cfr.: visure immobili/planimetria)

\*\*\*\*\*

### **Identificativo corpo: B**

**Autorimessa (C/6):** Strada di Pietrara, n. 11, piano T – 05100 Terni (TR).

**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 - Piena proprietà

**Intestatario:** sig. "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx

**Residenza:** xxxxx, n. xx – xxxxxx

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un **autorimessa** sita in Terni (Terni) Strada di Pietrara, n. 11, piano Terra.

L'unità immobiliare, attigua all'area della piscina, è costituita da un manufatto edilizio di un piano fuori terra adibito ad autorimessa, con accesso dal cortile comune sul lato nord del fabbricato.

La struttura portante del manufatto è in c.a., tinteggiato, con la copertura in latero cemento a doppia falda, tavelle poggiate e manto di copertura con tegole marsigliesi, con canale di gronda e pluviali per lo smaltimento delle acque meteoriche in rame. Possiede una saracinesca in alluminio verniciato di tipo sezionale con automazioni elettriche larga 5,00 mt e alta 2,90 mt.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a **28,00 mq** e la **superficie catastale indicata nella visura catastale** è di **32,00 mq**. Altezza interna media pari a 3,27 mt.

**Note 5:** L'altezza interna indicata nella planimetria catastale agli Atti - **Dichiarazione prot. n. TR0087054 del 28/06/2010**, pari a 2,80 mt risulta inferiore rispetto all'altezza media interna dello stato attuale pari a 3,27 mt. (H max=3,66 mt. - H min. 2,88 mt.).

Identificato al catasto fabbricati:

- intestato a “...**Omissis...**” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx, **proprietario per 1000/1000**, distinto al **N.C.E.U. al Foglio 52, particella 954, subalterno 2, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 9, consistenza 26 mq, superficie catastale 32 mq, rendita € 63,11, piano T.**

Indirizzo: STRADA DI PIETRARA n. 11.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 28/06/2010 prot. n. TR0087054 in atti dal 28/06/2010

Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1365.1/2010).

Coerenze: Spazi comuni per più lati (BCNC – Fg. 52, p.lla 954), area piscina, p.lla 905, salvo altri.

\*\*\*\*\*

In merito alle aree private comuni – **CORTI**, che consentono il passaggio e l'accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, oltre alle pertinenze comuni che insistono sulle stesse, la sottoscritta ha provveduto ad effettuare delle visure catastali in cui si evince che tale aree sono identificate come segue:

1) **Catasto Terreni del Comune di Terni - “Ente urbano”- Fg. 52, p.lla 38, Qualità/classe ENTE URBANO, Superficie 550 mq.**

Dati derivanti da: Tipo mappale del 21/05/2002 prot. n. 43112 in atti dal 21/805/2002 (n. 987.2/2002).

2) **Catasto Terreni del Comune di Terni - “Ente urbano”- Fg. 52, p.lla 954, Qualità/classe ENTE URBANO, Superficie 2.480 mq.**

Dati derivanti da: Tipo mappale del 23/06/2010 prot. n. TR0084707 in atti dal 23/06/2010 presentato il 22/06/2010 per NUOVA COSTRUZIONE (n. 84707.1/2010).

I diritti su tali aree in comproprietà ed indivise – **corte** - comuni alle unità immobiliari costituenti la p.lla 38, possono essere ricondotti nell'ambito dell'**art. 1102 c.c.** quale **“uso della cosa comune e non esclusivo”**.

Di fatto tali rate di terreno risultano essere in comproprietà ed indivise tra i proprietari delle singole unità immobiliari del fabbricato, in quanto aree che consentono il diritto di passaggio e accesso alle suddette unità immobiliari e dove insistono delle pertinenze comuni (forno); si ritiene pertanto che non possano essere frazionate senza creare inevitabilmente nocumento alle altre proprietà.

In via generale il pignoramento della cosa principale comprende automaticamente 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**, a meno che non risulti la chiara volontà del creditore di escluderlo dal vincolo del pignoramento.

Pertanto, la sottoscritta C.T.U. sulla base dei documenti procedurali del pignoramento in essere, ha ritenuto opportuno di non inserire specificatamente nella stima le sopracitate **corti pertinenziali**, in quanto tali particelle **non sono espressamente sottoposte al pignoramento procedurale**, bensì ha **valutato complessivamente l'immobile pignorato, tenendo conto degli accessori e delle pertinenze delle corti.**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica-pedemontana a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi offerti dalla zona: Quartiere di Borgo Rivo - asilo nido-materna e scuola secondaria di primo grado (buono), negozi al dettaglio (buono), impianti sportivi (buono), centro commerciale (buono), banche (buono), farmacie (buono), istituti religiosi (buono).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole-rurali

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore (5), Lago di Piediluco (15).

Attrazioni storiche: Scavi archeologici di Carsulae (10)

Principali collegamenti pubblici: autobus (0.50), ferrovia (3), superstrada (5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo, gli immobili del **Ex Lotto 010** risultano essere occupati dal **Sig. "...Omissis..."** (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx, in quanto proprietario degli stessi e in cui risulta avere la propria residenza anagrafica.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI - Corpo A e Corpo B::**

Sulla base di quanto indicato nel **CERTIFICATO NOTARILE N. 1** del 11/12/2018, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., è stato certificato dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia quanto segue:

- di aver accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- che l'immobile risulta alla data del 29/11/2018 di proprietà esclusiva del **Sig. "...Omissis..."** 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:

- **Costituzione di servitù di distanza n. 5845 del 10/10/1988** - Registro particolare 5845 Registro Generale **7941** - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA - Rep. 5845 del 10/10/1988, Notaio Alcini Angelo, sede di Terni - ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI  
a favore: **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx  
contro: **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx.

- **Costituzione di servitù di inedificabilità n. 2038 del 08/03/1991** - Registro particolare **2038** Registro Generale **2606** - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Rep. 5772 del 27/02/1991, Notaio Luciano Clericò, sede di Terni - ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
a favore: **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx.  
contro: **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx.

- **Costituzione di servitù di distanza n. 1856 del 25/02/1991** - Registro particolare **1856** Registro Generale **2247** - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Rep. 61959 del 29/01/1992, Notaio Luciano Clericò, sede di Terni - ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO  
a favore: **"...Omissis..."** nato a xxxxx il xxxxx e **"...Omissis..."** nato a xxxxx il xxxxx  
contro: **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx.

- **Costituzione di servitù di distanza n. 5845 del 10/10/1988** - Registro particolare **5845** Registro Generale **7941** - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA - Rep. 5845 del 10/10/1988, Notaio Alcini Angelo, sede di Terni - ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI  
a favore: **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx

contro: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx.

- **Costituzione di servitù di inedificabilità n. 2038 del 08/03/1991** - Registro particolare **2038** Registro Generale **2606** - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Rep. 5772 del 27/02/1991, Notaio Luciano Clericò, sede di Terni - ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

a favore: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx.

contro: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx.

- **Costituzione di servitù di distanza n. 1856 del 25/02/1991** - Registro particolare **1856** Registro Generale **2247** - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Rep. 61959 del 29/01/1992, Notaio Luciano Clericò, sede di Terni - ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

a favore: "...Omissis..." nato a xxxxx il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx il xxxxx

contro: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx.

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:**

- **Ipoteca giudiziale n. 1157 del 09/08/2017** - Registro particolare **1157** Registro Generale **8448** - ATTO GIUDIZIARIO del 18/07/2017, Pubblico ufficiale TRIBUNALE di TERNI, Rep. n. 745/2017 derivante da DECRETO INGIUNTIVO – capitale : € 260.000,00

a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31

contro: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/ 1 per l'*unità negoziale 1*.

##### **4.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento immobiliare n. 7170 del 17/10/2018** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Terni, Rep. n. 2352 del 24/09/2018

a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31

contro: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/ 1 per l'*unità negoziale 1*.

##### **4.2.3 Altre trascrizioni:**

- **Trascrizione del 28/08/1982** - Registro particolare **5324** Registro Generale **6855** vol. **156** Pubblico ufficiale Notaio Alcini Angelo in Terni, Rep. n. 44176 del 28/08/1982, Registrato a Terni il 10/09/1982 al n. 3343 vol. 449, Trascritto a Terni il 22/09/1982 al n. 5324 di formalità.

ATTO PUBBLICO – DONAZIONE ACCETTATA dal padre "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx.

**NOTA: CERTIFICATO NOTARILE N. 1** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia del 11/12/2018. (Cfr. *allegato agli Atti della procedura esecutiva*)

- Visure ipo-catastali aggiornate alla data del 05/07/2021. (Cfr. *visure ipo-catastali allegato*)

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:** Visure ipocatastali aggiornate alla data del **05/07/2021**. (Cfr. *visure ipo-catastali allegato*)

**Misure penali:** Nessuna.

---

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****5.1 Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: - proprietario sig. "...Omissis..."	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
acconto versato:	€ 0,00
rimanenza da versare:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data del .....	€ 0,00
Totale	€ 0,00

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

Alla data del sopralluogo del 01/07/2021 il Sig. "...Omissis..." comunicava al Custode giudiziario Avv. Panfili Enrico che l'immobile oggetto di procedura esecutiva non risulta ricadere nella gestione di un condominio o una comunione per l'amministrazione delle parti comuni del fabbricato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Non è stato possibile accertare l'esistenza o meno di una comunione per la gestione ordinaria pro-quota del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di stima è, infatti, parte di un villino residenziale che include, negli spazi comuni due **corti di pertinenza**, con identificati come Beni Comuni Non Censibili - BCNC, un forno e corte circostante il fabbricato, oltre alla corte alberata e di passaggio aventi due accessi con cancelli carrabili elettrici.

Salvo titolo contrario, è ragionevole ipotizzare che il diritto di proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, incorpori, pro quota, anche il godimento e i relativi oneri di manutenzione delle suddette pertinenze e dei cancelli elettrici oltre al giardino alberato, di fatto comuni a tutte le unità immobiliari che costituiscono le particelle 954 e 38.

Tuttavia, non è stato possibile accertare il criterio di ripartizione adottato per le spese di manutenzione ordinaria dei suddetti beni comuni (in parti uguali, per millesimi di proprietà, etc.) e se vi siano in programma spese di manutenzione straordinaria degli stessi.

**5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.**

L'ingresso dell'appartamento posto al piano terra avviene dal portico antistante il fabbricato, dotato di un percorso laterale in pendenza, senza ostacoli per l'accesso ai soggetti diversamente abili.

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

**Corpo A:** - "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1000/1000.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Corpo B:** - "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1000/1000.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 28/06/2010 prot. n. TR0087054 in atti dal 28/06/2010  
Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1365.1/2010).

**6.2 Precedenti proprietari: Corpo A – Corpo B**

**Dal 28/08/1982 fino al 09/11/2015**

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1000/1000.

- Donazione accettata: Atto notarile pubblico Notaio Alcini Angelo di Terni del 28/08/1982 Rep. 44176 - dal padre "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalle indagini effettuate presso l'Archivio Edilizia del Comune di Terni tramite richiesta di accesso agli atti con pec del 03/02/2020 e accesso del 03/09/2020 e con ulteriori ricerche telefoniche, non è stato possibile reperire tutti i titoli abilitativi con relativi elaborati grafici allegati elencati nelle schede dell'Archivio progetti – Edilizia del Comune di Terni, ma solamente rintracciare i titoli abilitativi di seguito elencati:

- Ristrutturazione senza ampliamenti della casa colonica - primi anni' 80

Intestatario Sig. "...Omissis..." (da verificare)

**NESSUNA COPIA DEL TITOLO ABILITATIVO E DEGLI ELABORATI GRAFICI**

- **Permesso di costruire n. 32123 del 02/08/1999** - Intestatario Sig. "...Omissis...", progetto di **"Ristrutturazione e Ampliamento di un fabbricato di civile abitazione"** sito in Str. di Pietrara – Terni.

Estremi catastali: Fg. 52, p.lle 38-149

Progettista: geom. Mattei Manlio - Impresa: "...Omissis..."

- **Permesso di costruire provv. n. 040 del 10/02/2005** - Intestatario Sig. "...Omissis...", progetto di **"Nuova costruzione piscina pertinenziale"** - uso residenziale sita in Str. di Pietrara – Terni

Estremi catastali: Fg. 52, p.lle 38-149

Direttore dei lavori: geom. Mattei Manlio - Impresa: "Oasi piscine srl - Sangemini"

Inizio dei lavori: 09/05/2005

**NESSUNA COPIA DEL TITOLO ABILITATIVO E DEGLI ELABORATI GRAFICI**

- **Permesso di costruire in sanatoria prot. n. 102021 del 08/06/2010 provv. n. 170**

Intestatario Sig. "...Omissis...",

progetto di **"Ristrutturazione edilizia per parziali difformità sull'edificio"**

sito in Str. di Pietrara, n. 11 – Terni - Estremi catastali: Fg. 52, p.la 38

Progettista: Studio associato G.P.A. Terni

Relazione paesaggistica-tecnico.descrittiva - Documentazione fotografica - PRG

Prescrizioni: Agibilità.

Dalla ricerca agli Atti **non sono emersi altri titoli successivi a quello sopracitato del 2010**, ma dalla visura storica dell'immobile e dalla planimetria catastale agli Atti, risulta un successivo intervento edilizio, che avrebbe necessitato della richiesta di un Permesso di costruire:

**"Frazionamento per trasferimento di diritti e Ampliamento" del 01/06/2012**

(Planimetria catastale-Dichiarazione prot. n. TR0065202 del 01/06/2012), che ha presumibilmente autorizzato le ulteriori difformità rispetto al progetto depositato nel 2010 (frazionamento dell'unità immobiliare posta al piano terra e aumento di superficie residenziale per la chiusura di un portico).

**Pertanto, non vi è nessun titolo abilitativo ed elaborato grafico progettuale che possa permettere alla scrivente C.T.U. di attestare la conformità urbanistica dell'immobile rispetto allo stato di fatto.**

Non risulta, inoltre, rilasciato il Certificato di Agibilità successivamente ai lavori di ampliamento e ristrutturazione edilizia di cui mancano i titoli edilizi, che avrebbe potuto presupporre la regolarità urbanistica degli interventi stessi.

**7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:****7.1.1 Conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo l'immobile del **Corpo A (appartamento) – EX Lotto 010**, risulta **non essere conforme alla documentazione catastale** depositata presso l'Agenzia del Territorio di Terni – Catasto Fabbricati (**Planimetria in atti del 01/06/2012 – Dichiarazione prot. n. TR0065202**). (Cfr allegato)

Sono state riscontrate, infatti, alcune difformità nella distribuzione interna degli ambienti rispetto alla planimetria catastale depositata consistenti in:

- dimensione maggiore della larghezza del corridoio (1,50 mt);
- dimensioni inferiori della profondità dei locali del bagno e del ripostiglio;
- realizzazione di un camino in muratura nella cucina.

Si è riscontrata, inoltre, una difformità nella rappresentazione grafica del forno posto al piano terra, che, risulterebbe dalla documentazione catastale in possesso della scrivente, un Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) insieme alla corte pertinenziale – (C.F. Fg. 52, p.la 38, sub. 1). Tale situazione necessita di una correzione grafica nella planimetria dell'immobile del sub. 5, utilizzando una linea tratteggiata che lo delimita, in quanto manufatto di proprietà di tutti i sabalterni del fabbricato e non di proprietà esclusiva del sub. 5.

Inoltre, è necessaria una **rettifica dell'Elaborato planimetrico** presente agli Atti – **EPLN prot. n. TR00522380 del 01/07/2013**, in quanto non risultano correttamente raffigurati il B.C.N.C. del forno e il portico antistante il fabbricato di proprietà esclusiva delle unità immobiliari poste al piano terra (salvo diversa documentazione non presente agli Atti).

Pertanto, si dovrà provvedere ad una Variazione catastale con causale esatta rappresentazione grafica, assegnando al FORNO il sub.1 – B.C.N.C. (corte-forno) e graffiando al piano terra le porzioni del portico alle rispettive unità immobiliari cui appartengono (sub. 5 e sub. 4), indicando anche la scala di accesso al portico in maniera conforme alla planimetria catastale del sub. 5.

\*\*\*\*\*

In merito all'immobile del **Corpo B (autorimessa) – EX Lotto 010**, risulta anch'esso **non conforme alla documentazione catastale** depositata presso l'Agenzia del Territorio di Terni – Catasto Fabbricati (**Planimetria in atti del 28/06/2010 – Dichiarazione prot. n. TR0087054**). (Cfr allegato)

Sono state riscontrate, infatti, delle difformità inerenti le dimensioni dell'immobile rispetto alla planimetria catastale depositata consistenti in:

- dimensioni maggiori effettive (5,23 x 5,36)mt rispetto a quelle indicate in planimetria (4,60 x 5,20)mt;
- esistenza di un'apertura di circa (0,60x 1,20) mt sul lato est;
- apertura maggiore dell'accesso pari a 5,00 mt;
- altezza interna media pari a 3,27 mt. invece di 2,80 mt come riportato nella planimetria.

La scrivente ha provveduto, in ogni caso, a redigere gli **Elaborati grafici** rappresentativi dello stato dei luoghi per evidenziare le difformità riscontrate. (Cfr allegato)

Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità catastale del EX Lotto 010**.

Si dovrà provvedere, pertanto, alla presentazione delle seguenti pratiche:

Variazione Catastale dell'unità immobiliare – appartamento (Fg. 52, p.la 38, sub. 5) e dell'autorimessa (Fg. 52, p.la 954, sub. 2) e conseguente rettifica dell'Elaborato planimetrico presso Agenzia delle Entrate tramite procedura Doc.fa.

Onorario professionale per la presentazione delle pratiche Doc.fa escluso tributo catastale: **€ 1.000,00**.

**Oneri totali: € 1.000,00**

#### 7.1.2 Conformità urbanistica:

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare del **EX Lotto 010** oggetto di perizia e dalle indagini esperite presso gli uffici tecnici del Comune di Terni – Archivio Edilizia, la scrivente C.T.U. ha potuto verificare l'esistenza di difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo rinvenuto in Archivio - **Permesso di costruire in sanatoria prot. n. 102021 del 08/06/2010 provv. n. 170** – intervento di “*Ristrutturazione edilizia per parziali difformità sull'edificio*”.

Dalla ricerca agli Atti **non sono emersi altri titoli successivi a quello sopracitato del 2010**, ma dalla visura storica dell'immobile e dalla planimetria catastale agli Atti, risulta che sia stato realizzato un successivo intervento edilizio - “**Frazionamento per trasferimento di diritti e Ampliamento**” del 01/06/2012 - (Planimetria catastale - Dichiarazione prot. n. TR0065202 del 01/06/2012), di cui necessitava la richiesta di un Permesso di costruire.

Tale titolo abilitativo, presumibilmente, avrebbe autorizzato le ulteriori difformità rispetto al progetto depositato nel 2010, quali il frazionamento dell'unità immobiliare posta al piano terra in n. 2 unità con diversa distribuzione degli spazi interni e l'aumento della superficie residenziale dell'appartamento oggetto di procedura (sub. 5) per la chiusura di un portico sul lato nord, come riportato nella planimetria catastale agli Atti.

**Pertanto, non vi è nessun titolo abilitativo ed elaborato grafico progettuale che possa permettere alla scrivente C.T.U. di attestare la conformità urbanistica dell'immobile rispetto allo stato di fatto.**

Non risulta, inoltre, rilasciato il Certificato di Agibilità successivamente ai lavori di ampliamento e ristrutturazione edilizia sopracitati, che avrebbe potuto presupporre la regolarità urbanistica degli interventi stessi.

La scrivente ha provveduto, in ogni caso, a redigere gli **Elaborati grafici** rappresentativi dello stato dei luoghi. (Cfr allegato)

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

Le suddette opere edilizie in difformità, secondo quanto confermato anche dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Terni, risultano essere regolarizzabili mediante le vigenti normative urbanistico-edilizie a sanatoria essendo la zona interessata dall'intervento di tipo agricolo (E1) sottoposta a vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004.

Secondo la L.R.11/2005 (ampliamento in zona agricola) e poi con il Regolamento Regionale n. 9 del 03/11/2008 (Superficie utile coperta-SUC), art. 17, comma 3, lett. e), punto 3, e R.E.C. del 13/05/2009, la chiusura del portico esterno di circa Mq. 11,00, può essere sanabile rientrando nel limite del 10% della superficie del piano terra.

Questa possibilità deve essere, però, valutata con il D.Lgs. 42/2004 vincolo paesaggistico, che non apporta attualmente alcuna sanabilità in materia di aumento di superficie utile coperta nella zona oggetto dell'intervento, a meno che non si dimostri di possedere la relativa capacità edificatoria per realizzare l'intervento.

Si stima un costo complessivo presunto per regolarizzare tale situazione con presentazione di *Permesso di costruire in sanatoria* come intervento di "Ristrutturazione edilizia" – Autorizzazione paesaggistica – Richiesta Agibilità esclusi tributi catastali e amministrativi: circa **€ 4.500,00**

**Oneri totali: € 4.500,00**

---

### 7.1.3 Possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare oggetto di stima è **sprovista** dell'**Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** a firma di un Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia. La classe energetica a cui presumibilmente può appartenere l'immobile suddetto è identificata con la classe "**G**". Tale valutazione, però, andrà successivamente approfondita e verificata con appositi programmi specifici per la certificazione energetica degli immobili.

Regolarizzabili mediante: redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.): **€ 300,00**

**Oneri Totali: € 300,00**

---

## 7.2 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato: **Piano Regolatore Generale di Terni** in forza della delibera: D.C.C. n.307 del 15/12/2008

Zona omogenea: **E (E1): "Agricole"** (Art. 94-99-100) e ricade nel *Comprensorio dei punti di paesaggio* (art. 97) - **Colle dell'Oro - Piedimonte - Cesi**

**(E7): Corridoio vegetale (vegetazione di confine, arbusti, vegetazione ripariale)** (art. 109)

Norme tecniche di attuazione: **OP- Colle dell'Oro - Piedimonte - Cesi**

**Vincolo paesaggistico-Bene\_142 (art. 43)**

**Perimetri unità di paesaggio: (2PD) Colle dell'Oro Piedimonte Cesi (art. 2PD).**

*(Cfr. allegati: Estratto di Mappa PRG - Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.)*

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: NO

Note sulla conformità: Nessuna.

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

Descrizione : **Appartamento in villino** di cui al punto **A**

#### A. Appartamento in villino

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di un **appartamento** posto al piano terra di un **villino tri-familiare di civile abitazione** elevato di due/tre piani fuori terra con una piccola cantina interrata, una piscina in muratura di proprietà esclusiva posta sull'ampia corte di pertinenza comune alberata.

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante (edificio originario) e c.a./muratura (ampliamento), con intonaco esterno e tinteggiatura, con delle zone rivestite in pietra (scala esterna); la copertura è in latero cemento a doppia falda, tavelle poggiate e manto di copertura con coppi alla romana, con canale di gronda e pluviali per lo smaltimento delle acque meteoriche in rame.

Il porticato antistante il fabbricato posto sul lato sud, da cui si accede all'unità immobiliare oggetto di procedura mediante una scala esterna, è realizzato con n. 5 colonne in cls rivestite in mattoncini in cotto tipici del luogo e manto di copertura con coppi alla romana.

L'unità immobiliare posizionata al piano terra del fabbricato, con accesso dal portico, si compone di: ingresso/zona pranzo, soggiorno, studio, cucina abitabile con camino, corridoio, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio.

Completa l'unità immobiliare un portico di circa 29,65 mq. e una cantina posta al piano interrato di circa 8,34 mq., che risulta anche essere adibita a locale tecnico della piscina di pertinenza.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **146,10 mq.** e ha un'altezza utile interna di circa 2,75 metri.

Identificato al Catasto Fabbricati:

- intestato a “...Omissis...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx, **proprietario per 1000/1000**, distinto al **N.C.E.U.** al **Foglio 52, particella 38, subalterno 5, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 5, consistenza 7 vani, graffato alla particella 954, subalterno 3, superficie catastale 148 mq, rendita € 632,66, piano T-S1.**

Indirizzo: **STRADA DI PIETRARA n. 11.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Spazi comuni per più lati (BCNC – Fg. 52, p.la 38, sub. 1 e Fg. 52, p.la 954), altra unità immobiliare (sub. 4), 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

Zona omogenea: **E (E1): “Agricole” (Art. 94-99-100) e ricade nel Comprensorio dei punti di paesaggio (art. 97) - Colle dell’Oro - Piedimonte - Cesi**

**(E7): Corridoio vegetale (vegetazione di confine, arbusti, vegetazione ripariale) (art. 109)**

Norme tecniche di attuazione: **OP- Colle dell’Oro - Piedimonte - Cesi**

**Vincolo paesaggistico-Bene\_142 (art. 43)**

**Perimetri unità di paesaggio: (2PD) Colle dell’Oro Piedimonte Cesi (art. 2PD).**

(Cfr. allegati: Estratto di Mappa PRG - Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.)

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali</i>	Materiale: <b>muratura portante e c.a.</b> , condizioni: <b>buone/ottime</b>
<i>Copertura</i>	Tipologia: <b>a falde</b> , materiale: <b>c.a. - misto laterizio</b> , condizioni: <b>ottimo</b>
<i>Fondazioni</i>	Tipologia: <b>travi continue rovesce</b> , materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>non rilevabili</b>
<i>Scale</i>	Tipologia: <b>a rampa unica</b> , materiale: <b>muratura-rivestimento in mattoni</b> , ubicazione: <b>esterna</b> , condizioni: <b>buone</b>

<i>Solai</i>	Tipologia: <b>misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Terrazze</i>	Materiale: <b>c.a.</b> , ringhiere: <b>ferro</b> , condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Cancello di ingresso u.i.u.</i>	Tipologia: <b>tripla anta a battente</b> , materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno, vetro camera</b> , protezione: <b>persiane</b> , materiale: <b>legno</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	Tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pareti esterne</i>	Materiale: <b>muratura di mattoni</b> , coibentazione: <b>assente</b> , rivestimento: <b>intonaco/tinteggiatura</b> , condizioni: <b>buone/ottime</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>pianelle in cotto</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Rivestimento</i>	Ubicazione: <b>bagno</b> , materiale: <b>mattonelle di ceramica</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Termosifoni:</i>	Materiale: <b>alluminio (radiatori e termoarredi)</b> ; condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. - cantina</i>	Materiale: <b>mattoni in cotto</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Porta cantina</i>	Tipologia: <b>singola anta a battente</b> , materiale: <b>alluminio</b> , condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
<i>Citofonico</i>	Tipologia: <b>audio</b> , condizioni: <b>assente</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia:sottotraccia, tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone</b> , <b>quadro elettrico salvavita</b> ; conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative.</b>
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>sub-irrigazione</b> , rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> , recapito: <b>fossa Imhoff</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>metano</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> , condizioni: <b>scarse</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>
<i>Telefonico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>non rilevabili</b>
<i>Termico</i>	Tipologia: <b>comune</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabili</b> , diffusori: <b>radiatori in alluminio</b> , generatore calore: <b>interno</b> , condizioni: <b>buone</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.

Tabella: Superfici ambienti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Ingresso/pranzo	Sup. reale netta	20,50	1,00	20,50
Soggiorno	Sup. reale netta	21,40	1,00	21,40
Studio	Sup. reale netta	10,92	1,00	10,92
Cucina	Sup. reale netta	10,90	1,00	10,90
Corridoio	Sup. reale netta	5,35	1,00	5,35
Ripostiglio	Sup. reale netta	5,60	1,00	5,60
Bagno	Sup. reale netta	6,70	1,00	6,70
Camera 1	Sup. reale netta	14,45	1,00	14,45
Camera 2	Sup. reale netta	12,30	1,00	12,30
Portico	Sup. reale netta	29,65	0,30	8,89
Cantina (piano S1)	Sup. reale netta	8,34	0,25	2,08
<b>Sup. reale netta</b>		<b>146,1</b>		<b>119,09</b>

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: mq. 119,09 / 0,90 = **132,32 mq.**

**Accessorio: PISCINA INTERRATA**

All'interno della corte comune identificata al C.T. Fg. 52, p.IIa 954, è situata ad una quota rialzata di circa +1,20 metri rispetto al piazzale, una **piscina interrata in muratura**, con area circostante (solarium) pavimentata e sistemata con gazebi e muretti di recinzione.

La piscina interrata ha una struttura autoportante in acciaio/muratura di dimensioni rettangolari (6,00 x 12,00 ml), avente una doppia altezza interna (120 cm e 150 cm) e una scalinata di accesso a semicerchio (r. 1,82 mt.), prefabbricata in vetroresina.

Il rivestimento interno è realizzato con telo in pvc colorato celeste/verde. Il bordo perimetrale è in cemento bianco flangiflutti e il solarium in piastrelle grès avorio. Il sistema di filtraggio è di tipo a skimmer, ossia costituito da bocche di immissione posizionate lungo il bordo superiore della vasca, attraverso le quali l'acqua viene raccolta e inviata ai filtri di depurazione per essere poi reinmessa in vasca una volta depurata. Il gruppo di filtrazione completo di filtro a sabbia e l'elettropompa sono collocati nel locale tecnico/cantina posta al piano interrato dell'unità immobiliare principale.

Sviluppa una superficie netta della vasca pari a circa **77,00 mq** esclusa l'area adibita a solarium circostante.

Tale manufatto edilizio edificato nel 2005 è identificato al Catasto Fabbricati al **Fg. 52, p.IIa 954, sub. 3**, e risulta essere una **pertinenza (vano accessorio indiretto) di proprietà esclusiva del Sig. "...Omissis..."**, in quanto è graffata (unita) **all'immobile principale - appartamento (C.F. Fg. 52, p.IIa 38, sub. 5 - A/7)**. Nella planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di procedura - **Dichiarazione prot. n. TR00652020 del 01/06/2012**, è rappresentata chiaramente tale situazione. (Cfr.: *visure immobili/planimetria*)

Identificato al Catasto Fabbricati:

- intestato a **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx, **proprietario per 1000/1000**, distinto al **N.C.E.U. al Foglio 52, particella 954, subalterno 3**

**graffato alla particella 38, subalterno 5, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 148 mq, rendita € 632,66, piano T-S1.**

Indirizzo: **STRADA DI PIETRARA n. 11.**

Dati derivanti da: **VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.**

Coerenze: Spazi comuni per più lati (BCNC–Fg. 52, p.IIa 38, sub. 1 e Fg. 52, p.IIa 954), salvo altri.

Lo stato di manutenzione e di conservazione della piscina è ottimale e alla data del sopralluogo risultava perfettamente funzionante e attiva.

**Tabella: Superfici ambienti**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Piscina	Sup. reale netta	77,00	1,00	77,00
<b>Sup. reale netta</b>		<b>77,00</b>		<b>77,00</b>

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde:  $\text{mq. } 77,00 / 0,90 = \mathbf{85,55 \text{ mq.}}$

**Nota 6:** La sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno non inserire specificatamente nella stima dell'unità abitativa in oggetto il valore metrico della piscina, bensì ha **valutato complessivamente l'immobile pignorato, tenendo conto degli accessori (piscina), delle pertinenze comuni e delle corti, valorizzando l'immobile con un 10% del valore medio unitario al mq.**

**Descrizione : Autorimessa di cui al punto B****B. Autorimessa**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un **autorimessa** sita in Terni (Terni) Strada di Pietrara, n. 11, piano Terra.

L'unità immobiliare, attigua all'area della piscina, è costituita da un manufatto edilizio di un piano fuori terra adibito ad autorimessa, con accesso dal cortile comune sul lato nord del fabbricato.

La struttura portante del manufatto è in c.a., pareti tinteggiate, pavimento in cemento livellato, copertura in latero cemento a doppia falda, con tavelle poggiate e manto di copertura con tegole marsigliesi, canale di gronda e pluviali per lo smaltimento delle acque meteoriche in rame.

Possiede una saracinesca di accesso in alluminio verniciato di tipo sezionale con automazioni elettriche larga 5,00 mt e alta 2,90 mt.

Facilità di accesso e di manovra all'interno dell'area condominiale.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a **28,00 mq** e **superficie catastale di 32,00 mq**. Altezza interna media pari a 3,27 mt.

**Note 5:** L'altezza interna indicata nella planimetria catastale agli Atti - **Dichiarazione prot. n. TR0087054 del 28/06/2010**, pari a 2,80 mt risulta inferiore rispetto all'altezza media interna dello stato attuale pari a 3,27 mt. (H max=3,66 mt. - H min. 2,88 mt.).

Occorre pertanto verificare tale difformità confrontando, una volta reperito, il titolo abilitativo depositato e gli elaborati grafici allegati che ne hanno autorizzato nel 2010 la ristrutturazione.

Identificato al catasto fabbricati:

- intestato a **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx, **proprietario per 1000/1000**, distinto al **N.C.E.U.** al **Foglio 52, particella 954, subalterno 2, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 9, consistenza 26 mq, superficie catastale 32 mq, rendita € 63,11, piano T.**

Indirizzo: STRADA DI PIETRARA n. 11.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 28/06/2010 prot. n. TR0087054 in atti dal 28/06/2010  
Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1365.1/2010).

Coerenze: Spazi comuni per più lati (BCNC – Fg. 52, p.lla 954), area piscina, p.lla 905, 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

Zona omogenea: **E (E1): "Agricole"** (Art. 94-99-100) e ricade nel **Comprensorio dei punti di paesaggio (art. 97) - Colle dell'Oro - Piedimonte - Cesi**

**(E7): Corridoio vegetale (vegetazione di confine, arbusti, vegetazione ripariale)** (art. 109)

Norme tecniche di attuazione: **OP- Colle dell'Oro - Piedimonte - Cesi**

**Vincolo paesaggistico-Bene\_142** (art. 43)

**Perimetri unità di paesaggio: (2PD) Colle dell'Oro Piedimonte Cesi** (art. 2PD).

(Cfr. allegati: Estratto di Mappa PRG - Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.)

**Tabella: Superficie ambiente**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Autorimessa	Sup. reale netta	28,00	0,50	14,00
<b>Sup. reale netta</b>		<b>28,00</b>		<b>14,00</b>

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: mq. 14,00 / 0,90 = **15,56 mq.**

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

<i>Strutture verticali</i>	Materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Fondazioni</i>	Tipologia: <b>travi continue rovesce</b> , materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>non rilevabili</b>
<i>Solai</i>	Tipologia: <b>misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>cemento livellato</b> , condizioni: <b>ottime</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Porta di ingresso</i>	Tipologia: <b>serranda sezionante</b> , materiale: <b>alluminio</b> , accessori: <b>automazioni elettriche</b> , condizioni: <b>ottime</b>
--------------------------	--

**Impianti:**

<i>Elettrico</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>non rispettoso delle vigenti normative</b>
------------------	---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: EX LOTTO 010****8.1 Criterio di stima:**

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento sintetico comparativo è basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui si conoscono i prezzi di mercato.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La zona dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva si trova in un contesto urbanistico di pregio della città di Terni, località **"Madonna degli Ulivi"**, una zona periferica e pedemontana posta a nord della città, immersa totalmente nel verde, in posizione panoramica e ben esposta, non distante dal centro abitato ad alta densità abitativa - quartiere di Borgo Rivo. Tale zona è stata interessata nel corso degli anni da vari interventi di edilizia residenziale di livello qualitativo medio-alto, avente per oggetto la realizzazione di vari complessi di ville singole o raggruppate in più lotti ovvero di villini a schiera.

Complessivamente lo stato di manutenzione del compendio immobiliare è ottimo.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche dell'**unità abitativa** possono essere così riassunte: pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetrocamera, persiane in legno, pavimenti in piastrelle di cotto e in grés porcellanato nel bagno, cancello in ferro di ingresso posizionato sulla portafinestra dello studio, radiatori e termoarredi in alluminio. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo. L'impianto elettrico è dotato di quadro con differenziale magneto-termico rispondente alle vigenti normative.

La distribuzione interna degli ambienti è razionale e funzionale, in quanto l'unità immobiliare dislocata su di un unico piano è divisa tra zona giorno e notte, con annesso portico antistante e cantina interrata. Completa l'unità immobiliare una elegante **piscina interrata di pertinenza esclusiva** situata nella corte comune, con area circostante adibita a solarium, con gazebi e tettoie.

In merito, invece, alle caratteristiche intrinseche dell'**autorimessa** possono essere così riassunte: pareti tinteggiate, pavimento in cemento livellato, ampia e alta porta di accesso con saracinesca in alluminio verniciato di tipo sezionale con automazioni elettriche e impianto elettrico.

Facilità di accesso e di manovra all'interno dell'area condominiale dotata di cancello carrabile elettrico.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto.

A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: **2° semestre 2020**

- Provincia: Terni;
- Comune: Terni;
- Tipologia/abitazioni civili: **Residenziale**;
- Fascia–zona: Periferica/PEDEMONTANA (CESI SCALO, **PIETRARA**, POZZO SARACENO, VIA DELLA LINCE, MACINAROTTA, PIEDIMONTE, COLLE DELL'ORO, FONTANA DELLA MANDORLA).

#### **Corpo A – Appartamento in villino con piscina e corte**

- Tipologia: **Ville e Villini**;
- Stato conservativo: **OTTIMO**,

propone prezzi di mercato compresi tra **€ 1.300/mq ed € 1.800,00/mq** di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'**immobile ristrutturato nel 2012**, con ampia corte alberata e pavimentata, pertinenze comuni (corte - forno – accessi con cancelli elettrici) ed esclusive (piscina e autorimessa), nonché del suo stato di manutenzione e conservazione **ottimo**, sia nelle finiture interne e che nella ottima qualità dei materiali utilizzati, si ritiene congruo una **valorizzazione del bene pari a circa il 10% del valore medio unitario al mq**. A ciò è da aggiungersi, però, anche l'attuale trend negativo delle quotazioni immobiliari sia nazionale che locale.

In ragione di quanto sopra esposto, la sottoscritta C.T.U. ritiene congruo adottare per l'unità immobiliare suddetta, un valore medio unitario di € 1.550,00/mq di superficie commerciale lorda aumentato del 10% pari a € 1.705,00/mq.

#### **Corpo B – Autorimessa**

- Tipologia: **Box**;
- Stato conservativo: **NORMALE**,

propone prezzi di mercato compresi tra **€ 600/mq ed € 900,00/mq** di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'**immobile ristrutturato nel 2010**, dell'ampia metratura e della facilità di accesso e di manovra all'interno dell'area condominiale, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione **ottimo**, si ritiene congruo adottare per l'unità immobiliare suddetta, un valore unitario di € 900,00/mq di superficie commerciale lorda

La superficie è stata calcolata al netto, attribuendo alla superficie dei vani dell'appartamento un coefficiente del 100%, al portico un coefficiente del 30%, alla cantina non comunicante (locale tecnico/piscina) posta al piano interrato un coefficiente del 25% e all'autorimessa un coefficiente del 50%.

Successivamente la superficie netta dei vani è stata trasformata dividendola per **0,90** in **superficie lorda**, al fine di poter applicare il valore unitario a mq. di superficie commerciale lorda previsto nel sopracitato listino dell'Agenzia del Territorio.

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.*

#### **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, Archivio Storico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio

di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

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 dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Appartamento in villino

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Ingresso/pranzo	22,77	€ 1.705,00	€ 38.822,85
Soggiorno	23,77	€ 1.705,00	€ 40.527,85
Studio	12,13	€ 1.705,00	€ 20.681,65
Cucina	12,11	€ 1.705,00	€ 20.647,55
Corridoio	5,94	€ 1.705,00	€ 10.127,70
Ripostiglio	6,22	€ 1.705,00	€ 10.605,10
Bagno	7,44	€ 1.705,00	€ 12.685,20
Camera 1	16,05	€ 1.705,00	€ 27.365,25
Camera 2	13,66	€ 1.705,00	€ 23.290,30
Portico	9,87	€ 1.705,00	€ 16.828,35
Cantina (piano S1)	2,31	€ 1.705,00	€ 3.938,55
Piscina – corte comune	-		
	<b>132,32</b>		<b>€ 225.605,60</b>

Valore corpo:		<b>€ 225.605,60</b>
- Valore accessori:		<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:		<b>€ 225.605,60</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>(1/1)</b>	<b>€ 225.605,60</b>
<b>sig. "...Omissis..."</b>		

#### B. Autorimessa

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Autorimessa	<b>15,56</b>	<b>€ 900,00</b>	<b>€ 14.000,00</b>

- Valore corpo:		<b>€ 14.000,00</b>
- Valore accessori:		<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:		<b>€ 14.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>(1/1)</b>	<b>€ 14.000,00</b>
<b>sig. "...Omissis..."</b>		

**Riepilogo: EX LOTTO 010**

ID	Immobile	Superficie equivalente lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Appartamento - piscina</b>	<b>132,32</b>	<b>€ 225.605,60</b>	<b>€ 225.605,60</b>
<b>B</b>	<b>Autorimessa</b>	<b>15,56</b>	<b>€ 14.000,00</b>	<b>€ 14.000,00</b>
			<b>€ 239.605,60</b>	<b>€ 239.605,60</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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	<b>€ 35.940,84</b>
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita con le relative spese legali come da quantificazione dell'Amm.re p.t.:	<b>€ 0,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale – A.P.E.:	<b>€ 5.800,00</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 (1/1)** : sig. "...Omissis..."

**€ 197.864,76**

che può essere arrotondato al valore di:

**€ 197.865,00**

\*\*\*\*\*

**Allegati EX LOTTO 010:**

- Documentazione catastale;
- Inquadramento urbanistico – Estratto N.T.A./P.R.G/Vincoli;
- Rilievo - Elaborato grafico;
- Banca Dati Quotazioni Immobiliari – Estratto 2° sem. 2020 (Agenzia del Territorio);
- Documentazione fotografica: sopralluogo del **01/07/2021** n. **43** foto.

**EX LOTTO 036****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: EX LOTTO 036**

I **terreni agricoli** (n. 8) identificati nel **EX Lotto 036** sono ubicati in prossimità dell'immobile residenziale con tipologia villino trifamiliare e ampia corte alberata circostante, sito in **Strada di Pietrara, n. 11**, che risulta essere l'originaria casa colonica del terreno circostante (Fg. 52, p.lla 37) di proprietà del Sig. "...Omissis...", da cui si sono originati i successivi frazionamenti con le relative lottizzazioni urbanistiche della zona.

L'immobile è posto nelle immediate vicinanze della strada comunale – Strada di Pietrara, possiede due accessi alla proprietà posti a nord e a sud-est, che avvengono tramite strade private di proprietà degli stessi Sigg. "...Omissis..." e "...Omissis...".

I suddetti terreni agricoli svolgono di fatto la **funzione di pertinenze del fabbricato confinante**, di cui è stato valutato dalla sottoscritta C.T.U. al **EX Lotto 010** della presente procedura esecutiva R.G.E. 183/2018, l'unità immobiliare posta al piano terra (**N.C.E.U. Fg. 52, p.lla 38, sub. 5**) di proprietà del Sig. "...Omissis...".

I terreni completano la proprietà dell'immobile, in quanto risultano insistere sugli stessi degli elementi fondamentali del fabbricato:

- le due strade private di accesso alla proprietà, che si congiungono alla sede viaria comunale (Strada di Pietrara), con servitù di passaggio per le proprietà confinanti;
- il piazzale antistante l'ingresso a sud-est e quello posto sul lato nord;
- il viale interno posto sul lato nord che conduce alla corte comune (Fg. 52, p.lla 954) e alle pertinenze del fabbricato (garage, piscina e corte alberata);
- l'ampia corte alberata utilizzata attualmente come pertinenza dell'immobile.

In prossimità del piazzale di accesso al fabbricato posto a sud-est, è situato, inoltre, un **campo da tennis** con superficie dura (cemento) di dimensioni circa (17,00x33,00) metri, recintato per n. 3 lati con paletti in ferro con rete metallica di altezza 1,20 ml e per il lato prospiciente il piazzale di ingresso con un muro di altezza circa 1,60 ml in mattoncini.

Tale manufatto edilizio insiste sulle **p.lle 902 e 907**, ma, la scrivente C.T.U. tiene a precisare, che l'accesso allo stesso avviene esclusivamente dalla corte comune dell'immobile (p.lla 954).

Pertanto, si ritiene opportuno considerarlo una **pertinenza del fabbricato**.

\*\*\*\*\*

**Identificativo corpo A: STRADA PRIVATA DI ACCESSO n. 1**

**Quota e tipologia del diritto: Proprietà per 1/2**

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

**Residenza:** xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

**Quota e tipologia del diritto: Proprietà per 1/2**

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

**Residenza:** xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo** sito in Terni, Loc.tà Pietrara.

Striscia di terreno adibita a sede stradale priva di pavimentazione (sterrata), di accesso ai fondi confinanti (Fg. 52, p.lle 1004, 913/970/917, 954), che si congiunge alla sede viaria comunale - Strada di Pietrara.

Orografia pressochè pianeggiante. Area delimitata dalle recinzioni dei lotti confinanti.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 485**.

Identificato al **Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 900:**

- qualità ULIVETO classe 3, superficie catastale 485 mq, reddito Dominicale 2,63, reddito Agrario € 1,38;

intestato a:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 13/12/2006 prot. n. TR0086080 in atti dal 13/12/2006 (n. 86080.1/2006).

Coerenze: a nord: p.lle 902,908; a est: p.lla 901, strada di Pietrara; a sud-ovest: p.lle 1004, 973, 972.

\*\*\*\*\*

**Identificativo corpo B: STRADA PRIVATA DI ACCESSO n. 1**

**Quota e tipologia del diritto: Proprietà per 1/2**

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

**Residenza:** xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

**Quota e tipologia del diritto: Proprietà per 1/2**

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

**Residenza:** xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo** sito in Terni, Loc.tà Pietrara.

Piccola rata di terreno, generato da pregressi frazionamenti catastali di particelle di maggiori consistenze, di forma rettangolare con orografia pianeggiante.

Risulta essere inglobata nell'area del piazzale antistante l'ingresso del fabbricato sito in Strada di Pietrara, n. 11. Area delimitata dalle recinzioni dei lotti confinanti.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 22**.

Identificato al **Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 908:**

– qualità ULIVETO classe 3, superficie catastale 22 mq, reddito Dominicale 0,07, reddito Agrario € 0,03;

intestato a:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 13/12/2006 prot. n. TR0086080 in atti dal 13/12/2006 (n. 86080.1/2006).

Coerenze: a nord: p.la 143; a est: p.la 906; a sud: p.la 900; a ovest: p.lle 902-907.

\*\*\*\*\*

**Identificativo corpo C: STRADA PRIVATA DI ACCESSO n. 2**

**Quota e tipologia del diritto: Proprietà per 1/2**

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

**Residenza:** xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

**Quota e tipologia del diritto: Proprietà per 1/2**

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

**Residenza:** xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo** sito in Terni, Loc.tà Pietrara.

Striscia di terreno a forma di L, adibita a sede stradale asfaltata di accesso ai fondi confinanti della lottizzazione edilizia, costituita da ville con corti pertinenziali, in cui risulta inserita, per poi si ricongiungersi alla sede viaria comunale - Strada di Pietrara.

Orografia pianeggiante per il primo tratto e poi con modesta pendenza verso valle.

Area delimitata sul lato sx dalle recinzioni dei lotti confinanti e sul lato dx del tratto marginale/confine di proprietà da una rete metallica con paletti in ferro.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 1.070**.

Identificato al **Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 904:**

- qualità ULIVETO classe 3, superficie catastale 1.070 mq, reddito Dominicale 3,56, reddito Agrario € 1,66;

intestato a:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 13/12/2006 prot. n. TR0086080 in atti dal 13/12/2006 (n. 86080.1/2006).

Coerenze: a nord: p.lle 130, 129,128; a est: strada di Pietrara; a sud: p.lle 137, 889, 905; ovest: p.lle 872, 889.

\*\*\*\*\*

**Identificativo corpo D: PIAZZALE DI ACCESSO-CAMPO DA TENNIS**

**Quota e tipologia del diritto: Proprietà per 1/2**

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

**Residenza:** xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

**Quota e tipologia del diritto: Proprietà per 1/2**

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

**Residenza:** xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo** sito in Terni, Loc.tà Pietrara.

Piccola rata di terreno, generato da pregressi frazionamenti catastali di particelle di maggiori consistenze, di forma trapezoidale con orografia pianeggiante.

Inglobato in parte nell'area del piazzale antistante l'ingresso del fabbricato ed per una minima parte nel campo da tennis. Superficie complessiva catastale di **Mq. 85**.

Identificato al **Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 902:**

- qualità ULIVETO VIGNETO classe 3, superficie catastale 85 mq, reddito Dominicale 0,46, reddito Agrario € 0,24;

intestato a:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 13/12/2006 prot. n. TR0086080 in atti dal 13/12/2006 (n. 86080.1/2006).

Coerenze: a nord: p.lla 907; a est: p.lla 900; a sud: p.lle 972, 969; ovest: p.lle 907.

\*\*\*\*\*

**Identificativo corpo E: PIAZZALE DI ACCESSO-CAMPO DA TENNIS**

**Quota e tipologia del diritto: Proprietà per 1/2**

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

**Residenza:** xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

**Quota e tipologia del diritto: Proprietà per 1/2**

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

**Residenza:** xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo** sito in Terni, Loc.tà Pietrara.

Terreno di forma pressochè rettangolare con orografia pianeggiante.

Adibita per la parte maggiore a campo da tennis e per la restante parte a piazzale antistante l'ingresso del fabbricato sito in Strada di Pietrara, n. 11.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 635**.

Identificato al **Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 907:**

- qualità ULIVETO classe 3, superficie catastale 635 mq, reddito Dominicale 2,13, reddito Agrario € 0,98;

intestato a:

-“**...Omissis...**” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

- “**...Omissis...**” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 13/12/2006 prot. n. TR0086080 in atti dal 13/12/2006 (n. 86080.1/2006).

Coerenze: a nord: p.lla 954, 143; a est: p.lle 908, 902, 969; a sud: p.la 969; ovest: p.lle 969, 954.

**Nota 1:** In prossimità dell'area di accesso al fabbricato posta a sud-est, pavimentata e recintata, insiste un manufatto edilizio ad uso privato - **campo da tennis**, con superficie dura (cemento) di dimensioni circa (17,00x33,00) metri, recintato per n. 3 lati con muretti in cls e paletti in ferro con rete metallica (H. 1,20) e per il lato prospiciente il piazzale di ingresso con un muro in mattoncini di altezza circa 1,60 ml. La superficie di gioco è realizzata con materiali drenanti (cemento con finiture) di colorazione assonante con le cromie dominanti l'intorno.

Tale manufatto edilizio insiste sulle **p.lle 902 e 907**, di proprietà dei **sigg. “...Omissis...” e “...Omissis...”**, ma, la scrivente C.T.U. tiene a precisare, che l'accesso allo stesso avviene esclusivamente dal terreno contiguo identificato dalla **p.la 954** – corte di pertinenza del fabbricato oggetto della presente valutazione.

Pertanto, può essere considerato una **pertinenza comune del fabbricato descritto nel EX Lotto 010**. (Cfr.: *documentazione fotografica*)

Del suddetto manufatto edilizio, durante la ricerca della sottoscritta C.T.U. presso l'Archivio del Comune di Terni, **non è pervenuto alcun titolo abilitativo che ne attesti l'autorizzazione per la costruzione (Permesso di costruire e Autorizzazione paesaggistica).**

Inoltre, la superficie di campo da tennis **non risulta indicata sulla Mappa catastale**, in quanto le p.lle di sedime dello stesso (C.T. Fg. 52, p.lle 902 e 907) sono censite come terreni agricoli/uliveto-vigneto.

\*\*\*\*\*

#### **Identificativo corpo F: TERRENO AGRICOLO**

**Quota e tipologia del diritto: Proprietà per 1/2**

**Intestatario:** “**...Omissis...**” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx

**Residenza:** xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

**Quota e tipologia del diritto: Proprietà per 1/2**

**Intestatario:** “**...Omissis...**” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx

**Residenza:** xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo** sito in Terni, Loc.tà Pietrara.

Terreno di forma di forma trapezoidale con orografia pianeggiante.

E' presente una coltivazione di ulivi con sistemazione irregolare e un piccolo vigneto.

Ottime condizioni vegetative e produttive, con interventi di potatura e gestione del suolo.

Fondo dotato di una parziale recinzione con paletti in ferro e rete metallica verso la strada e la p.la 973.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 270**.

Identificato al **Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 972:**

- qualità ULIVETO VIGNETO classe 3, superficie catastale 270 mq, reddito Dominicale 1,46, reddito Agrario € 0,77;

intestato a:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 19/10/2012 prot. n. TR0119249 in atti dal 19/10/2012 presentato il 19/10/2012 (n. 119249.1/2012).

Coerenze: a nord: p.lle 900, 902; a est: p.la 973; a sud: p.la 970; ovest: p.lle 969, 907.

\*\*\*\*\*

**Identificativo corpo G: TERRENO AGRICOLO**

**Quota e tipologia del diritto: Proprietà per 1/2**

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

**Residenza:** xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

**Quota e tipologia del diritto: Proprietà per 1/2**

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

**Residenza:** xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo** sito in Terni, Loc.tà Pietrara.

Terreno di forma di forma irregolare con orografia semi-pianeggiante.

E' presente una coltivazione di ulivi con sistemazione irregolare. Presenza di un pozzo artesiano.

Ottime condizioni vegetative e produttive, con interventi di potatura e gestione del suolo.

Fondo dotato di recinzione con paletti in ferro e rete metallica .

Superficie complessiva catastale di **Mq. 2.390.**

Identificato al **Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 969:**

– qualità ULIVETO classe 3, superficie catastale 2.390 mq, reddito Dominicale 8,02, reddito Agrario € 3,70;

intestato a:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 19/10/2012 prot. n. TR0119249 in atti dal 19/10/2012 presentato il 19/10/2012 (n. 119249.1/2012).

Coerenze: a nord: p.lle 905, 954, 907, 902; a est: p.la 972; a sud: p.la 970; ovest: p.lle 970.

\*\*\*\*\*

**Identificativo corpo H: TERRENO AGRICOLO - GIARDINO**

**Quota e tipologia del diritto: Proprietà per 1/2**

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

**Residenza:** xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

**Quota e tipologia del diritto: Proprietà per 1/2**

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

**Residenza:** xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

Piena proprietà per la quota di **1/1** di un **terreno agricolo** sito in Terni, Loc.tà Pietrara.

Terreno di forma irregolare con pendenza verso valle. E' costituito da due parti distinte, una adibita a giardino del fabbricato, con presenza di alberature ad alto fusto e siepi sul confine nord del lotto e l'altra a viale di accesso alla corte comune e al solarium della piscina del fabbricato ubicato nella p.la 954.

Fondo dotato di recinzione su due lati esterni con paletti in ferro e rete metallica (confine interno)

e recinzione in muratura (lato ingresso).

Superficie complessiva catastale di **Mq. 735**.

Identificato al **Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 905:**

– qualità ULIVETO classe 3, superficie catastale 735 mq, reddito Dominicale 2,47, reddito Agrario € 1,14;

intestato a:

- “...**Omissis...**” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

- “...**Omissis...**” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 13/12/2006 prot. n. TR0086080 in atti dal 13/12/2006 (n. 86080.1/2006).

Coerenze: a nord: p.lle 904, 899; a est: p.lla 954; a sud: p.lla 969; ovest: p.lle 970.

\*\*\*\*\*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: pedemontana rurale – agricola con traffico locale e parcheggi inesistenti.

Servizi offerti dalla zona: Quartiere di Borgo Rivo - asilo nido-materna e scuola secondaria di primo grado (buono), negozi al dettaglio (buono), impianti sportivi (buono), centro commerciale (buono), banche (buono), farmacie (buono), istituti religiosi (buono).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole-rurali

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore (5), Lago di Piediluco (15).

Attrazioni storiche: Scavi archeologici di Carsulae (10)

Principali collegamenti pubblici: autobus (0.50), ferrovia (3), superstrada (5).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, gli immobili del **EX Lotto 036** risultano occupati dai **Sigg. “...Omissis...”** (c.f.: xxxxx) e “...**Omissis...**” (c.f.: xxxxx), in quanto proprietari degli stessi e non risultano in essere contratti di affitto per l'utilizzo dei terreni.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base di quanto indicato nel **CERTIFICATO NOTARILE N. 5** del 11/12/2018, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., è stato certificato dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia quanto segue:

– di aver accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio;

– che gli immobili del **EX Lotto 036** risulta alla data del 29/11/2018 di proprietà esclusiva dei **Sigg. “...Omissis...”** e “...**Omissis...**” e liberi 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:

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso - Servitù di acquedotto n. 4925 del 14/07/2000** – SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA a rogito del 14/06/2000 Notaio Dott. Fulvio Sbroli sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 119642 a favore: Azienda Servizi Multiservizi “AMS Terni” Comune di Terni con sede in Terni a carico: Sig. “...**Omissis...**” nato a xxxxx (xx) il xxxxx.  
asservono ai fini urbanistici il terreno censito al **Fg. 52, p.lle 86-802**.

- **Costituzione di diritti reali - Servitù di Distanza n. 5845 del 10/10/1988** – SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA a rogito del 15/09/1988 Notaio Dott. Angelo Alcini sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 63208  
a favore: Sig. “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx - terreno **Fg. 52, p.IIa 149**  
a carico: Sig. “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx - terreno **Fg. 52, p.IIa 37**.
- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso - Servitù di Distanza n. 1699 del 10/03/1989** – SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA a rogito del 06/02/1989 Notaio Dott. Carlo Filippetti sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 12729  
a favore: Sigg. “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx e “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx - terreno **Fg. 52, p.IIa 137**  
a carico: Sig. “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx - terreno **Fg. 52, p.IIa 37**.
- **Costituzione di diritti reali a titolo gratuito - Servitù di Passaggio n. 1796 del 26/02/1991** – SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA a rogito del 01/02/1991 Notaio Dott. Luciano Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 55407  
a favore: Sigg. “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx e “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx - terreno **Fg. 52, p.IIa 220 (ex 37/b)**  
a carico: Sig. “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx - terreno **Fg. 52, p.IIa 219 (ex 37/a)**.  
Servitù pedonale e carrabile da esercitarsi con qualsiasi mezzo ed in qualsiasi tempo, nonché servitù di passaggio per condutture di acqua, luce, gas, etc... Servitù esercitate su una striscia di terreno della larghezza media di circa 5 metri, che dipartendosi dalla strada di Pietrara giunge fino al terreno censito con p.IIa 220 (ex 37/b).
- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso - Servitù di Inedificabilità n. 2038 del 08/03/1991** – SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA a rogito del 27/02/1991 Notaio Dott. Luciano Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 5772  
a favore: Sig. “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx - terreno **Fg. 52, p.IIa 219 (ex 37/a)**  
a carico: Sig. “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx - terreno **Fg. 52, p.IIa 149**.  
Asservimento ai soli fini edificatori del volume edificabile del terreno.
- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso - Servitù di Distanza n. 4287 del 01/07/1991** – a rogito del 31/05/1991 Notaio Dott. Luciano Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 57296  
a favore: Sigg. “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx e “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx - terreno **Fg. 52, p.IIa 220 (ex 37/b)**  
a carico: Sig. “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx - terreno **Fg. 50, p.IIa 100, p.IIa 21/parte e Fg. 52, p.IIa 37/parte**.  
Asservimento ai soli fini urbanistici con vincolo di cubatura.
- **Costituzione di diritti reali a titolo gratuito - Servitù di Passaggio, di Metanodotto, di Distanza, di Acquedotto e di servizi vari n. 1494 del 12/01/1992** – SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA a rogito del 16/01/1992 Notaio Dott. Luciano Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 61436  
a favore: Sigg. “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx e “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx  
a carico: Sig. “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx.  
servitù terreno **Fg. 52, p.IIa 227, p.IIa 219/a, p.IIa 149**.
- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso - Servitù di Passaggio n. 4969 del 20/07/1992** – SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA a rogito del 10/07/1992 Notaio Dott. Orietta Suardi sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 120699  
a favore: Sigg. “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx e “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx  
a carico: Sig. “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx  
servitù terreno **Fg. 52, p.IIa 227/a, p.IIa 233**.
- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso - Servitù di Acquedotto n. 4970 del 20/07/1992** – SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA a rogito del 10/07/1992 Notaio Dott. Orietta Suardi sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 120699  
a favore: Sigg. “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx e “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx

a carico: Sig. "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx.  
servitù terreno **Fg. 52, p.lla 227/a, p.lla 233.**

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso - Servitù di Elettrodotto n. 4971 del 20/07/1992** – SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA a rogito del 10/07/1992 Notaio Dott. Orietta Suardi sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 120699 a favore: Sigg. "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx

a carico: Sig. "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx.  
servitù terreno **Fg. 52, p.lla 227/a, p.lla 233.**

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso - Servitù di Metanodotto n. 4972 del 20/07/1992** – SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA a rogito del 10/07/1992 Notaio Dott. Orietta Suardi sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 120699 a favore: Sigg. "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx

a carico: Sig. "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx.  
servitù terreno **Fg. 52, p.lla 227/a, p.lla 233.**

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso - Servitù di Passaggio n. 6413 del 13/10/1992** – SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA a rogito del 05/10/1992 Notaio Dott. Carlo Filippetti sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 19106 a favore: Sigg. "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx

a carico: Sig. "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx.  
servitù terreno **Fg. 52, p.lla 240.**

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso - Servitù di Distanza n. 6414 del 13/10/1992** – SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA a rogito del 05/10/1992 Notaio Dott. Carlo Filippetti sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 19106 a favore: Sigg. "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx

a carico: Sig. "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx.  
servitù terreno **Fg. 52, p.lla 240.**

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso - Servitù di Acquedotto n. 4925 del 14/07/2000** – SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA a rogito del 14/06/2000 Notaio Dott. Fulvio Sbrilli sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 119642 a favore: "Azienda speciali Multiservizi" - Comune di Terni con sede in Terni a carico: Sig. "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx.

servitù terreno **Fg. 52, p.lla 802, p.lla 86.**

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:

- **Ipoteca giudiziale n. 1157 del 09/08/2017** - Registro particolare **1157** Registro Generale **8448** - ATTO GIUDIZIARIO del 18/07/2017, Pubblico ufficiale TRIBUNALE di TERNI, Rep. n. 745/2017 derivante da DECRETO INGIUNTIVO – capitale : € 260.000,00 a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31 contro: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/ 1.

### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare n. 7170 del 17/10/2018** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Terni, Rep. n. 2352 del 24/09/2018 a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31 contro: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/ 1 per l'**unità negoziale 8.**

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

- **Trascrizione del 11/08/2005** - Registro particolare **6156** Registro Generale **10268** - Pubblico ufficiale Notaio Clericò Vincenzo in Terni, Rep. n. 10976 del 15/03/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE – VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO.
- **Trascrizione del 28/11/2005** - Registro particolare **8547** Registro Generale **14689** - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO, Rep. n. 83/964 del 09/09/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
- **Trascrizione del 02/08/2012** - Registro particolare **6133** Registro Generale Pubblico ufficiale Notaio Fulvio Sbroli in Terni, Rep. n. 186352/38104 del 30/07/2018 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

**NOTA:**

- **CERTIFICATO NOTARILE N. 5** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia del 11/12/2018. (Cfr. allegato agli Atti della procedura esecutiva)
- Visure ipo-catastali. (Cfr. visure ipo-catastali allegate)

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:** Nessuna

**4.3 Misure penali:** Nessuna.

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

**5.1 Spese di gestione condominiale:** Non presente.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: - proprietari <b>Sigg. "...Omissis..." e "...Omissis..."</b>	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
acconto versato:	<b>€ 0,00</b>
rimanenza da versare:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data del .....: (vedasi dettaglio):	<b>€ 0,00</b>
Totale	<b>€ 0,00</b>

**Avvertenze ulteriori e dettaglio spese condominiali scadute ed insolute:** Nessuna  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuna

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

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, Proprietà per 1/2;
- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, Proprietà per 1/2.

**6.2 Precedenti proprietari:**

**Dal 08/03/2005**

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, Proprietà per 1/2;
  - **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, Proprietà per 1/2;
- Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/2005 prot. n. TR0058660 in atti dal 17/09/2005 Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 964 n: 83 del 09/09/2005 SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DI **"...Omissis..."** (n. 5304.2/2005).

**Dall'impianto meccanografico del 31/01/1971 fino al 08/03/2005**

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, Proprietà 100/1000.

**Dal 26/03/1986 (antecedente all'impianto meccanografico del 30/06/1987)**

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, proprietario per 1000/1000;  
Dati derivanti da: CERTIFICATO NOTARILE n. 5 ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli del 11/12/2018 allegato agli Atti della procedura esecutiva.

**Terreni di cui al punto 2-3:**

"...I terreni risultano essere un BENE PERSONALE (1/1) del sig. "...Omissis..." pervenuti in virtù di Atto notarile di Compravendita a rogito Dott. Adalberto Mattiangeli, Notaio in Terni, del 30/01/1959 Rep. 2761/1031 e trascritto a Spoleto in data 11/02/1959 al n. 570 di formalità, dal sig. Verzi Lando nato a Roma il 18/08/1903."

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalle indagini effettuate dalla scrivente C.T.U. presso l'Archivio Edilizia del Comune di Terni, in merito al manufatto edilizio del **campo da tennis** e delle recinzioni con i passi carrabili dei fabbricati situate sulle p.lle 902-907 e p.lle 901-906, **non è pervenuto alcun titolo abilitativo che ne attesti l'autorizzazione per la realizzazione.**

**7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:**

**7.1.1 Conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo del 01/07/2021 i beni immobili del **EX Lotto 036** non risultano essere conformi alla documentazione catastale – Mappale in atti presso l'Agenzia del Territorio di Terni – Catasto Terreni, in quanto le **p.lle 902 e 907**, risultano essere sedime di un campo da tennis non censito in mappa e della relativa recinzione in muratura.

Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità catastale del EX Lotto 036.**

Si dovrà provvedere, pertanto, alla presentazione delle seguenti pratiche:

Inserimento nel Tipo Mappale (C.T.) del manufatto edilizio con linea tratteggiata tramite procedura Pre.geo e conseguenti variazioni catastali presso Agenzia delle Entrate (Doc.fa) delle altre difformità rilevate.

Onorario professionale per la presentazione delle pratiche Doc.fa: **€ 1.500,00** esclusi tributi catastali.

**Oneri totali: € 1.500,00**

---

**7.1.2 Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate difformità urbanistiche nel **EX Lotto 036** riguardanti la realizzazione di un campo da tennis nelle **p.lle 902 e 907**, di cui non sono rinvenuti i titoli abilitativi necessari.

Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità edilizia del EX Lotto 036.**

Si stima un costo complessivo per la presentazione delle pratiche comunali in sanatoria (Permesso di costruire/S.C.I.A.) e conseguente richiesta di Autorizzazione paesaggistica per la regolarizzazione del campo da tennis di circa **€ 2.500,00** esclusi tributi amministrativi.

**Oneri totali: € 2.500,00**

Inoltre, a seguito della consultazione del P.R.G. si rileva che tutti i terreni del **EX Lotto 036** ricadono in Zona Agricola (E) sottoposta a vincolo paesaggistico.

Per una eventuale futura vendita è necessario richiedere presso il Comune di Terni il C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica).

---

## 7.2 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato: **Piano Regolatore Generale di Terni** in forza della delibera: D.C.C. n.307 del 15/12/2008

Zona omogenea: **E - (E1): "Agricole"** (Art. 94-99-100)

**Comprensorio dei punti di paesaggio** (art. 97) - **Colle dell'Oro - Piedimonte - Cesi**

**Tutela delle acque sotterranee: classe 4** (art. 39)

**Vulnerabilità elevata** (art. 39)

**(E7): Corridoio vegetale (vegetazione di confine, arbusti, vegetazione ripariale)** (art. 109)

Norme tecniche di attuazione: **OP- Colle dell'Oro - Piedimonte - Cesi**

**Vincolo paesaggistico D.L. n. 42/2004 - Bene\_142** (art. 43)

**Perimetri unità di paesaggio: (2PD) Colle dell'Oro Piedimonte Cesi** (art. 2PD).

(Cfr. allegati: Estratto di Mappa PRG - Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.)

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: NO

Note sulla conformità: Nessuna.

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

## Descrizione: terreni agricoli

**Identificativo corpo A: STRADA PRIVATA DI ACCESSO n. 1**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un **terreno agricolo** sito in Terni, Loc.tà Pietrara.

Striscia di terreno adibita a sede stradale priva di pavimentazione (sterrata), di accesso ai fondi confinanti (Fg. 52, p.lle 1004, 913/970/917, 954), che si congiunge alla sede viaria comunale - Strada di Pietrara.

Orografia pressochè pianeggiante. Area delimitata dalle recinzioni dei lotti confinanti.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 485**.

Identificato al **Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 900:**

- qualità ULIVETO classe 3, superficie catastale 485 mq, reddito Dominicale 2,63, reddito Agrario € 1,38;

intestato a:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 13/12/2006 prot. n. TR0086080 in atti dal 13/12/2006 (n. 86080.1/2006).

Coerenze: a nord: p.lle 902, 908; a est: p.la 901, strada di Pietrara; a sud-ovest: p.lle 1004, 973, 972.

**Destinazione urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato: **Piano Regolatore Generale di Terni** in forza della delibera: D.C.C. n.307 del 15/12/2008

Zona omogenea: **E - (E1): "Agricole" (Art. 94-99-100)**

**Comprensorio dei punti di paesaggio (art. 97) - Colle dell'Oro - Piedimonte - Cesi**

**Tutela delle acque sotterranee: classe 4 (art. 39)**

**Vulnerabilità elevata (art. 39)**

**(E7): Corridoio vegetale (vegetazione di confine, arbusti, vegetazione ripariale) (art. 109)**

Norme tecniche di attuazione: **OP- Colle dell'Oro - Piedimonte - Cesi**

**Vincolo paesaggistico D.L. n. 42/2004 - Bene\_142 (art. 43)**

**Perimetri unità di paesaggio: (2PD) Colle dell'Oro Piedimonte Cesi (art. 2PD).**

(Cfr. allegati: Estratto di Mappa PRG - Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.)

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo:Fg. 52 p.la 900 <b>ULIVETO cl. 3</b>	Sup. reale netta	485,00	1,00	485,00
		<b>485,00</b>		<b>485,00</b>

**Identificativo corpo B: STRADA PRIVATA DI ACCESSO n. 1**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un **terreno agricolo** sito in Terni, Loc.tà Pietrara.

Piccola rata di terreno, generato da pregressi frazionamenti catastali di particelle di maggiori consistenze, di forma rettangolare con orografia pianeggiante.

Risulta essere inglobata nell'area del piazzale antistante l'ingresso del fabbricato sito in Strada di Pietrara, n. 11. Area delimitata dalle recinzioni dei lotti confinanti.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 22**.

Identificato al **Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 908:**

– qualità ULIVETO classe 3, superficie catastale 22 mq, reddito Dominicale 0,07, reddito Agrario € 0,03;

intestato a: “**...Omissis...**” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

- “**...Omissis...**” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 13/12/2006 prot. n. TR0086080 in atti dal 13/12/2006 (n. 86080.1/2006).

Coerenze: a nord: p.lla 143; a est: p.lla 906; a sud: p.lla 900; a ovest: p.lle 902-907.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo:Fg. <b>52</b> p.lla <b>908</b> <b>ULIVETO cl. 3</b>	Sup. reale netta	22,00	1,00	22,00
		<b>22,00</b>		<b>22,00</b>

**Identificativo corpo C: STRADA PRIVATA DI ACCESSO n. 2**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un **terreno agricolo** sito in Terni, Loc.tà Pietrara.

Striscia di terreno a forma di L, adibita a sede stradale asfaltata di accesso ai fondi confinanti della lottizzazione edilizia, costituita da ville con corti pertinenziali, in cui risulta inserita, per poi si ricongiungersi alla sede viaria comunale - Strada di Pietrara.

Orografia pianeggiante per il primo tratto e poi con modesta pendenza verso valle.

Area delimitata sul lato sx dalle recinzioni dei lotti confinanti e sul lato dx del tratto marginale/confine di proprietà da una rete metallica con paletti in ferro.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 1.070**.

Identificato al **Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 904:**

– qualità ULIVETO classe 3, superficie catastale 1.070 mq, reddito Dominicale 3,56, reddito Agrario € 1,66;

intestato a:

- “**...Omissis...**” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

- “**...Omissis...**” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 13/12/2006 prot. n. TR0086080 in atti dal 13/12/2006 (n. 86080.1/2006).

Coerenze: a nord: p.lle 130, 129,128; a est: strada di Pietrara; a sud: p.lle 137, 889, 905; ovest: p.lle 872, 889.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo:Fg. <b>52</b> p.lla <b>904</b> <b>ULIVETO cl. 3</b>	Sup. reale netta	1.070,00	1,00	1.070,00
		<b>1.070,00</b>		<b>1.070,00</b>

**Identificativo corpo D: PIAZZALE DI ACCESSO-CAMPO DA TENNIS**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un **terreno agricolo** sito in Terni, Loc.tà Pietrara.

Piccola rata di terreno, generato da pregressi frazionamenti catastali di particelle di maggiori consistenze, di forma trapezoidale con orografia pianeggiante.

Inglobato in parte nell'area del piazzale antistante l'ingresso del fabbricato ed per una minima parte nel campo da tennis.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 85**.

Identificato al **Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 902:**

- qualità ULIVETO VIGNETO classe 3, superficie catastale 85 mq, reddito Dominicale 0,46, reddito Agrario € 0,24;

intestato a:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 13/12/2006 prot. n. TR0086080 in atti dal 13/12/2006 (n. 86080.1/2006).

Coerenze: a nord: p.lla 907; a est: p.lla 900; a sud: p.lle 972, 969; ovest: p.lle 907.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo:Fg. <b>52</b> p.lla <b>902</b> <b>ULIVETO VIGNETO cl. 3</b>	Sup. reale netta	85,00	1,00	85,00
		<b>85,00</b>		<b>85,00</b>

**Identificativo corpo E: PIAZZALE DI ACCESSO-CAMPO DA TENNIS**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un **terreno agricolo** sito in Terni, Loc.tà Pietrara.

Terreno di forma pressochè rettangolare con orografia pianeggiante.

Adibita per la parte maggiore a campo da tennis e per la restante parte a piazzale antistante l'ingresso del fabbricato sito in Strada di Pietrara, n. 11.

Superficie complessiva catastale di **Mq. 635**.

Identificato al **Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 907:**

- qualità ULIVETO classe 3, superficie catastale 635 mq, reddito Dominicale 2,13, reddito Agrario € 0,98;

intestato a:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 13/12/2006 prot. n. TR0086080 in atti dal 13/12/2006 (n. 86080.1/2006).

Coerenze: a nord: p.lla 954, 143; a est: p.lle 908, 902, 969; a sud: p.lla 969; ovest: p.lle 969, 954.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo:Fg. <b>52</b> p.lla <b>907</b> <b>ULIVETO cl. 3</b>	Sup. reale netta	635,00	1,00	635,00
		<b>635,00</b>		<b>635,00</b>

**Identificativo corpo F: TERRENO AGRICOLO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un **terreno agricolo** sito in Terni, Loc.tà Pietrara.

Terreno di forma di forma trapezoidale con orografia pianeggiante.

E' presente una coltivazione di ulivi con sistemazione irregolare e un piccolo vigneto.

Ottime condizioni vegetative e produttive, con interventi di potatura e gestione del suolo.

Fondo dotato di una parziale recinzione con paletti in ferro e rete metallica verso la strada e la p.lla 973. Superficie complessiva catastale di **Mq. 270**.

Identificato al **Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 972:**

– qualità ULIVETO VIGNETO classe 3, superficie catastale 270 mq, reddito Dominicale 1,46, reddito Agrario € 0,77;

intestato a: “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

- “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 19/10/2012 prot. n. TR0119249 in atti dal 19/10/2012 presentato il 19/10/2012 (n. 119249.1/2012).

Coerenze: a nord: p.lle 900, 902; a est: p.la 973; a sud: p.la 970; ovest: p.lle 969, 907.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo:Fg. <b>52</b> p.la <b>972</b> <b>ULIVETO VIGNETO cl. 3</b>	Sup. reale netta	270,00	1,00	270,00
		<b>270,00</b>		<b>270,00</b>

**Identificativo corpo G: TERRENO AGRICOLO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un **terreno agricolo** sito in Terni, Loc.tà Pietrara.

Terreno di forma di forma irregolare con orografia semi-pianeggiante.

E' presente una coltivazione di ulivi con sistemazione irregolare. Presenza di un pozzo artesiano.

Ottime condizioni vegetative e produttive, con interventi di potatura e gestione del suolo.

Fondo dotato di recinzione con paletti in ferro e rete metallica. Superficie complessiva catastale di **Mq. 2.390**.

Identificato al **Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 969:**

– qualità ULIVETO classe 3, superficie catastale 2.390 mq, reddito Dominicale 8,02, reddito Agrario € 3,70;

intestato a: “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

- “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 19/10/2012 prot. n. TR0119249 in atti dal 19/10/2012 presentato il 19/10/2012 (n. 119249.1/2012).

Coerenze: a nord: p.lle 905, 954, 907, 902; a est: p.la 972; a sud: p.la 970; ovest: p.lle 970.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo:Fg. <b>52</b> p.la <b>969</b> <b>ULIVETO cl. 3</b>	Sup. reale netta	2.390,00	1,00	2.390,00
		<b>2.390,00</b>		<b>2.390,00</b>

**Identificativo corpo H: TERRENO AGRICOLO - GIARDINO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un **terreno agricolo** sito in Terni, Loc.tà Pietrara.

Terreno di forma irregolare con pendenza verso valle. E' costituito da due parti distinte, una adibita a giardino con presenza di alberature ad alto fusto sul confine nord del lotto e l'altra a viale di accesso alla corte comune e al solarium della piscina del fabbricato ubicato nella p.lla 954.

Fondo dotato di recinzione su due lati esterni con paletti in ferro e rete metallica (confine interno) e recinzione in muratura (lato ingresso).

Superficie complessiva catastale di **Mq. 735**.

Identificato al **Catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 52, particella 905:**

- qualità ULIVETO classe 3, superficie catastale 735 mq, reddito Dominicale 2,47, reddito Agrario € 1,14;

intestato a:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **Proprietà per 1/2;**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 13/12/2006 prot. n. TR0086080 in atti dal 13/12/2006 (n. 86080.1/2006).

Coerenze: a nord: p.lle 904, 899; a est: p.lla 954; a sud: p.lla 969; ovest: p.lle 970.

Destinazione	Parametro Sup. reale netta	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo:Fg. <b>52</b> p.lla <b>905</b> <b>ULIVETO cl. 3</b>	Sup. reale netta	735,00	1,00	735,00
		<b>735,00</b>		<b>735,00</b>

\*\*\*\*\*

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:****8.1 Criterio di stima:**

Per **terreno agricolo** si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativa del coltivatore o necessari agli usi agricoli, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Mentre è diffusa la presenza di listini con le quotazioni dei valori degli immobili urbani, è notevolmente carente, una similare informativa per quanto concerne il valore immobiliare dei terreni agricoli.

Si è ritenuto opportuno, pertanto, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove sono ubicati i terreni (Loc.tà Piedimonte / Pietrara) di altri terreni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono le seguenti.

La zona dove è ubicato l'immobile oggetto della procedura esecutiva si trova in un contesto urbanistico di pregio della città di Terni, località **"Madonna degli Ulivi"**, una zona periferica e pedemontana posta a nord della città, caratterizzata per la coltivazione intensiva dell'ulivo.

Immersa totalmente nel verde, in posizione panoramica e ben esposta, non distante dal centro abitato ad alta densità abitativa - quartiere di Borgo Rivo, tale zona è stata interessata nel corso degli anni da vari interventi di edilizia residenziale di livello qualitativo medio-alto, avente per oggetto la realizzazione di vari complessi di ville singole o raggruppate in più lotti ovvero di villini a schiera.

Complessivamente le condizioni vegetative e produttive delle piante di ulivi sono ottime, con evidenti interventi di potatura e buona gestione del suolo.

Pertanto, per poter adottare tale procedimento sintetico comparativo è stato necessario acquisire anche una serie di valori minimi e massimi di terreni agricoli simili a quelli da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare i terreni in oggetto, utilizzando varie fonti di indagini allegate alla presente valutazione.

- Le tabelle della banca dati dell'Agenzia delle Entrate relative ai **"Valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Terni"** - Regione agraria n. 5. Tali valori risultano essere degli standards di riferimento per la **determinazione delle indennità di espropriazione delle aree agricole**.

Le ultime tabelle pubblicate si riferiscono, però, all'annualità **2011**.

- Il **"Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria - Terni"** della Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni – II° Trimestre 2021, per quanto riguarda i TERRENI AGRICOLI, che propone prezzi di mercato compresi tra **€ 2.500,00/Ha ed € 20.000,00/Ha**.

Tali valori risultano essere degli standards di riferimento senza interessare le colture in essere sugli appezzamenti di terreno.

- I dati di mercato riportati dal **Supplemento ordinario n. 3 al "Bollettino Regione Umbria n. 06 del 30/01/2020"**, Regione Agraria n. 5, Comune di Terni, Colline di Terni, che riporta i seguenti valori medi HA:

4. **Oliveti Classe "B"**: accessibili e lavorabili meccanicamente, ricadenti in zona collinare, con sesti di impianto compresi tra 270 piante/ha e 240 piante/ha = € 18.000/ha = **€ 1,80/mq**
5. **Uliveto Vigneto: € 16.000/ha = € 1,60/mq**

Tenuta nella giusta considerazione le caratteristiche peculiari dei terreni oggetto di stima, quali la prossimità della sede stradale, le fonti irrigue presenti nell'area e la posizione semi-pianeggiante, la sottoscritta C.T.U. ritiene congruo utilizzare per i terreni oggetto di stima il valore riportato dal **Bollettino Regione Umbria n. 06 del 31/05/2020** sopraindicati. (Cfr.: *Fonti di indagine VAM*)

– Per il calcolo del valore di mercato del **terreno agricolo** verrà presa in considerazione la **superficie catastale**.

In merito alla valutazione delle **strade private** situate su terreni agricoli, si è determinato il valore sulla base del valore agricolo medio delle colture praticate sul fondo (strade sterrate), se pavimentate/asfaltate sarà applicato un incremento del 10-15% per il valore del corpo stradale.

## 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, Archivio Storico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, "Listino dei prezzi degli immobili dell'Umbria" fornito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni – II° Trimestre 2021, il "Bollettino Regione Umbria n. 06 del 30/01/2020" - supplemento ordinario n. 3, i "Valori Agricoli Medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Terni - annualità 2011" forniti dall'Agenzia del Territorio.

\*\*\*\*\*

## 8.3 Valutazione del EX Lotto 036:

### Terreni agricoli

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore complessivo
<b>A - Terreno agricolo: Fg. 52 p.lla 900 ULIVETO cl. 3 – sede stradale</b>	485,00	1,80	€ 873,00
<b>B - Terreno agricolo: Fg 52 p.lla 908 ULIVETO cl. 3 – sede stradale</b>	22,00	1,80	€ 39,60
<b>C - Terreno agricolo: Fg 52 p.lla 904 ULIVETO cl. 3 – sede stradale asf.</b>	1.070,00	2,00	€ 2.140,00
<b>D - Terreno agricolo: Fg 52 p.lla 902 ULIVETO VIGNETO cl. 3</b>	85,00	1,60	€ 136,00
<b>E - Terreno agricolo: Fg 52 p.lla 907 ULIVETO cl. 3</b>	635,00	1,80	€ 1.143,00
<b>F - Terreno agricolo: Fg 52 p.lla 972 ULIVETO VIGNETO cl. 3</b>	270,00	1,60	€ 432,00
<b>G - Terreno agricolo: Fg 52 p.lla 969 ULIVETO cl. 3</b>	2.390,00	1,80	€ 4.302,00
<b>H - Terreno agricolo: Fg 52 p.lla 905 GIARDINO</b>	735,00	18,00	€ 13.230,00
	<b>5.692,00</b>		<b>€ 22.295,60</b>
- Valore corpo:			<b>€ 22.295,60</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 22.295,60</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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria	<b>€ 3.344,34</b>
---	-------------------

(come da disposizioni del G.E.):	
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita con le relative spese legali come da quantificazione dell'Amm.re p.t.:	<b>€ 0,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 4.000,00</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 EX Lotto 036:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per **diritto e quota (1/1)** : **Sig. "...Omissis..." (1/2)**  
**Sig. "...Omissis..." (1/2)**

**€ 14.951,26**

che può essere arrotondato al valore di:

**€ 14.950,00****Allegati EX LOTTO 036:**

- Documentazione catastale;
- Inquadramento urbanistico – Estratto N.T.A./P.R.G/Vincoli;
- Banca Dati Quotazioni Immobiliari;
- Documentazione fotografica: sopralluogo del **01/07/2021 n. 19** foto.

\*\*\*\*\*

**9. Riepilogo Lotto unico "B" (unione EX Lotto 010 e Ex Lotto 036)**

Compendio immobiliare diviso in n. 2 lotti :

- **Ex Lotto 010** - appartamento in villino (A/7) con cantina-piscina e autorimessa;
- **Ex Lotto 036** - n. 8 rate di terreno agricolo di pertinenza del fabbricato.

LOTTO UNICO "B"	Immobile	Valore diritto e quota	Prezzo base d'asta
<b>EX Lotto 010</b>	Appartamento/cantina-piscina Autorimessa	<b>€ 239.605,60</b>	<b>€ 197.864,76</b>
<b>EX Lotto 036</b>	Terreni agricoli n. 8	<b>€ 22.295,60</b>	<b>€ 14.951,26</b>
<b>Totale</b>		<b>€ 261.901,20</b>	<b>€ 212.816,02</b>

**9.1 Prezzo base d'asta del Lotto unico "B":**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano per **diritto e quota**

**€ 212.816,02**

che può essere arrotondato al valore di:

**€ 212.816,00**

\*\*\*\*\*

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 **27/11/2021**

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**



# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## **LOTTO UNICO "B": EX Lotto 010**

**IMMOBILE: ABITAZIONE IN VILLINO (A/7)**

**AUTORIMESSA (C6)**

**Strada di Pietrara, n. 11, piano T - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/01/2022**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

### **DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

---

*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 fax: 0744/400283*

*cellulare: 399/3404807*

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

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

---



N=74300

E=13800

2 Particelle: 38,954

29-Gen-2020 15:25:42  
Prot. n. T230682/2020

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: TERNI  
Foglio: 52



## Ufficio provinciale di: TERNI Territorio

### Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune: **TERNI** Codice: **L117**

Foglio: **52** Particella: **38**

Immobili individuati: **11**

Motivazione: **RGE 183/2018**

### Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Partita	Rendita	Indirizzo
<input type="checkbox"/>	52	38				C	
<input type="checkbox"/>	52	38	2			C	
<input type="checkbox"/>	52	38	3			C	
<input type="checkbox"/>	52	38	1		A		STRADA DI PIETRARA, 11 Piano T
<input type="checkbox"/>	52	38	2			C	
<input type="checkbox"/>	52	954	3			C	
<input type="checkbox"/>	52	38	4	2			Euro: 587,47STRADA DI PIETRARA, 11 Piano T-1 - 2
<input type="checkbox"/>	52	38	5	2			Euro: 632,66STRADA DI PIETRARA, 11 Piano T-S1
<input type="checkbox"/>	52	954	3	2			Euro: 632,66STRADA DI PIETRARA, 11 Piano T-S1
<input type="checkbox"/>	52	38	6			C	
<input type="checkbox"/>	52	38	7	2			Euro: 542,28STRADA DI PIETRARA, 11 Piano 1

Formato documento:  PDF  XML [Download schema visura \(XML\) - zip](#)

Stampa Tutti

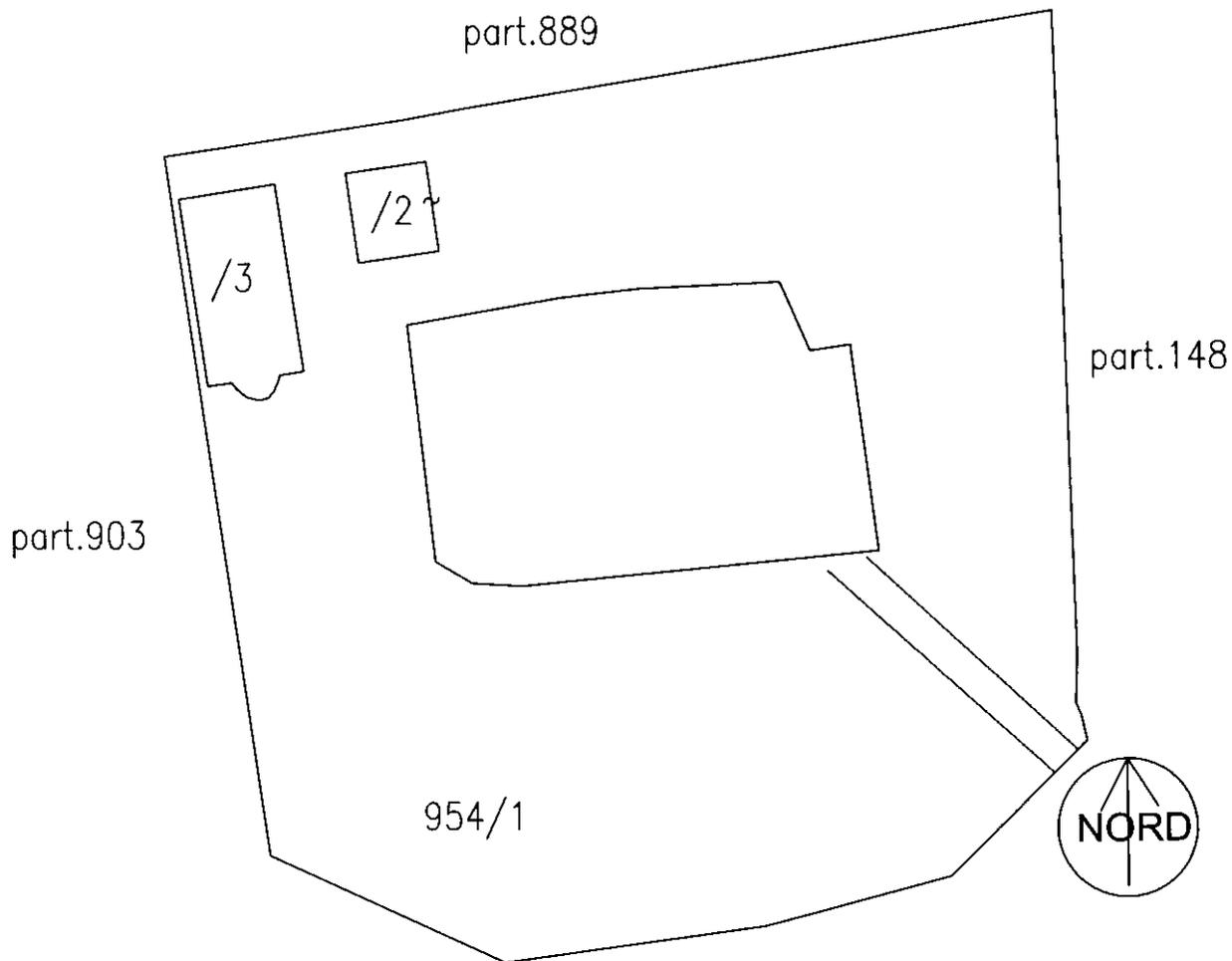
Stampa Selezionati

Indietro

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: D'amario Gianfranco	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 670

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Terni**

Comune di Terni	Protocollo n. TR0087054 del 28/06/2010
Sezione: Foglio: 52 Particella: 954	Tipo Mappale n. 84707 del 23/06/2010
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2021 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 52 - Particella: 954 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 29/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 52 Particella: 954</b>

#### Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha	are ca		Dominicale		Agrario	
1	52	954		-	<b>ENTE URBANO</b>	24	80					<b>Tipo mappale del 23/06/2010 protocollo n. TR0084707 in atti dal 23/06/2010 presentato il 22/06/2010 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 84707.1/2010)</b>
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		1						

Mappali Fabbricati Correlati

**Codice Comune L117 - Sezione - SezUrb - Foglio 52 - Particella 954**

Unità immobiliari n. 1

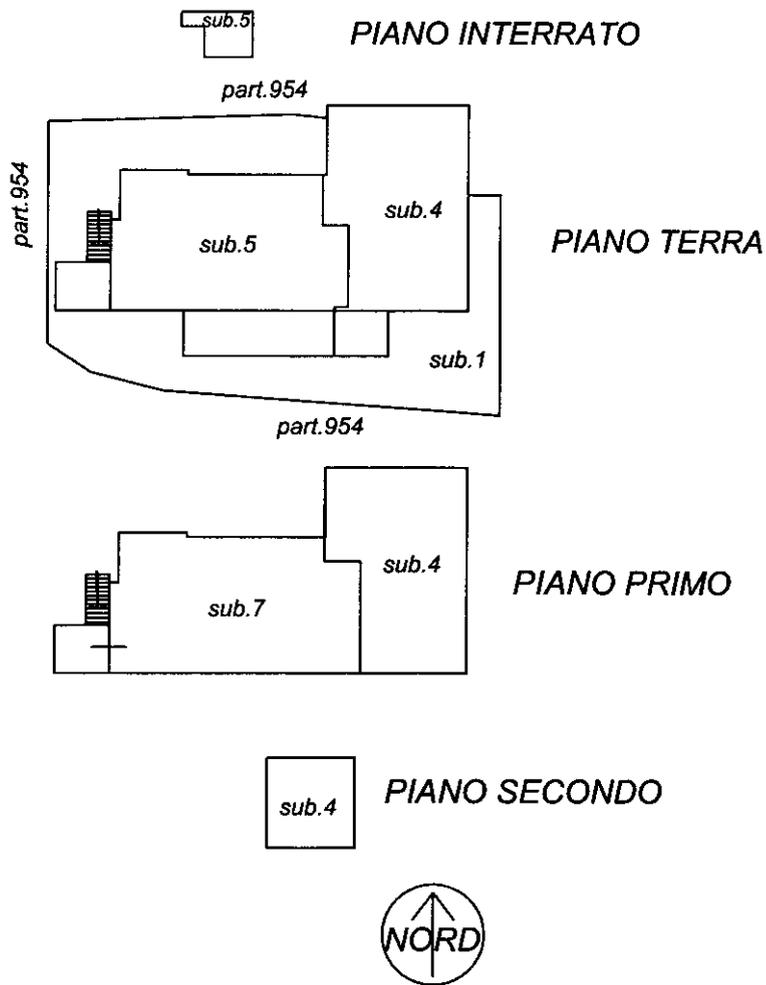
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: D'amario Gianfranco	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 670

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Terni

Comune di Terni	Protocollo n. TR0052238 del 01/07/2013
Sezione: Foglio: 52 Particella: 38	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0065202 del 01/06/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Strada Di Pietrara

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 52

Particella: 38

Subalterno: 5

Compilata da:

D'amaro Gianfranco

Iscritto all'albo:

Geometri

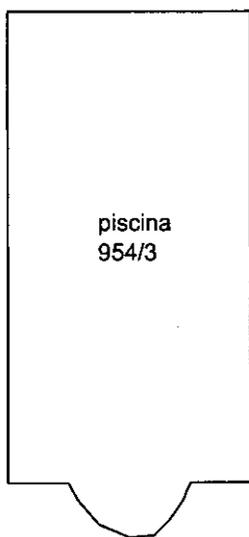
Prov. Terni

N. 670

Scheda n. 1

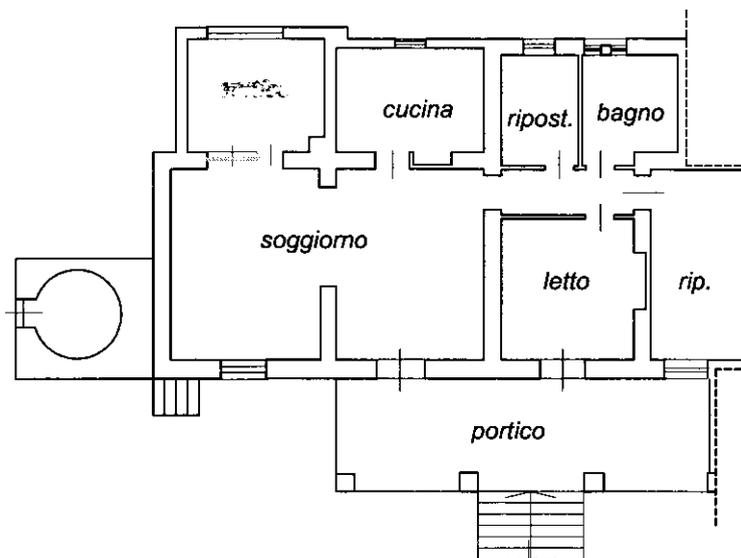
Scala 1:200

**PIANO TERRA**



**PIANO TERRA**

h = 2,75



**PIANO INTERRATO**

h = 2,50



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/01/2020 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 52 - Particella: 38 - Subalterno: 5 >  
STRADA DI PIETRARA n. 11 piano: T-S1;

Ultima planimetria in atti

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 29/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 52 Particella: 38 Sub.: 5</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		52	38	5	2		A/7	5	7 vani	Totale: 148 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 140 m <sup>2</sup>	Euro 632,66	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
			954	3								
<b>Indirizzo</b>		STRADA DI PIETRARA n. 11 piano: T-S1;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 52 - Particella 38**

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono 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).

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/07/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 52 Particella: 38 Sub.: 1</b>

### Bene comune non censibile dal 04/06/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		52	38	1								VARIAZIONE del 04/06/2002 protocollo n. 49368 in atti dal 04/06/2002 DIVISIONE- AMPLIAMENTO (n. 1585.1/2002)
<b>Indirizzo</b>					STRADA DI PIETRARA n. 11 piano: T;							

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 52 - Particella 38

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/12/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		52	38		2		A/7	6	12,5 vani		Euro 1.323,42 L. 2.562.500	CLASSAMENTO del 27/12/1995 in atti dal 25/11/1998 (n. 4188.1/1995)	
<b>Indirizzo</b>					STRADA DI PIETRARA n. 35 piano: T-1;								
<b>Notifica</b>					10136/1998			<b>Partita</b>	24052	<b>Mod.58</b>	-		

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/07/2021

### Situazione dell'unità immobiliare dal 27/12/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		52	38		2							COSTITUZIONE del 27/12/1995 in atti dal 28/12/1995 DICHIARAZ. DI N. C. PRESENTATA IL 23.12.88 (n. 4188/1995)	
<b>Indirizzo</b>				, STRADA DI PIETRARA n. 35 piano: T-1;									
<b>Notifica</b>				-				<b>Partita</b>	24052		<b>Mod.58</b>	-	

### Situazione degli intestati dal 27/12/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 04/06/2002
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0087054 del 28/06/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Strada Di Pietrara

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 52

Particella: 954

Subalterno: 2

Compilata da:

D'amario Gianfranco

Iscritto all'albo:

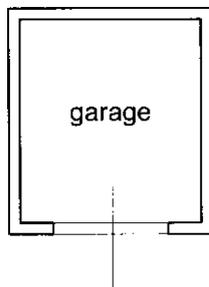
Geometri

Prov. Terni

N. 670

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO TERRA**

H = 2,80



Ultima planimetria in atti

Data: 29/01/2020 - n. T147792 - Richiedente: BRTFNC72H63L117G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/01/2020 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 52 - Particella: 954 - Subalterno: 2 >  
STRADA DI PIETRARA n. 11 piano: T;

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 29/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 52 Particella: 954 Sub.: 2</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		52	954	2	2		C/6	9	26 m <sup>2</sup>	Totale: 32 m <sup>2</sup>	Euro 63,11	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	STRADA DI PIETRARA n. 11 piano: T;
<b>Annotazioni</b>	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 28/06/2010 protocollo n. TR0087054 in atti dal 28/06/2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1365.1/2010)		

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 52 - Particella 954**

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## **LOTTO UNICO "B": EX Lotto 010**

**IMMOBILE: ABITAZIONE IN VILLINO (A/7)**

**AUTORIMESSA (C6)**

**Strada di Pietrara, n. 11, piano T - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/01/2022**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**ESTRATTO P.R.G. / N.T.A. / VINCOLI**

**Comune di TERNI**

---

*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 fax: 0744/400283*

*cellulare: 399/3404807*

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

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

---

# Sit Terni

## Legenda

### Numeri particelle

□ Strade catastali

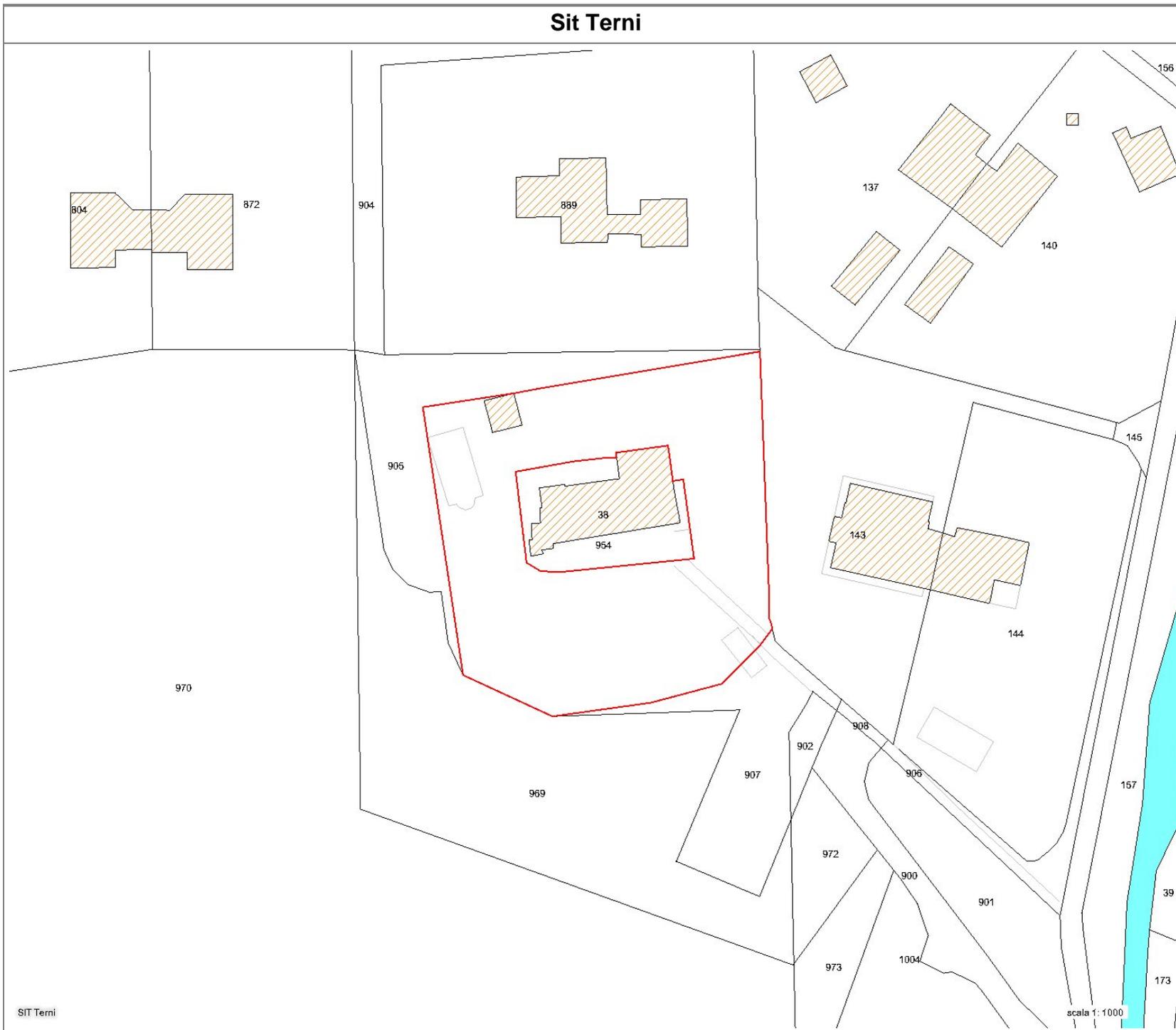
∕ Varie catastali

□ Particelle catastali

■ Acque catastali

▨ Campiture

□ Fogli catastali



# Sit Terni



Legenda

	particelle Codici piano previgente	Vincolo monumental art.2-4 DLgs.n.490 29/10/1999
	Numeri particelle	
	Strade catastali	Emergenze Storiche- Archeologi- che
	Varie catastali	
	Particelle catastali	Simbolo emerg Stor- Arch
	Acque catastali	Perimetri macroaree
	Campiture	Percorsi ciclo- pedonali
	Piano previgente	
	Perimetri unita di paesaggio	Coni di visuale e punti di vista
	Green ways	
	Beni di valore culturale	Ambiti
	Zonizzazione acustica	AMBITO URBANO CENTRI MINORI - Val Di Serra
	Aree prevalente- mente residenziali	AMBITO URBANO CENTRI MINORI - Cesi
	Aree di tipo misto protette	AMBITO QUARTIERI - Borgo Rivo
	Aree di intensa attività umana	AMBITO QUARTIERI - Borgo Bovio - Rocca San Zenone
	Aree particolarme- nte protette	AMBITO CENTRO
	Aree prevalente- mente industriali	AMBITO URBANO CENTRI MINORI - Valnerina
	Aree esclusivamen- te industriali	AMBITO AREI INDUSTRIAL- I
	(nessuno)	AMBITO URBANO CENTRI MINORI - Marmore / Piedilucco
		AMBITO QUARTIERI - Campomicci- olo
		AMBITO QUARTIERI: Polymer
		AMBITO URBANO CENTRI MINORI - Collescipo- li



Interrogazione coordinata: 2325010.15, 4718518.99

Scala 1:2000

## Tavola A - Zonizzazione

Piano Regolatore Generale: [E1] (art. 94-99-100)

## Tavola B - Modalità di attuazione

Zone agricole dei punti di paesaggio (art. 97)

Comprensorio dei punti di paesaggio (art. 97)

## Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali

Tutela delle acque sotterranee classe 4 (art. 39)

## Tavola D - Zonizzazione acustica

Zonizzazione acustica: [II] (art. 32)

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

Perimetri unità di paesaggio: [2PD] Colle dell'Oro Piedimonte Cesi (art. 2PD)

## Tavola 7.2 - Carta dei vincoli Ambientali Sovraordinati

Vincolo paesaggistico-Bene\_142 (art. 43)

## Gestione del Piano

Monetizzazione DGC.342/2017: [4] Monetizzazione zona 4 (art. monetizz)

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

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G.

### OP-Art.109

#### Zone E di vegetazione ripariale e filari arborei (E7)

1. Le aree di vegetazione ripariale e di filare arboreo sono aree del territorio comunale interessate da siepi vegetazione arbustiva e filari ai bordi dei campi, lungo i corsi dacqua, i fiumi, i laghi, i fossi e lungo i margini di strade e sentieri del territorio urbano ed extraurbano. Sono elementi arborei isolati o raggruppati in filare, le formazioni lineari o puntiformi che insistono ai margini delle strade del territorio comunale lungo i fossi e sparsi all'interno del territorio agricolo.

Il piano individua nelle tavole A le aree di vegetazione acquatica ripariale ed i filari arborei con carattere di pregio paesaggistico da sottoporre a tutela e promuove la conservazione anche finalizzata alla costituzione della rete e della continuità dei corridoi ecologici sul territorio comunale.

2. E vietata la rimozione e la riduzione della vegetazione acquatica ripariale e dei filari arborei se non per gli interventi di intersezione dei tracciati stradali, ciclopedonali e ferroviari pubblici. Sono ammessi gli interventi sulla vegetazione indicati nella normativa generale di indirizzo per il territorio rurale.

3. Tali aree sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole; sono ammessi interventi edilizi diretti nei fabbricati esistenti destinati ad abitazione o ad altra destinazione di cui all'art. 11 lett. a), b), c) e d) con le prescrizioni di cui agli artt. 99, 100 e 101.

### OP-Art.94

#### Zone E spazio rurale

1. Le disposizioni del presente Capo regolano le trasformazioni ammesse nelle zone denominate spazio rurale così come definito al c.1 dell'art.88 della LR n.1/2015 e sono finalizzate alla tutela ed alla salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed al corretto uso delle suscettività produttive; sono redatte ai sensi del Capo III della LR n.1/2015. Lo spazio rurale comprende le seguenti zone: le zone agricole (E1) definite nelle disposizioni generali del presente articolo e negli articoli da 99 a 106, le zone di particolare interesse agricolo (E2), gli immobili sparsi nel territorio costituenti beni culturali (Ean(n)), le zone denudate (E3), le zone a pascolo (E4), le zone boscate (E5), le zone umide E6, le zone di vegetazione ripariale e filari arborei (E7), le zone E di recupero e trasformazione delle costruzioni esistenti (E8), le zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(.)) e le zone dei punti di paesaggio (individuate nella tav.B).

2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle riferite alle zone agricole elencate nell'art.10 c.2; sono ammesse, nell'ambito di aziende vivaistiche, le attività di vendita dei prodotti di vivaio ed accessori, attraverso il recupero di edifici esistenti; è ammessa la conservazione delle strutture produttive esistenti condonate o comunque legali con un adeguamento di volumetria pari al 10% dell'esistente. Tale percentuale potrà essere aumentata sulla base di un piano aziendale che dimostri le esigenze produttive ed occupazionali attraverso la procedura della variante SUAP; in ogni caso l'Amministrazione Comunale promuove una politica di assegnazione delle aree PAIP per favorire la ricollocazione di tali attività nell'ambito delle zone produttive del PRG, al fine del ripristino del carattere agricolo della zona. E inoltre compatibile la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative di modeste dimensioni strettamente connesse alle abitazioni o alle attività di tipo ricettivo o agrituristico e di cimiteri per animali la cui regolamentazione si rinvia ad apposito atto dell'AC ed è consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a rete o puntuali, di rilevante interesse pubblico, fatto salvo quanto previsto al c.3 dell'art.20 della LR n.27/2000. Nelle aree comprese nello spazio rurale di cui al c.1 del presente articolo è consentita la realizzazione di infrastrutture a rete o puntuali di rilevante interesse pubblico e la ristrutturazione degli impianti esistenti, nonché la realizzazione di opere di sistemazione idraulica.

3. Gli interventi edilizi consentiti devono essere attuati nel rispetto dell'ambiente circostante sia per quanto riguarda la flora esistente sia per quanto riguarda l'assetto planaltimetrico del territorio pertanto le domande di permesso di costruire per nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione che comportino la realizzazione di un organismo edilizio in tutto diverso dal precedente, con l'esclusione di quelle per la realizzazione di attrezzature tecniche del fondo, oltre a quanto disposto dal Regolamento edilizio, devono contenere la documentazione di seguito descritta:

a) fotografie dello stato di fatto con evidenziazione dei punti di vista in adeguate planimetrie;

b) rilievo planaltimetrico del terreno;

c) rilievo e catalogazione degli alberi presenti nell'area di pertinenza del fabbricato opportunamente delimitata, con evidenziazione delle essenze sia per dimensioni che per tipo;

d) relazione geologica e idrogeologica e di rischio idraulico (andamento delle falde - event. sorgenti, pozzi, ecc.) firmata da un tecnico abilitato;

e) sistemazione finale dell'area di pertinenza del fabbricato con indicati i tempi e le modalità da seguire: le nuove quote, le opere quali pavimentazioni, muri di contenimento e quant'altro possa contribuire alla impermeabilizzazione del terreno, con indicazioni dei materiali da usare; progetto di piantumazione o comunque sistemazione del verde firmata dal progettista o da un tecnico abilitato;

f) ambientazione del progetto attraverso simulazioni grafiche o fotografiche;

g) descrizione analitica della conformità del progetto ai criteri ed indirizzi contenuti nelle relative Unità di Paesaggio del Piano Strutturale (Allegato 3 delle presenti norme).

4. Per le distanze tra i fabbricati e dai confini sono da rispettare le seguenti norme:

4.1. La distanza minima dall'asse stradale delle costruzioni destinate ad abitazione non deve essere inferiore a ml 20,00 sia nel caso di nuova costruzione che di ampliamento, salvo il disposto del DM 01.04.1968 n.1404, e del DPR 26.04.1993 n.147

allorché verranno classificate le strade, tenuto conto anche di quanto prescritto all'art.29 delle presenti norme.

4.2. La distanza tra edifici destinati ad abitazione non deve essere inferiore a ml 20,00 e dai confini a ml 10,00, con l'esclusione di quelli ricadenti in zone sottoposte a tutela ai sensi del DLgs n.42/2004 per i quali la distanza tra edifici non deve essere inferiore a ml 50,00 e salvo il disposto dei successivi commi 4.3 e 4.4.

4.3. Nel caso di fabbricati oggetto di condono edilizio o di cambiamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art.91 della LR n.1/2015 si prende atto della distanza dai confini esistente che non deve essere diminuita in caso di ristrutturazioni e/o ampliamenti; eventuali nuovi edifici da costruirsi nelle aree confinanti con quelli sopra detti, potranno essere realizzati rispettando esclusivamente la distanza dai confini di ml 10.

4.4. Fermo restando il rispetto della distanza minima di 10 ml tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti, il distacco dei fabbricati dai confini può essere ridotto se è intercorso un accordo fra proprietari confinanti; in tal caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione, da parte dell'interessato, di una convenzione, regolarmente trascritta, mediante la quale il proprietario dell'area confinante concede l'assenso per la costruzione a distanza inferiore da quella stabilita al precedente comma 4.2 e dà atto della conoscenza del presente articolo e degli obblighi da esso derivanti.

5. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie, deve essere osservato quanto prescritto dagli artt. 30 e 34 delle presenti norme.

6. La distanza minima consentita degli annessi agricoli dai confini è di ml 5,00 e dai fabbricati di abitazione è di ml 10,00 salvo che per le stalle, per le quali la distanza minima dai fabbricati è di ml 20,00, e per le concimaie per le quali si applica quanto previsto dal R.E. Per la distanza dalle strade si applica quanto stabilito al precedente comma 4.1 per le case di abitazione; per le concimaie è comunque fatto salvo quanto previsto dal R.E. in merito all'osservanza delle distanze minime. Non è prescritta alcuna distanza minima tra annessi.

7. Per le distanze dai corsi d'acqua e dalle ferrovie degli annessi agricoli, si rinvia a quanto prescritto nel c.5.

8. Sono consentite costruzioni a confine qualora siano oggetto di richiesta congiunta di concessione edilizia da parte dei proprietari confinanti.

9. Per gli interventi edificatori nelle zone di rispetto delle strade e delle ferrovie si applicano le norme di cui agli artt.29 e 30 delle presenti norme.

10. Negli interventi sul patrimonio edilizio, con particolare riferimento agli edifici rurali residenziali e non, collocati in zona agricola, è opportuno prevedere il mantenimento o la creazione di apposite aperture di cm 20x30 per areare i sottotetti e consentire l'accesso ai solai o ad apposite nicchie da realizzare, utilizzabili come siti di nidificazione per alcune specie di avifauna (es. rapaci notturni).

11. In riferimento ai contenuti del c.2 del presente articolo sono state individuate le seguenti schede riferite a strutture ed attività produttive:

#### 11.1. SCHEDA EF(1)

La zona sulla strada di Maratta Bassa al Km 4,3, denominata EF(1), è soggetta alle seguenti prescrizioni:

##### 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione tipologica e funzionale, recupero e nuova edificazione.

##### 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto

##### 3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente commerciale-uffici.

##### 4) DESTINAZIONI D'USO

Commercio di cui ai nn.24), 25) e 26), come di seguito individuato, nel rispetto delle quantità previste nel piano del commercio, esclusivamente di prodotti vivaistici, per il giardinaggio e per l'agricoltura, arredamenti ed oggettistica per il giardino, animali vivi da campagna e relativa oggettistica e mangimi uffici relativi all'attività commerciale.

· Esercizi commerciali con superficie di vendita fino a mq 250 e relativo magazzinaggio e deposito (esercizi di vicinato)

· Esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 900 e relativo magazzinaggio e deposito (medie strutture inferiori)

· Esercizi commerciali con superficie di vendita tra mq 901 e mq 2.500 e relativo magazzinaggio e deposito (medie strutture superiori)

##### 5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione edilizia - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione.

##### 6) QUANTITA' REALIZZABILI

Conservazione delle cubature esistenti senza modifica delle altezze e delle geometrie prevalenti; ampliamento fino al 25% della volumetria esistente (per volumetria esistente si intende quella realizzata al 15.12.2008). La realizzazione dell'ampliamento è sottoposta alle modalità compensative di cui alla DGC n.376 del 13.11.2013.

##### 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Altezze: H min.m 3,50, H max m 6,10 (per le coperture piane e al colmo di quelle inclinate)

Distanze: pari all'altezza dell'edificio con un minimo di m.5,00.

##### 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti.

##### 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

È consentito utilizzare tensostrutture negli spazi scoperti non adibiti a parcheggio, per creare temporaneamente coperture per le

piante ed i prodotti di giardinaggio.

A seguito della Conferenza di Servizi del 20.09.2007, per la variante parziale 5.23, è stata definita la seguente prescrizione:

· l'approvazione del progetto edilizio dell'intervento oggetto della Variante parziale è subordinato all'espressione del parere preventivo dell'Autorità idraulica.

#### 11.2. SCHEDA EF(2)

La zona in loc. Sabbioni strada delle Campore, denominata EF(2), è soggetta alle seguenti prescrizioni:

##### 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione funzionale e nuova edificazione.

##### 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto

##### 3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente artigianale deposito/rimessa uffici.

##### 4) DESTINAZIONI D'USO

Artigianato e servizi connessi alla mobilità e impianti tecnologici di cui ai nn.62), 65) e 69) dell'art.10 delle presenti norme - uffici relativi all'attività.

##### 5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione edilizia - nuova edificazione.

##### 6) QUANTITA' REALIZZABILI

Oltre al mantenimento delle strutture esistenti condonate, è consentita la realizzazione di un manufatto di 1.500 mq di superficie.

##### 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

H max m 7,50

##### 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti.

##### 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Lungo il confine del lotto deve essere prevista una fascia naturaliforme di almeno m 5 di spessore, coltivata con specie a prevalenza latifoglie sempreverdi o caratterizzate dalla persistenza delle foglie anche nel periodo autunnale.

#### 11.3. SCHEDA EF(3)

La zona in strada di Bolzello, denominata EF(3), è soggetta alle seguenti prescrizioni:

##### 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione funzionale e nuova edificazione.

##### 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto

##### 3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente artigianale deposito/rimessa uffici.

##### 4) DESTINAZIONI D'USO

Artigianato e servizi connessi alla mobilità e impianti tecnologici di cui ai nn.62), 65) e 69) dell'art.10 delle presenti norme - uffici relativi all'attività.

##### 5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione edilizia - nuova edificazione.

##### 6) QUANTITA' REALIZZABILI

È consentita la realizzazione di un manufatto di 600 mq di superficie.

##### 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

H max m 7,50

##### 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti.

##### 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Lungo il confine del lotto deve essere prevista una fascia naturaliforme di almeno m 5 di spessore, coltivata con specie a prevalenza latifoglie sempreverdi o caratterizzate dalla persistenza delle foglie anche nel periodo autunnale.

#### 11.4. SCHEDA EF(4)

**La zona compresa tra la strada Marattana ed il cimitero, denominata EF(4) è soggetta alle seguenti prescrizioni: si prende atto degli immobili esistenti autorizzati e delle loro destinazioni d'uso secondo le modalità indicate nei relativi titoli edilizi.**

#### OP-Art.99

##### **Zone E - fabbricati destinati ad abitazione (E1)**

1. Nelle zone agricole sono consentite solo costruzioni per l'abitazione del proprietario e dei coltivatori nonché per i locali necessari agli usi agricoli di cui al successivo art.100.
2. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti in applicazione dell'indice edificatorio degli edifici destinati ad abitazione, sono realizzati con intervento edilizio diretto in conformità a quanto specificato nei seguenti punti.
  - 2.1. L'indice di utilizzazione fondiaria consentito per la realizzazione di nuovi edifici destinati ad abitazione è di due metri quadri di superficie utile coperta per ogni ettaro di superficie di terreno interessato (0,0002 mq/mq) e l'altezza massima è fissata in ml.6,50 dal piano di campagna. Tali interventi di nuova edificazione sono subordinati alle prescrizioni di cui ai commi 7 e 10 dell'art.34 della LR n.11/2005.
  - 2.2. Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sono ammessi due piani fuori terra oltre ad un eventuale piano seminterrato emergente, all'interno del solaio di copertura dello stesso, non più di ml. 0.80, in media, dal piano di campagna sistemato; l'altezza massima è riferita all'estradosso del solaio piano di copertura o, in caso di coperture inclinate, alla retta orizzontale di intersezione tra l'estradosso delle falde di pendenza ed il piano verticale esterno delle pareti d'ambito.
  - 2.3. Sul patrimonio edilizio abitativo esistente, con l'esclusione degli edifici compresi nella catalogazione di cui all'art.98, sono consentiti, con intervento edilizio diretto, gli interventi di recupero di cui all'art.3, lett. a), b), c) e d) della LR n.1/2004. Per gli edifici di abitazione esistenti alla data del 13 novembre 1997, si applica quanto disposto dall'art.35 della LR n.11/2005
  - 2.4. È prescritta l'osservanza del Regolamento edilizio per nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni su terreni acclivi.
  - 2.5. Non sono compresi nei volumi i locali necessari agli usi agricoli, o annessi colonici, di cui al successivo art.100, soltanto se situati in costruzioni isolate dall'edificio destinato ad abitazione senza alcuna struttura di collegamento.
  - 2.8. Nel caso di lotti interessati parzialmente da zone di rispetto di strade esistenti o previste dagli strumenti urbanistici, fermo restando la inedificabilità sulle citate zone, queste concorrono comunque alla determinazione della superficie realizzabile.
  - 2.9. L'ampliamento consentito dal comma 1 dell'art.35 della LR 11/2005 e successive modificazioni ed integrazioni si applica per ogni singolo edificio anche nel caso di più fabbricati costruiti a confine e ognuno sia individuato da n° di particella catastale.
  - 2.10. Per le nuove costruzioni destinate ad abitazione e per gli ampliamenti di quelle esistenti le superfici nette destinate a portici e verande non possono superare complessivamente il 60% del totale delle superfici utili abitabili e le superfici dei piani interrati e/o seminterrati, comunque localizzate, da destinare esclusivamente a pertinenze dell'abitazione, non possono superare complessivamente il totale della superficie coperta dell'intera costruzione fuori terra.
  - 2.11. Per la zona individuata con sigla EG1(1) in strada di Battiferro, destinata a fattoria didattica ai sensi della LR n.12/2005, è consentito un ampliamento di 500 mc.
  - 2.12. Sono individuati nella tavola B tre lotti con sigla E1b5 nei quali, per gravi motivi di salute relativi a familiari, è ammessa la realizzazione di 800 mc ai fini residenziali.
3. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui al capo II del Titolo III della L.R. n.11/2005.

DCC 435 del 12/10/2015

#### OP-Art.100

##### **Zone E - annessi agricoli (E1)**

1. I locali necessari agli usi agricoli, o annessi agricoli, quali stalle, magazzini, cantine, rimesse, depositi, serre che costituiscono volume urbanistico, etc. sono realizzati e/o ampliati di norma con intervento edilizio diretto nel rispetto delle relative prescrizioni del Regolamento edilizio ed in conformità a quanto disposto dall'art.90 della LR n.1/2015.
2. Per la realizzazione di annessi si rinvia all'art.90 della LR n.1/2015.
3. Per gli interventi sugli annessi agricoli esistenti si rinvia all'art.91 della LR n.1/2015.
4. Le rate di terreno non finite, appartenenti allo stesso proprietario possono essere accorpate ai fini dell'applicazione degli indici edificatori e la superficie realizzabile è riferita a quella netta interna al manufatto nonché a quella esterna coperta delimitata da portico; tali superfici sono conteggiate anche se ricavate su più piani compreso l'eventuale piano interrato.
5. Non è consentita la costruzione di annessi su area già asservita a qualsiasi titolo ad altre ditte.
6. Le costruzioni per attrezzature tecniche del fondo devono essere improntate alla massima semplicità e al rispetto dell'ambiente rurale circostante. Esse non devono avere, per finiture interne, dotazione di impianti, tipologie di infissi interni ed esterni, le caratteristiche delle case per civile abitazione. In particolare non è consentita la realizzazione delle seguenti opere:
  - pavimentazioni con materiali generalmente usati per case di civile abitazione;
  - intonaci interni del tipo "civile";
  - rivestimenti di pareti interne;
  - impianti elettrici sotto traccia, telefonici, TV, gas e di riscaldamento;
  - infissi esterni con oscuramento ad avvolgibile o a persiana;
  - partizione degli spazi interni con disimpegni o corridoi tipici delle case di civile abitazione;
  - cucina;
  - stanza da bagno.
7. È consentita peraltro la realizzazione del camino e di un modesto locale per WC, con lavabo e bidet o doccia a pavimento. L'impianto elettrico, se necessario, dovrà essere del tipo industriale. Le costruzioni dovranno avere la copertura a tetto a doppia falda di uguale pendenza e con il colmo disposto in posizione non eccentrica secondo la dimensione maggiore; il manto di

copertura dovrà essere realizzato in tegole di laterizio. Le pareti esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate nelle tonalità delloccra o realizzate con muratura di mattoni o di pietrame a faccia vista. Altezza massima, rispetto alla quota del terreno sistemato circostante, della linea orizzontale di intersezione tra gli estradossi delle pareti esterne e delle falde di tetto non potrà essere superiore a ml 3,50. Altezze superiori potranno essere consentite solamente per comprovati motivi.

8. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui alla Sezione III del capo I del Titolo IV della LR n.1/2015.

Tabella dati

Campo	Valore
OBJECTID_1	9250
DXF_HANDLE	E1
DXF_TEXT	E7
ARTNTA	1
SHAPE_AREA	9295.86986405
ARTTERRIT	109
ARTAC	109
ARTCS	
ARTICOLO	109
VARIANTE	

**OP-Art.97**

**Zone E - punti di paesaggio**

1. Le zone E dei punti di paesaggio, delimitate nelle tavole B di piano, sono zone agricole compromesse da particolari e diffusi fenomeni insediativi residenziali; nel piano esse hanno prevalente funzione di conservazione del paesaggio agrario e produttivo residuo e di restauro del paesaggio naturale. L'obiettivo degli interventi e delle destinazioni ammesse è la tutela del paesaggio agrario residuo e la definizione degli abitati residenziali in forma di nuclei rurali con la dotazioni di infrastrutture primarie e servizi a carattere rurale.

2. Le aree dei punti di paesaggio sono costituite da un perimetro che è definito comprensorio dei punti di paesaggio al cui interno sono individuati i nuclei dei punti di paesaggio. Le aree interne ai comprensori ma esterne ai nuclei dei punti di paesaggio sono definite aree di tutela del paesaggio agrario.

3. Si individuano due comprensori: il Comprensorio di Piedimonte ed il Comprensorio di Collescipoli.

4. Per tali zone il piano si attua con un Piano dei Punti di Paesaggio, piano paesistico a carattere attuativo di iniziativa pubblica o mista, esteso di norma all'intero comprensorio ai fini della localizzazione delle possibilità edificatorie come di seguito definite, con l'obiettivo di dotare di infrastrutture primarie e servizi i nuclei esistenti, e di promuovere il restauro del paesaggio naturale attraverso il completamento dei nuclei. Le potenzialità edificatorie di previsione ridistribuite all'interno di ciascun nucleo non possono superare la somma delle potenzialità edificatorie ammesse dagli artt.34 e 35 della LR n.11/2005.

Nei nuclei di punti di paesaggio sono ammesse destinazioni residenziali, destinazioni per servizi di quartiere ed ogni eventuale altra attività compatibile con le destinazioni agricole.

5. Fino alla redazione del PA di cui al c.4, nei comprensori dei punti di paesaggio è ammesso intervenire sugli edifici esistenti ai sensi del Capo II "Norme per il territorio agricolo" della LR n.11/2005.

6. Qualora entro due anni dall'approvazione del Nuovo P.R.G. non siano stati adottati i PA di cui sopra, gli interventi sugli edifici esistenti saranno sottoposti alle seguenti prescrizioni:

a) fino a 300 mc per gli edifici anteriori alla legge regionale 53/74 che non abbiano usufruito dell'ampliamento di mc 180 previsto dalla legge regionale 53/74;

b) fino a 120 mc per gli edifici anteriori alla legge regionale 53/74 che abbiano già usufruito dell'ampliamento di mc 180 previsto dalla legge regionale 53/74.

c) non è consentito ampliamento per i nuovi edifici realizzati dal 1974 ad oggi.

Tabella dati

Campo	Valore
AREA	13036734.604
PERIMETER	36958.641
COMPR_P_	2
COMPR_P_ID	0

## OP-Art.39

### Tutela delle acque sotterranee

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- dispersione di fanghi ed acque reflue anche se depurati;

- accumulo di concimi chimici fertilizzanti o pesticidi;

- spandimento di concimi chimici fertilizzanti o pesticidi salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli delle colture compatibili delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;

- aree cimiteriali;

- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione

della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;

- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

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

5.4 Disciplina degli impianti di smaltimento isolati privati:

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

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

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

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

Tabella dati

<b>Campo</b>	<b>Valore</b>
AREA	<b>11277025.874</b>
PERIMETER	<b>14575.591</b>
CORPI_IDRI	<b>2</b>
CORPI	<b>0</b>

#### **OP-Art.43**

##### **Zone e beni vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004**

1. Nell'elaborato 7.2 sono individuate le aree soggette a vincolo ambientale e paesaggistico, ai sensi del DLgs n.42/2004.
2. Nell'elaborato 7.2. del PRG sono individuati i beni culturali previsti dal Titolo I del DLgs n.42/2004.
3. Il Piano attuativo di interventi ricadenti nelle aree vincolate di cui al comma 1 deve osservare i contenuti stabiliti dall'art. 19 comma 3 della LR 31/1997.
4. La Provincia emette il parere vincolante, preliminare all'approvazione dei Piani attuativi, limitatamente alle zone sottoposte ai vincoli di cui al comma 1, ai sensi dell'art. 38 comma 3 e art 21 comma 5 della LR 31/1997.
5. Per la delega delle funzioni amministrative ai Comuni inerenti la **tutela paesaggistica si rinvia all'art. 39 della LR 31/1997, all'art. 22 della LR 1/2004 ed al Regolamento edilizio.**

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## **LOTTO UNICO "B": EX Lotto 010**

**IMMOBILE: ABITAZIONE IN VILLINO (A/7)**

**AUTORIMESSA (C6)**

**Strada di Pietrara, n. 11, piano T - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/01/2022**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**ELABORATI GRAFICI**

**- RILIEVO del 01/07/2021-**

---

*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 fax: 0744/400283*

*cellulare: 399/3404807*

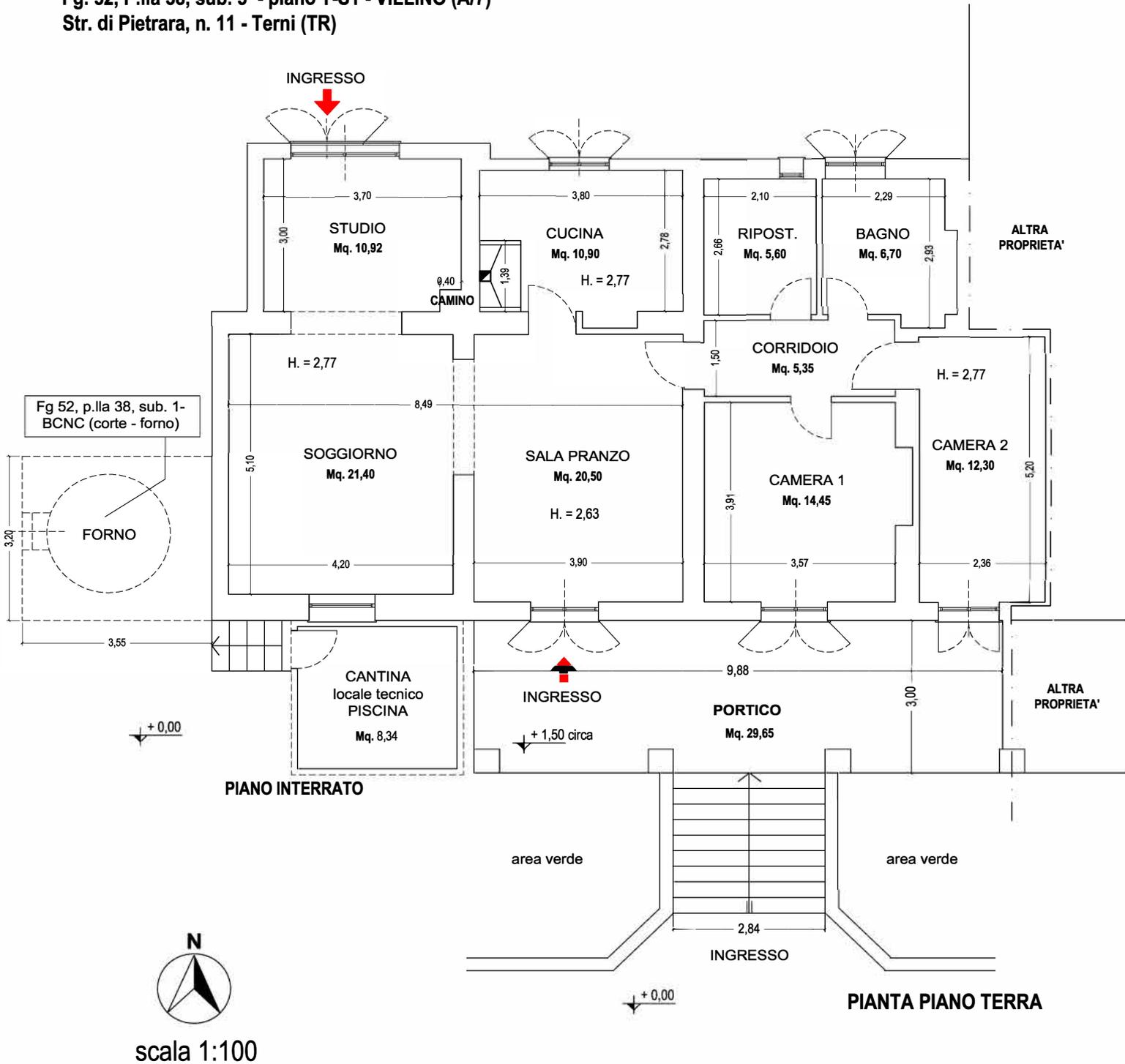
*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

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

---

**PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE**

**Fig. 52, P.Ila 38, sub. 5 - piano T-S1 - VILLINO (A/7)**  
Str. di Pietrara, n. 11 - Terni (TR)



**TRIBUNALE DI TERNI - Esecuzione Forzata n. 00183/2018**

**"BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa"**  
contro "...OMISSIS..."

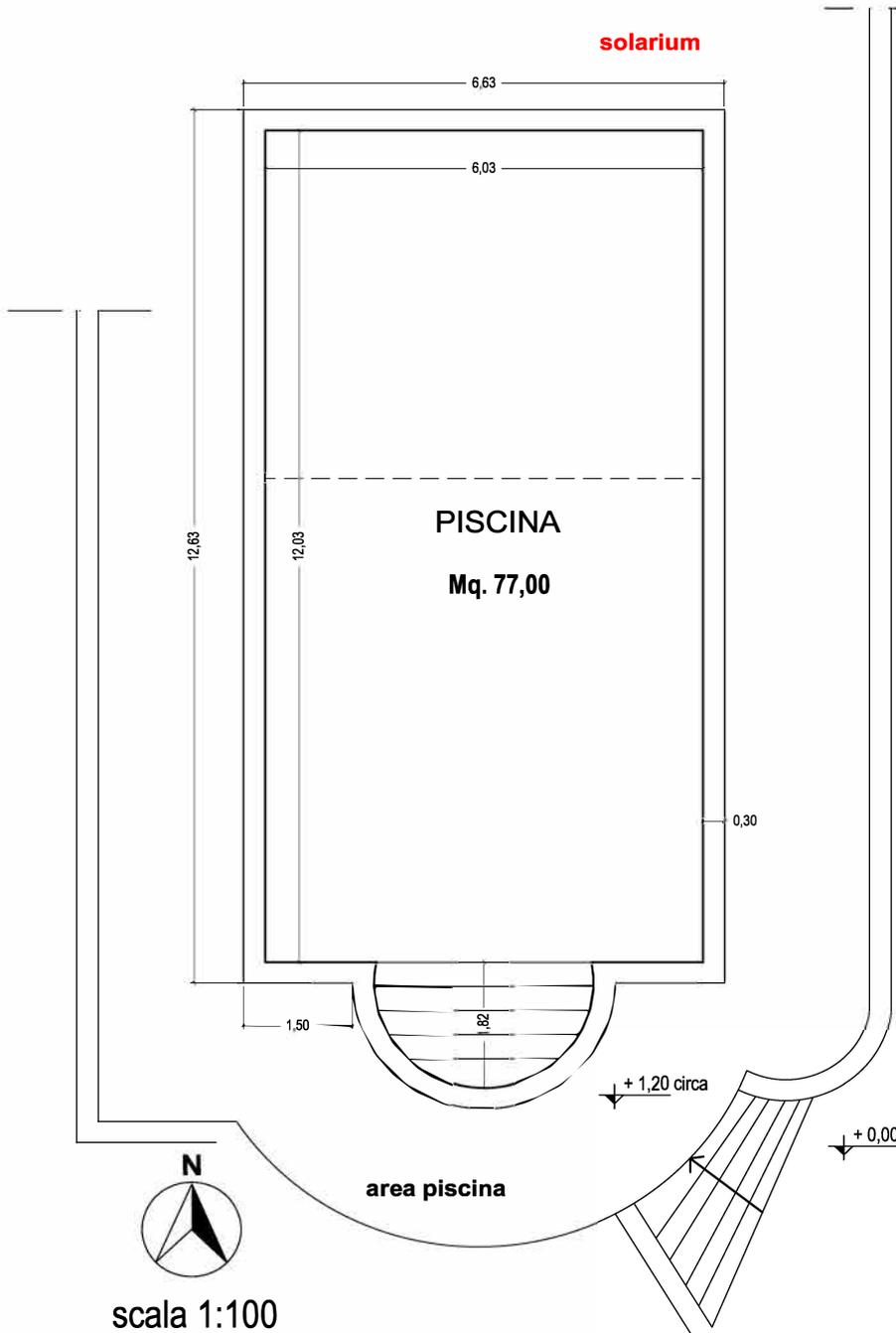
**PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE**

**Fig. 52, P.Ila 954, sub. 3 - piano T - PISCINA**  
**p.Ila graffata alla P.Ila 38, sub. 5 (A/7)**  
**Str. di Pietrara, n. 11 - Terni (TR)**

**TABELLA:**  
**Ambienti - Superfici utili**

<b>Piano TERRA</b>	
<b>Ambienti</b>	<b>Mq.</b>
INGRESSO/PRANZO	Mq. 20,50
SOGGIORNO	Mq. 21,40
STUDIO	Mq. 10,92
CUCINA	Mq. 10,90
CORRIDOIO	Mq. 5,35
RIPOSTIGLIO	Mq. 5,60
BAGNO	Mq. 6,70
CAMERA 1	Mq. 14,45
CAMERA/RIP. 2	Mq. 12,30
PORTICO	Mq. 29,65
<b>TOTALE NETTO</b>	<b>Mq. 137,77</b>
<b>Piano INTERRATO</b>	
CANTINA	Mq. 8,34
<b>TOTALE NETTO</b>	<b>Mq. 8,34</b>
<b>TOTALE NETTO</b>	<b>Mq. 146,10</b>

<b>Piano TERRA</b>	
<b>Ambienti</b>	<b>Mq.</b>
PISCINA	Mq. 77,00
<b>TOTALE NETTO</b>	<b>Mq. 77,00</b>



**PIANTA PIANO TERRA**

**TRIBUNALE DI TERNI - Esecuzione Forzata n. 00183/2018**

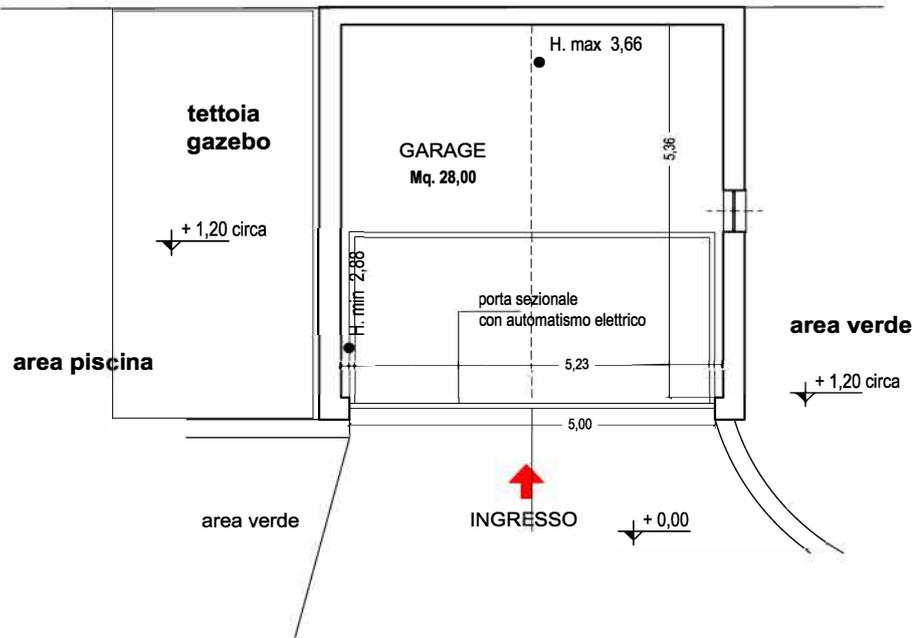
**"BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa"**  
**contro "...OMISSIS..."**

**PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE**

**Fig. 52, P.Ila 954, sub. 2 - piano T - AUTORIMESSA (C/6)**  
**Str. di Pietrara, n. 11 - Terni (TR)**

**TABELLA:**  
**Ambienti - Superfici utili**

<b>Piano TERRA</b>	
<b>Ambienti</b>	<b>Mq.</b>
<b>AUTORIMESSA</b>	<b>Mq. 28,00</b>
<b>TOTALE NETTO</b>	<b>Mq. 28,00</b>



**PIANTA PIANO TERRA**



scala 1:100

**TRIBUNALE DI TERNI - Esecuzione Forzata n. 00183/2018**

**"BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa"**  
**contro "...OMISSIS..."**

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## LOTTO UNICO "B": EX Lotto 010

IMMOBILE: ABITAZIONE IN VILLINO (A/7)

AUTORIMESSA (C6)

Strada di Pietrara, n. 11, piano T - 05100 Terni (TR)

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/01/2022

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI

---

**BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI**

---

*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 fax: 0744/400283*

*cellulare: 399/3404807*

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

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

---



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: **Anno 2020 - Semestre 2**

Provincia: **TERNI**

Comune: TERNI

Fascia/zona: **Periferica/PEDEMONTANA** (CESI SCALO, **PIETRARA**, POZZO SARACENO, VIA DELLA LINCE, MACINAROTTA, PIEDIMONTE, COLLE DELL'ORO, FONTANA DELLA MANDORLA

Codice di zona: D7

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	NORMALE	700	1150	L			
<b>Box</b>	<b>NORMALE</b>	<b>600</b>	<b>900</b>	<b>L</b>			
Ville e Villini	NORMALE	950	1250	L			
Ville e Villini	Scadente	650	950	L			
<b>Ville e Villini</b>	<b>Ottimo</b>	<b>1300</b>	<b>1800</b>	<b>L</b>			

- 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.

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## **LOTTO UNICO "B": EX Lotto 036**

**IMMOBILE: TERRENI AGRICOLI**

**Strada di Pietrara - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/01/2022**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

### **DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

---

*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*

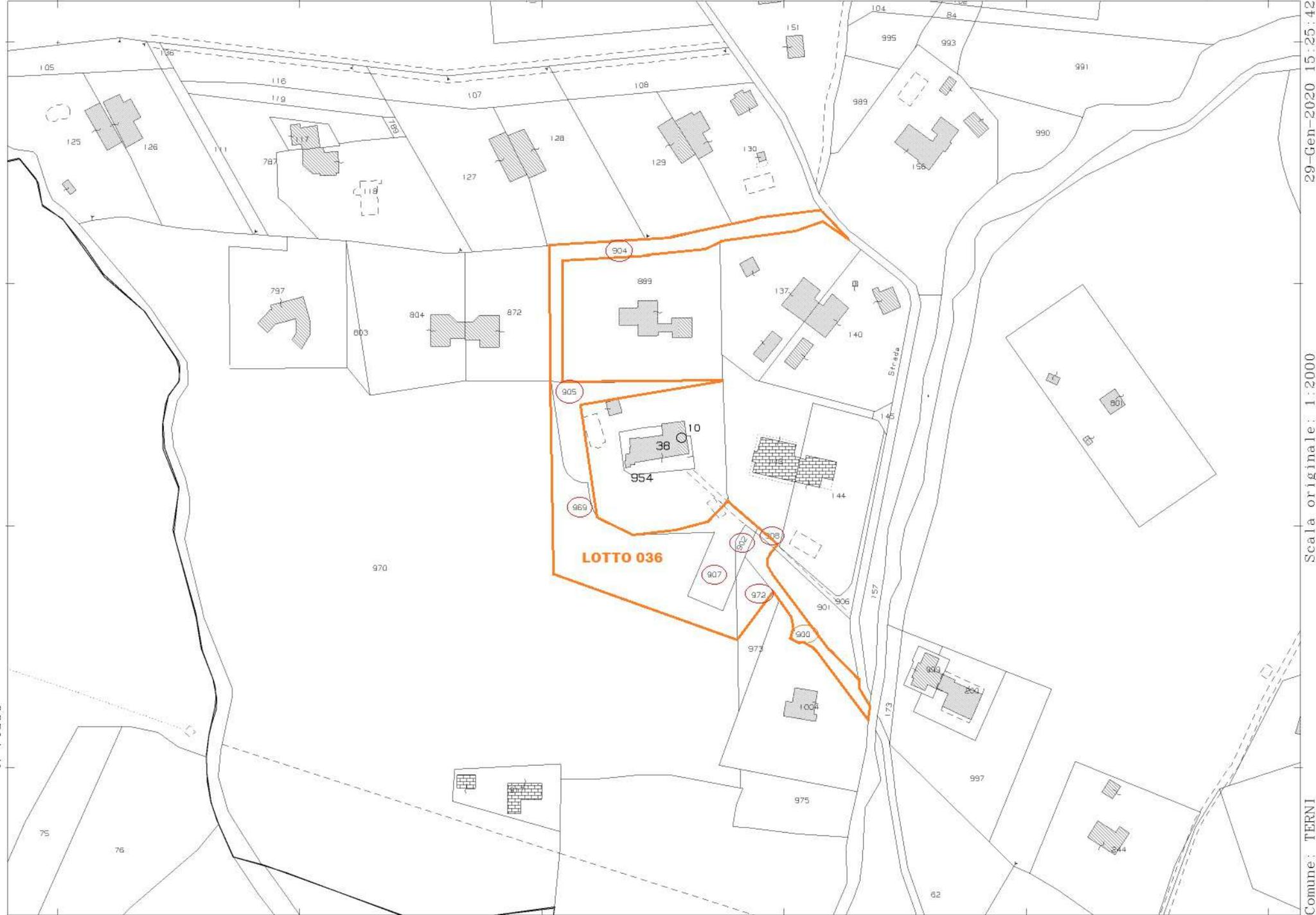
*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 399/3404807*

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

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

---



29-Gen-2020 15:25:42  
Prot. n. T230682/2020

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: TERNI  
Foglio: 52

E=13800

2 Particelle: 38,954



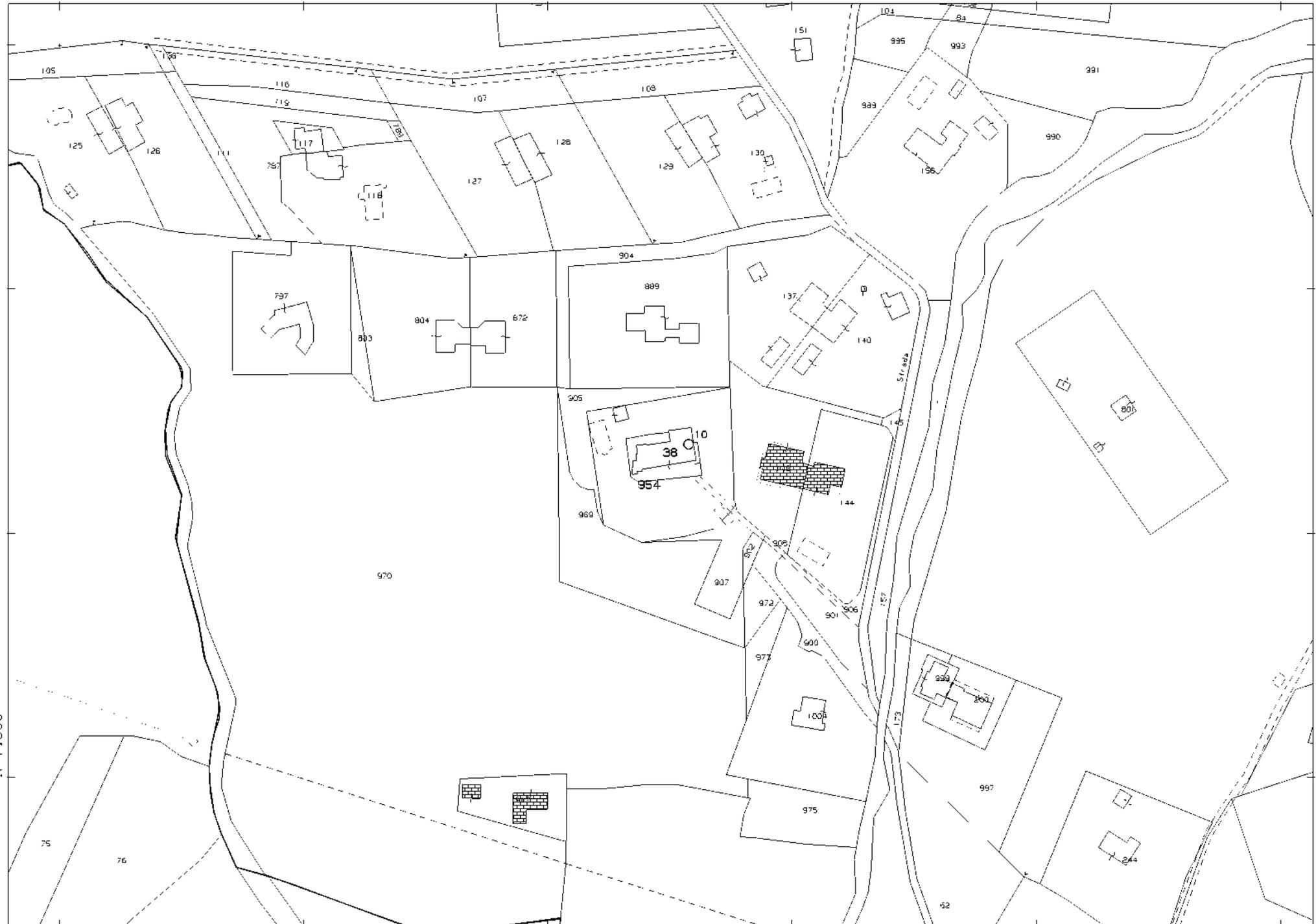
N=73900

E=13600

11-Lug-2021 18:48.9  
Prot. n. T5232/2021

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 1940 000 x 1380.000 metri

Comune: TERNI  
Foglio: 52



N=74300

E=13800

29-Jan-2020 15:25:42  
Prot. n. T230682/2020

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: TERNI  
Foglio: 52

2 Particelle: 38.954

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 52 Particella: 900</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	52	900		-	ULIV VIGNET 3	04 85		Euro 2,63	Euro 1,38	FRAZIONAMENTO del 13/12/2006 protocollo n. TR0086080 in atti dal 13/12/2006 (n. 86080.1/2006)
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>					

#### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2
2			(1) Proprieta` per 1/2

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 52 Particella: 902</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	52	902		-	ULIV VIGNET 3	00 85		Euro 0,46	Euro 0,24	<b>FRAZIONAMENTO del 13/12/2006 protocollo n. TR0086080 in atti dal 13/12/2006 (n. 86080.1/2006)</b>
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>					

#### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2
2			(1) Proprieta` per 1/2

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 52 Particella: 904</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	52	904		-	ULIVETO 3	10 70		Euro 3,59	Euro 1,66	FRAZIONAMENTO del 13/12/2006 protocollo n. TR0086080 in atti dal 13/12/2006 (n. 86080.1/2006)
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>					

#### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2
2			(1) Proprieta` per 1/2

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 52 Particella: 905</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	52	905		-	ULIVETO 3	07 35		Euro 2,47	Euro 1,14	FRAZIONAMENTO del 13/12/2006 protocollo n. TR0086080 in atti dal 13/12/2006 (n. 86080.1/2006)
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>						

#### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2
2			(1) Proprieta` per 1/2

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 52 Particella: 907</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	52	907		-	ULIVETO 3	06 35		Euro 2,13	Euro 0,98	<b>FRAZIONAMENTO del 13/12/2006 protocollo n. TR0086080 in atti dal 13/12/2006 (n. 86080.1/2006)</b>
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>				

#### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2
2			(1) Proprieta` per 1/2

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 52 Particella: 908</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	52	908		-	ULIVETO 3	00 22		Euro 0,07	Euro 0,03	FRAZIONAMENTO del 13/12/2006 protocollo n. TR0086080 in atti dal 13/12/2006 (n. 86080.1/2006)
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>					

#### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2
2			(1) Proprieta` per 1/2

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 52 Particella: 969</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
<b>1</b>	<b>52</b>	<b>969</b>		-	<b>ULIVETO 3</b>	<b>23 90</b>		<b>Euro 8,02</b>	<b>Euro 3,70</b>	<b>FRAZIONAMENTO del 19/10/2012 protocollo n. TR0119249 in atti dal 19/10/2012 presentato il 19/10/2012 (n. 119249.1/2012)</b>
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>						

#### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2
2		MRZPLA56H10L117O*	(1) Proprieta` per 1/2

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 52 Particella: 972</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	52	972		-	ULIV VIGNET 3	02 70		Euro 1,46	Euro 0,77	FRAZIONAMENTO del 19/10/2012 protocollo n. TR0119249 in atti dal 19/10/2012 presentato il 19/10/2012 (n. 119249.1/2012)
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>						

#### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2
2			(1) Proprieta` per 1/2

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## **LOTTO UNICO "B": EX Lotto 036**

IMMOBILI: TERRENI AGRICOLI

Strada di Pietrara - 05100 Terni (TR)

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/01/2022

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI

---

**ESTRATTO P.R.G. / N.T.A. / VINCOLI**

**Comune di TERNI**

---

*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 fax: 0744/400283*

*cellulare: 399/3404807*

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

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

---



# COMUNE DI TERNI

30/01/2020

Nuovo PRG - Parte Operativa

DCC n. 307 del 15.12.2008 Approvazione

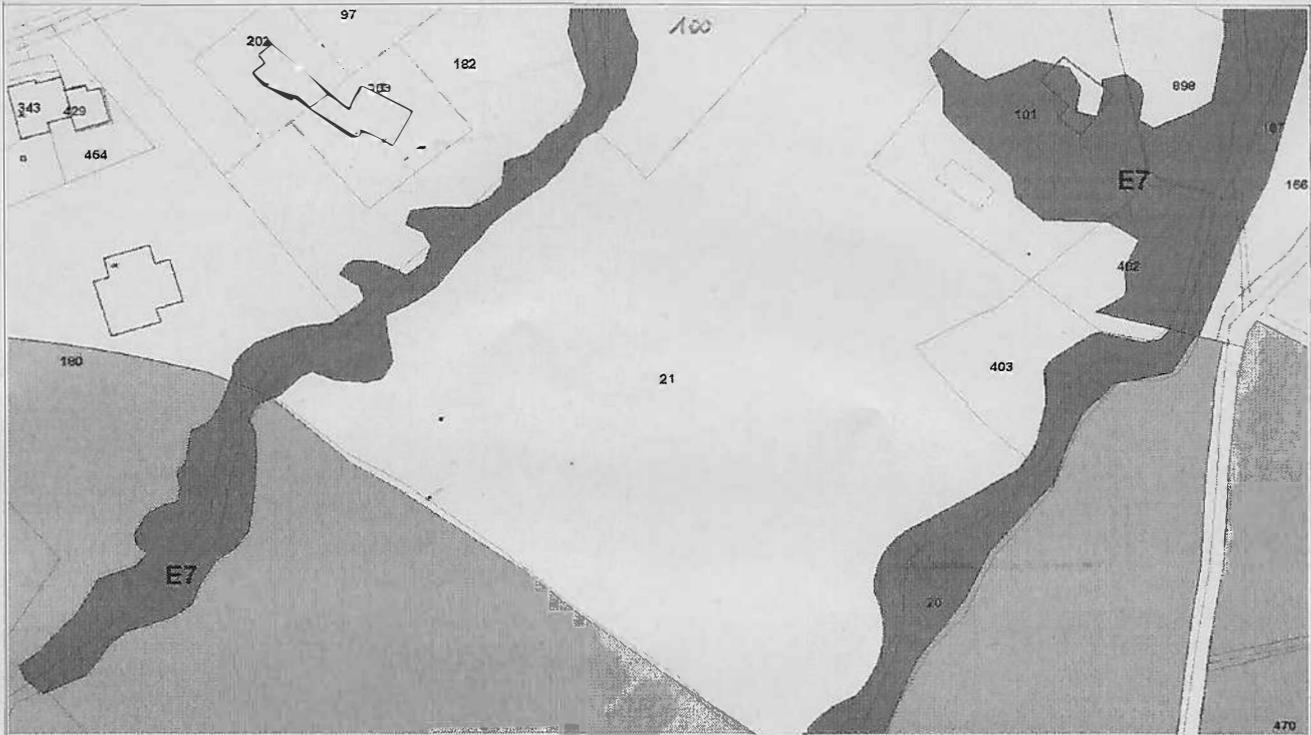


Tavola A - scala 1:2000

## **Tavola A -Zonizzazione**

E1 Agricole (art. 94-99-100)

## **Tavola B - Modalità di attuazione**

Comprensorio dei punti di paesaggio (art. 97)

## **Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali**

Tutela delle acque sotterranee: classe 4 (art. 39)

Vulnerabilità elevata (art. 39)

## **Tavola D - Zonizzazione acustica**

II - Classe seconda (art. 32)

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

2PD UNITA' di PAESAGGIO-2PD Colle dell'Oro Piedimonte Cesi (art. 2PD)

## **Tavola 5.1a - Piano Strutturale**

Comprensorio dei Punti di Paesaggio

E1 Zone agricole di conservazione

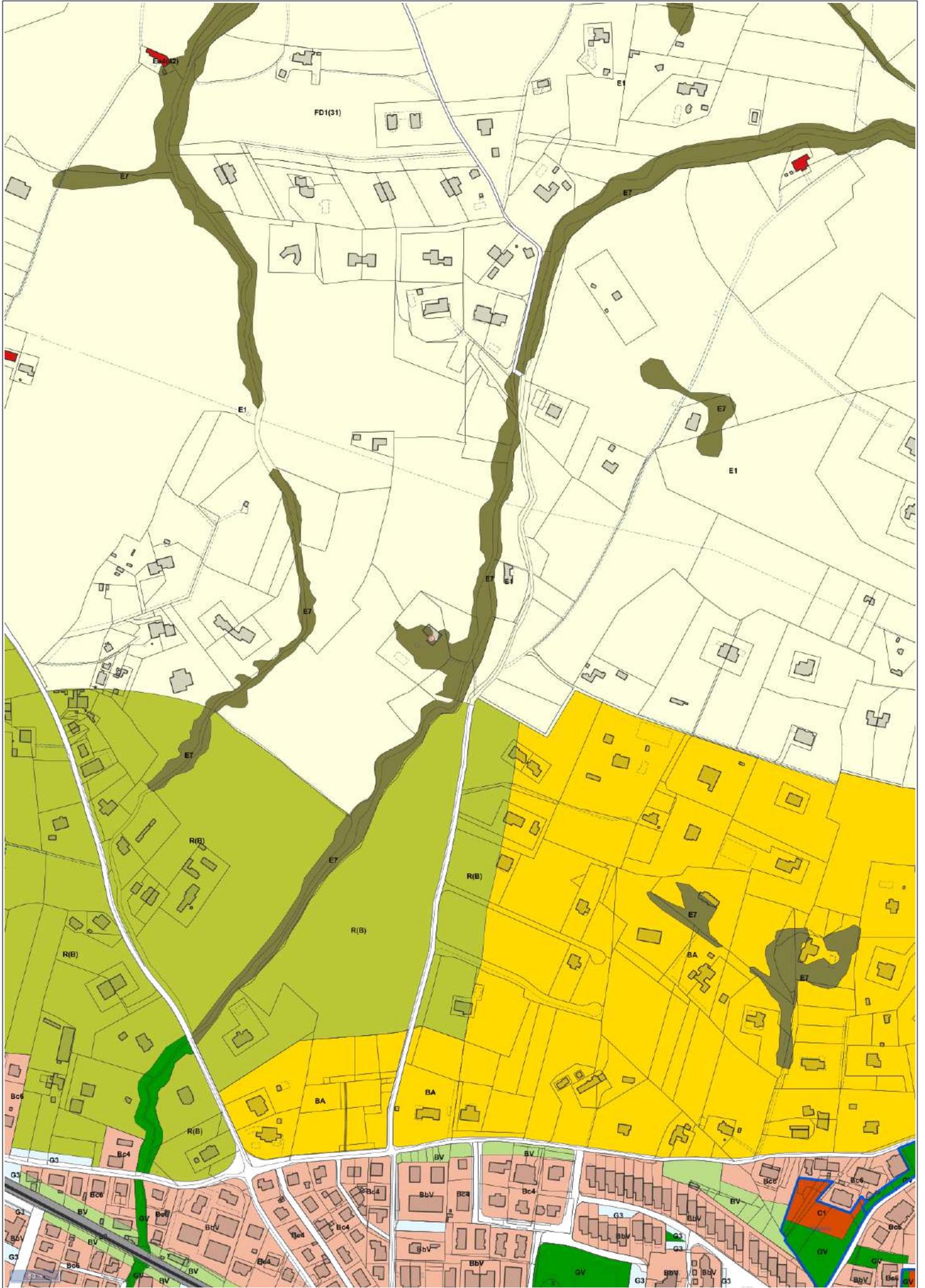
## **Tavola 7.2a - Carta dei vincoli Ambientali Sovraordinati**

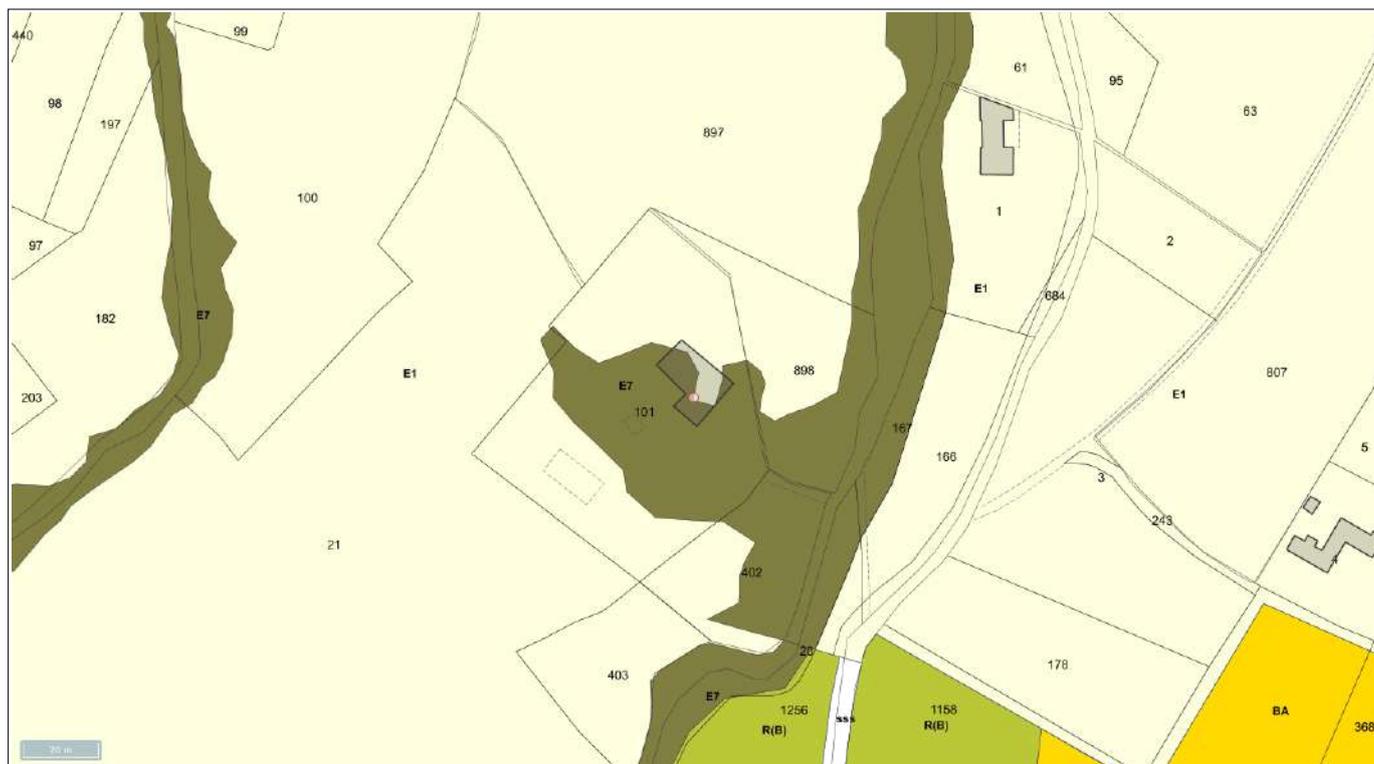
Bene\_142-Vincolo paesaggistico - D.L. n. 42/2004 (art. 43)

## **Gestione del piano**

4 Monetizzazione zona 4

E1 Zone incluse L.R. 13/2209 (piano casa)





Interrogazione coordinata: 2325002.99, 4718173.84

Scala 1:2000

## Tavola A - Zonizzazione

Piano Regolatore Generale: [E7] Corridoio vegetale (vegetazione di confine, arbusti, vegetazione ripariale) (art. 109)

Piano Regolatore Generale: [E1] (art. 94-99-100)

## Tavola B - Modalità di attuazione

Comprensorio dei punti di paesaggio (art. 97)

## Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali

Tutela delle acque sotterranee classe 4 (art. 39)

Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

## Tavola D - Zonizzazione acustica

Zonizzazione acustica: [II] (art. 32)

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

Perimetri unità di paesaggio: [2PD] Colle dell'Oro Piedimonte Cesi (art. 2PD)

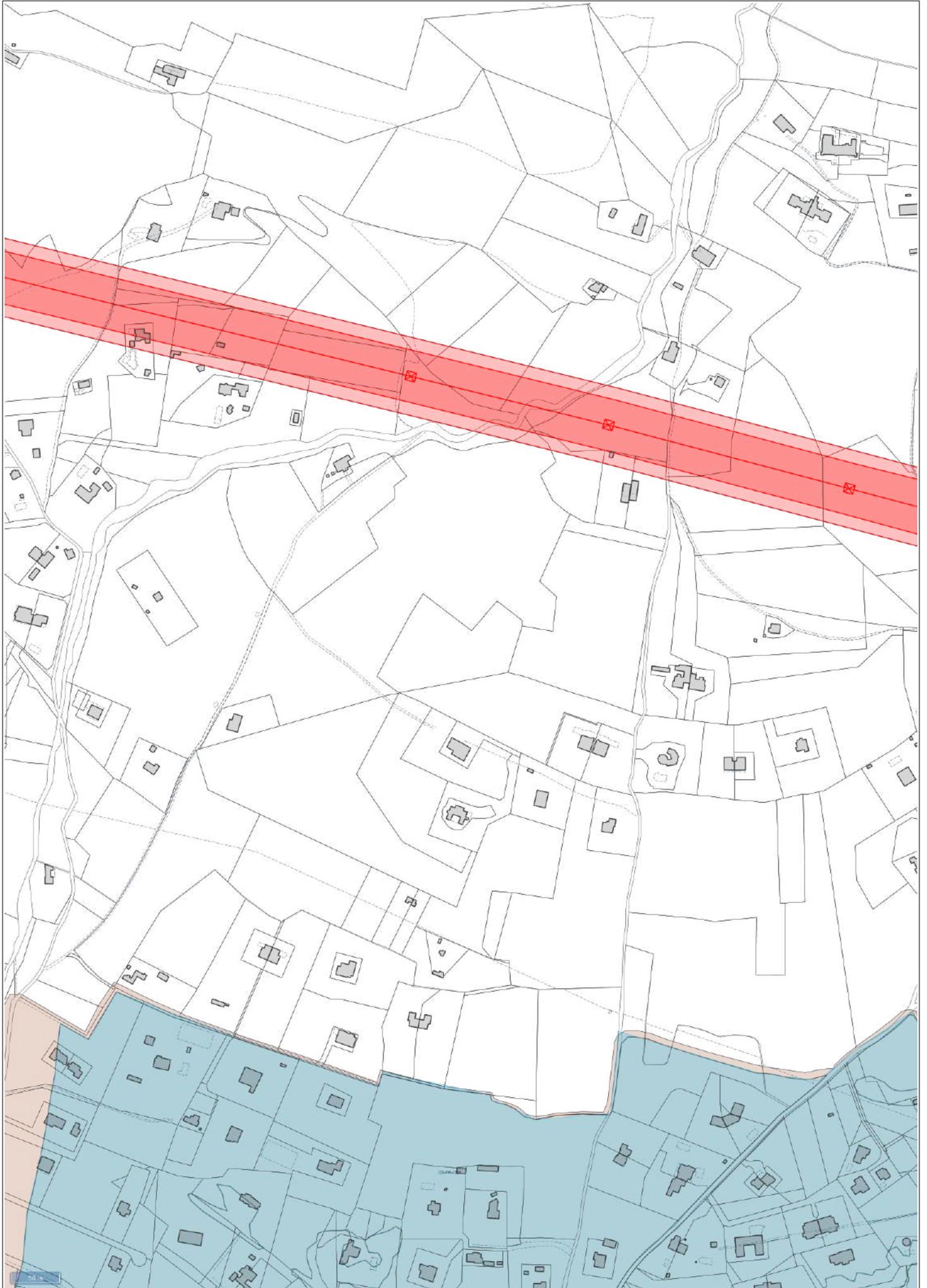
## Tavola 7.2 - Carta dei vincoli Ambientali Sovraordinati

Vincolo paesaggistico-Bene\_142 (art. 43)

## Gestione del Piano

Monetizzazione DGC.342/2017: [4] Monetizzazione zona 4 (art. monetizz)

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



**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G.****OP-Art.94****Zone E spazio rurale**

1. Le disposizioni del presente Capo regolano le trasformazioni ammesse nelle zone denominate spazio rurale così come definito al c.1 dell'art.88 della LR n.1/2015 e sono finalizzate alla tutela ed alla salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed al corretto uso delle suscettività produttive; sono redatte ai sensi del Capo III della LR n.1/2015. Lo spazio rurale comprende le seguenti zone: le zone agricole (E1) definite nelle disposizioni generali del presente articolo e negli articoli da 99 a 106, le zone di particolare interesse agricolo (E2), gli immobili sparsi nel territorio costituenti beni culturali (Ean(n)), le zone denudate (E3), le zone a pascolo (E4), le zone boscate (E5), le zone umide E6, le zone di vegetazione ripariale e filari arborei (E7), le zone E di recupero e trasformazione delle costruzioni esistenti (E8), le zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(.)) e le zone dei punti di paesaggio (individuate nella tav.B).

2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle riferite alle zone agricole elencate nell'art.10 c.2; sono ammesse, nell'ambito di aziende vivaistiche, le attività di vendita dei prodotti di vivaio ed accessori, attraverso il recupero di edifici esistenti; è ammessa la conservazione delle strutture produttive esistenti condonate o comunque legali con un adeguamento di volumetria pari al 10% dell'esistente. Tale percentuale potrà essere aumentata sulla base di un piano aziendale che dimostri le esigenze produttive ed occupazionali attraverso la procedura della variante SUAP; in ogni caso l'Amministrazione Comunale promuove una politica di assegnazione delle aree PAIP per favorire la ricollocazione di tali attività nell'ambito delle zone produttive del PRG, al fine del ripristino del carattere agricolo della zona. E inoltre compatibile la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative di modeste dimensioni strettamente connesse alle abitazioni o alle attività di tipo ricettivo o agriturismo e di cimiteri per animali la cui regolamentazione si rinvia ad apposito atto dell'AC ed è consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a rete o puntuali, di rilevante interesse pubblico, fatto salvo quanto previsto al c.3 dell'art.20 della LR n.27/2000. Nelle aree comprese nello spazio rurale di cui al c.1 del presente articolo è consentita la realizzazione di infrastrutture a rete o puntuali di rilevante interesse pubblico e la ristrutturazione degli impianti esistenti, nonché la realizzazione di opere di sistemazione idraulica.

3. Gli interventi edilizi consentiti devono essere attuati nel rispetto dell'ambiente circostante sia per quanto riguarda la flora esistente sia per quanto riguarda l'assetto planaltimetrico del territorio pertanto le domande di permesso di costruire per nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione che comportino la realizzazione di un organismo edilizio in tutto diverso dal precedente, con l'esclusione di quelle per la realizzazione di attrezzature tecniche del fondo, oltre a quanto disposto dal Regolamento edilizio, devono contenere la documentazione di seguito descritta:

a) fotografie dello stato di fatto con evidenziazione dei punti di vista in adeguate planimetrie;

b) rilievo planaltimetrico del terreno;

c) rilievo e catalogazione degli alberi presenti nell'area di pertinenza del fabbricato opportunamente delimitata, con evidenziazione delle essenze sia per dimensioni che per tipo;

d) relazione geologica e idrogeologica e di rischio idraulico (andamento delle falde - event. sorgenti, pozzi, ecc.) firmata da un tecnico abilitato;

e) sistemazione finale dell'area di pertinenza del fabbricato con indicati i tempi e le modalità da seguire: le nuove quote, le opere quali pavimentazioni, muri di contenimento e quantaltro possa contribuire alla impermeabilizzazione del terreno, con indicazioni dei materiali da usare; progetto di piantumazione o comunque sistemazione del verde firmata dal progettista o da un tecnico abilitato;

f) ambientazione del progetto attraverso simulazioni grafiche o fotografiche;

g) descrizione analitica della conformità del progetto ai criteri ed indirizzi contenuti nelle relative Unità di Paesaggio del Piano Strutturale (Allegato 3 delle presenti norme).

4. Per le distanze tra i fabbricati e dai confini sono da rispettare le seguenti norme:

4.1. La distanza minima dall'asse stradale delle costruzioni destinate ad abitazione non deve essere inferiore a ml 20,00 sia nel caso di nuova costruzione che di ampliamento, salvo il disposto del DM 01.04.1968 n.1404, e del DPR 26.04.1993 n.147 allorché verranno classificate le strade, tenuto conto anche di quanto prescritto all'art.29 delle presenti norme.

4.2. La distanza tra edifici destinati ad abitazione non deve essere inferiore a ml 20,00 e dai confini a ml 10,00, con l'esclusione di quelli ricadenti in zone sottoposte a tutela ai sensi del DLgs n.42/2004 per i quali la distanza tra edifici non deve essere inferiore a ml 50,00 e salvo il disposto dei successivi commi 4.3 e 4.4.

4.3. Nel caso di fabbricati oggetto di condono edilizio o di cambiamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art.91 della LR n.1/2015 si prende atto della distanza dai confini esistente che non deve essere diminuita in caso di ristrutturazioni e/o ampliamenti; eventuali nuovi edifici da costruirsi nelle aree confinanti con quelli sopra detti, potranno essere realizzati rispettando esclusivamente la distanza dai confini di ml 10.

4.4. Fermo restando il rispetto della distanza minima di 10 ml tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti, il distacco dei fabbricati dai confini può essere ridotto se è intercorso un accordo fra proprietari confinanti; in tal caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione, da parte dell'interessato, di una convenzione, regolarmente trascritta, mediante la quale il proprietario dell'area confinante concede l'assenso per la costruzione a distanza inferiore da quella stabilita al precedente comma 4.2 e dà atto della conoscenza del presente articolo e degli obblighi da esso derivanti.

5. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie, deve essere osservato quanto prescritto dagli artt. 30 e 34 delle presenti norme.

6. La distanza minima consentita degli annessi agricoli dai confini è di ml 5,00 e dai fabbricati di abitazione è di ml 10,00 salvo che per le stalle, per le quali la distanza minima da detti fabbricati è di ml 20,00, e per le concimaie per le quali si applica quanto previsto dal R.E. Per la distanza dalle strade si applica quanto stabilito al precedente comma 4.1 per le case di abitazione; per le concimaie è comunque fatto salvo quanto previsto dal R.E. in merito all'osservanza delle distanze minime. Non è prescritta alcuna distanza minima tra annessi.

7. Per le distanze dai corsi d'acqua e dalle ferrovie degli annessi agricoli, si rinvia a quanto prescritto nel c.5.

8. Sono consentite costruzioni a confine qualora siano oggetto di richiesta congiunta di concessione edilizia da parte dei proprietari confinanti.

9. Per gli interventi edificatori nelle zone di rispetto delle strade e delle ferrovie si applicano le norme di cui agli artt.29 e 30 delle presenti norme.

10. Negli interventi sul patrimonio edilizio, con particolare riferimento agli edifici rurali residenziali e non, collocati in zona agricola, è opportuno prevedere il mantenimento o la creazione di apposite aperture di cm 20x30 per areare i sottotetti e consentire l'accesso ai solai o ad apposite nicchie da realizzare, utilizzabili come siti di nidificazione per alcune specie di avifauna (es. rapaci notturni).

11. In riferimento ai contenuti del c.2 del presente articolo sono state individuate le seguenti schede riferite a strutture ed attività produttive:

11.1. SCHEDA EF(1)

La zona sulla strada di Maratta Bassa al Km 4,3, denominata EF(1), è soggetta alle seguenti prescrizioni:

#### 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione tipologica e funzionale, recupero e nuova edificazione.

#### 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto

#### 3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente commerciale-uffici.

#### 4) DESTINAZIONI D'USO

Commercio di cui ai nn.24), 25) e 26), come di seguito individuato, nel rispetto delle quantità previste nel piano del commercio, esclusivamente di prodotti vivaistici, per il giardinaggio e per lagricoltura, arredamenti ed oggettistica per il giardino, animali vivi da campagna e relativa oggettistica e mangimi uffici relativi allattività commerciale.

- Esercizi commerciali con superficie di vendita fino a mq 250 e relativo magazzinaggio e deposito (esercizi di vicinato)

- Esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 900 e relativo magazzinaggio e deposito (medie strutture inferiori)

- Esercizi commerciali con superficie di vendita tra mq 901 e mq 2.500 e relativo magazzinaggio e deposito (medie strutture superiori)

#### 5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione edilizia - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione.

#### 6) QUANTITA' REALIZZABILI

Conservazione delle cubature esistenti senza modifica delle altezze e delle geometrie prevalenti; ampliamento fino al 25% della volumetria esistente (per volumetria esistente si intende quella realizzata al 15.12.2008). La realizzazione dell'ampliamento è sottoposta alle modalità compensative di cui alla DGC n.376 del 13.11.2013.

#### 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Altezze: H min.m 3,50, H max m 6,10 (per le coperture piane e al colmo di quelle inclinate)

Distanze: pari all'altezza dell'edificio con un minimo di m.5,00.

#### 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti.

#### 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E consentito utilizzare tensostrutture negli spazi scoperti non adibiti a parcheggio, per creare temporaneamente coperture per le piante ed i prodotti di giardinaggio.

A seguito della Conferenza di Servizi del 20.09.2007, per la variante parziale 5.23, è stata definita la seguente prescrizione:

- l'approvazione del progetto edilizio dell'intervento oggetto della Variante parziale è subordinato all'espressione del parere preventivo dell'Autorità idraulica.

#### 11.2. SCHEDA EF(2)

La zona in loc. Sabbioni strada delle Campore, denominata EF(2), è soggetta alle seguenti prescrizioni:

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione funzionale e nuova edificazione.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente artigianale deposito/rimessa uffici.

4) DESTINAZIONI D'USO

Artigianato e servizi connessi alla mobilità e impianti tecnologici di cui ai nn.62), 65) e 69) dell'art.10 delle presenti norme - uffici relativi all'attività.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione edilizia - nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Oltre al mantenimento delle strutture esistenti condonate, è consentita la realizzazione di un manufatto di 1.500 mq di superficie.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

H max m 7,50

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Lungo il confine del lotto deve essere prevista una fascia naturaliforme di almeno m 5 di spessore, coltivata con specie a prevalenza latifoglie sempreverdi o caratterizzate dalla persistenza delle foglie anche nel periodo autunnale.

11.3. SCHEDA EF(3)

La zona in strada di Bolzello, denominata EF(3), è soggetta alle seguenti prescrizioni:

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione funzionale e nuova edificazione.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente artigianale deposito/rimessa uffici.

4) DESTINAZIONI D'USO

Artigianato e servizi connessi alla mobilità e impianti tecnologici di cui ai nn.62), 65) e 69) dell'art.10 delle presenti norme - uffici relativi all'attività.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione edilizia - nuova edificazione.

#### 6) QUANTITA' REALIZZABILI

E consentita la realizzazione di un manufatto di 600 mq di superficie.

#### 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

H max m 7,50

#### 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti.

#### 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Lungo il confine del lotto deve essere prevista una fascia naturaliforme di almeno m 5 di spessore, coltivata con specie a prevalenza latifoglie sempreverdi o caratterizzate dalla persistenza delle foglie anche nel periodo autunnale.

### 11.4. SCHEDA EF(4)

**La zona compresa tra la strada Marattana ed il cimitero, denominata EF(4) è soggetta alle seguenti prescrizioni: si prende atto degli immobili esistenti autorizzati e delle loro destinazioni d'uso secondo le modalità indicate nei relativi titoli edilizi.**

#### OP-Art.99

#### *Zone E - fabbricati destinati ad abitazione (E1)*

**1. Nelle zone agricole sono consentite solo costruzioni per abitazione del proprietario e dei coltivatori nonché per i locali necessari agli usi agricoli di cui al successivo art.100.**

2. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti in applicazione dell'indice edificatorio degli edifici destinati ad abitazione, sono realizzati con intervento edilizio diretto in conformità a quanto specificato nei seguenti punti.

2.1. L'indice di utilizzazione fondiaria consentito per la realizzazione di nuovi edifici destinati ad abitazione è di due metri quadri di superficie utile coperta per ogni ettaro di superficie di terreno interessato (0,0002 mq/mq) e l'altezza massima è fissata in ml.6,50 dal piano di campagna. Tali interventi di nuova edificazione sono subordinati alle prescrizioni di cui ai commi 7 e 10 dell'art.34 della LR n.11/2005.

2.2. Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sono ammessi due piani fuori terra oltre ad un eventuale piano seminterrato emergente, all'interno del solaio di copertura dello stesso, non più di ml. 0.80, in media, dal piano di campagna sistemato; l'altezza massima è riferita all'estradosso del solaio piano di copertura o, in caso di coperture inclinate, alla retta orizzontale di intersezione tra l'estradosso delle falde di pendenza ed il piano verticale esterno delle pareti d'ambito.

2.3. Sul patrimonio edilizio abitativo esistente, con l'esclusione degli edifici compresi nella catalogazione di cui all'art.98, sono consentiti, con intervento edilizio diretto, gli interventi di recupero di cui all'art.3, lett. a), b), c) e d) della LR n.1/2004. Per gli edifici di abitazione esistenti alla data del 13 novembre 1997, si applica quanto disposto dall'art.35 della LR n.11/2005

2.4. E prescritta l'osservanza del Regolamento edilizio per nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni su terreni acclivi.

2.5. Non sono compresi nei volumi i locali necessari agli usi agricoli, o annessi colonici, di cui al successivo art.100, soltanto se situati in costruzioni isolate dall'edificio destinato ad abitazione senza alcuna struttura di collegamento.

2.8. Nel caso di lotti interessati parzialmente da zone di rispetto di strade esistenti o previste dagli strumenti urbanistici, fermo restando la inedificabilità sulle citate zone, queste concorrono comunque alla determinazione della superficie realizzabile.

2.9. Lampliamento consentito dal comma 1 dell'art.35 della LR 11/2005 e successive modificazioni ed integrazioni si applica per ogni singolo edificio anche nel caso di più fabbricati costruiti a confine e ognuno sia individuato da n° di particella catastale.

2.10. Per le nuove costruzioni destinate ad abitazione e per gli ampliamenti di quelle esistenti le superfici nette destinate a portici e verande non possono superare complessivamente il 60% del totale delle superfici utili abitabili e le superfici dei piani interrati e/o seminterrati, comunque localizzate, da destinare esclusivamente a pertinenze dell'abitazione, non possono superare complessivamente il totale della superficie coperta dell'intera costruzione fuori terra.

2.11. Per la zona individuata con sigla EG1(1) in strada di Battiferro, destinata a fattoria didattica ai sensi della LR n.12/2005, è consentito un ampliamento di 500 mc.

2.12. Sono individuati nella tavola B tre lotti con sigla E1b5 nei quali, per gravi motivi di salute relativi a familiari, è ammessa la realizzazione di 800 mc ai fini residenziali.

3. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui al capo II del Titolo III della L.R. n.11/2005.

#### **OP-Art.100**

##### **Zone E - annessi agricoli (E1)**

1. I locali necessari agli usi agricoli, o annessi agricoli, quali stalle, magazzini, cantine, rimesse, depositi, serre che costituiscono volume urbanistico, etc. sono realizzati e/o ampliati di norma con intervento edilizio diretto nel rispetto delle relative prescrizioni del Regolamento edilizio ed in conformità a quanto disposto dall'art.90 della LR n.1/2015.

2. Per la realizzazione di annessi si rinvia all'art.90 della LR n.1/2015.

3. Per gli interventi sugli annessi agricoli esistenti si rinvia all'art.91 della LR n.1/2015.

**4. Le rate di terreno non finite, appartenenti allo stesso proprietario possono essere accorpate ai fini dell'applicazione degli indici edificatori** e la superficie realizzabile è riferita a quella netta interna al manufatto nonché a quella esterna coperta delimitata da portico; tali superfici sono conteggiate anche se ricavate su più piani compreso eventuale piano interrato.

**5. Non è consentita la costruzione di annessi su area già asservita a qualsiasi titolo ad altre ditte.**

6. Le costruzioni per attrezzature tecniche del fondo devono essere improntate alla massima semplicità e al rispetto dell'ambiente rurale circostante. Esse non devono avere, per finiture interne, dotazione di impianti, tipologie di infissi interni ed esterni, le caratteristiche delle case per civile abitazione. In particolare non è consentita la realizzazione delle seguenti opere:

-pavimentazioni con materiali generalmente usati per case di civile abitazione;

-intonaci interni del tipo "civile";

-rivestimenti di pareti interne;

-impianti elettrici sotto traccia, telefonici, TV, gas e di riscaldamento;

-infissi esterni con oscuramento ad avvolgibile o a persiana;

-partizione degli spazi interni con disimpegni o corridoi tipici delle case di civile abitazione;

-cucina;

-stanza da bagno.

7. E consentita peraltro la realizzazione del camino e di un modesto locale per WC, con lavabo e bidet o doccia a pavimento. L'impianto elettrico, se necessario, dovrà essere del tipo industriale. Le costruzioni dovranno avere la copertura a tetto a doppia falda di uguale pendenza e con il colmo disposto in posizione non eccentrica secondo la dimensione maggiore; il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole di laterizio. Le pareti esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate nelle tonalità dell'ocra o realizzate con muratura di mattoni o di pietrame a faccia vista. L'altezza massima, rispetto alla quota del terreno sistemato circostante, della linea orizzontale di intersezione tra gli estradossi delle pareti esterne e delle falde di tetto non potrà essere superiore a ml 3,50. Altezze superiori potranno essere consentite solamente per comprovati motivi.

8. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui alla Sezione III del capo I del Titolo IV della LR n.1/2015.

#### **OP-Art.109**

##### ***Zone E di vegetazione ripariale e filari arborei (E7)***

1. Le aree di vegetazione ripariale e di filare arboreo sono aree del territorio comunale interessate da siepi vegetazione arbustiva e filari ai bordi dei campi, lungo i corsi d'acqua, i fiumi, i laghi, i fossi e lungo i margini di strade e sentieri del territorio urbano ed extraurbano. Sono elementi arborei isolati o raggruppati in filare, le formazioni lineari o puntiformi che insistono ai margini delle strade del territorio comunale lungo i fossi e sparsi all'interno del territorio agricolo.

Il piano individua nelle tavole A le aree di vegetazione acquatica ripariale ed i filari arborei con carattere di pregio paesaggistico da sottoporre a tutela e promuove la conservazione anche finalizzata alla costituzione della rete e della continuità dei corridoi ecologici sul territorio comunale.

2. E vietata la rimozione e la riduzione della vegetazione acquatica ripariale e dei filari arborei se non per gli interventi di intersezione dei tracciati stradali, ciclopeditoni e ferroviari pubblici. Sono ammessi gli interventi sulla vegetazione indicati nella normativa generale di indirizzo per il territorio rurale.

3. Tali aree sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole; sono ammessi interventi edilizi diretti nei fabbricati esistenti destinati ad abitazione o ad altra destinazione di cui all'art. 11 lett. a), b), c) e d) con le prescrizioni di cui agli artt.99, 100 e 101.

#### **OP-Art.97**

##### ***Zone E - punti di paesaggio***

1. Le zone E dei punti di paesaggio, delimitate nelle tavole B di piano, sono zone agricole compromesse da particolari e diffusi fenomeni insediativi residenziali; nel piano esse hanno prevalente funzione di conservazione del paesaggio agrario e produttivo residuo e di restauro del paesaggio naturale. L'obiettivo degli interventi e delle destinazioni ammesse è la tutela del paesaggio agrario residuo e la definizione degli abitati residenziali in forma di nuclei rurali con le dotazioni di infrastrutture primarie e servizi a carattere rurale.

2. Le aree dei punti di paesaggio sono costituite da un perimetro che è definito comprensorio dei punti di

paesaggio al cui interno sono individuati i nuclei dei punti di paesaggio. Le aree interne ai comprensori ma esterne ai nuclei dei punti di paesaggio sono definite aree di tutela del paesaggio agrario.

3. Si individuano due comprensori: il Comprensorio di Piedimonte ed il Comprensorio di Collescipoli.

4. Per tali zone il piano si attua con un Piano dei Punti di Paesaggio, piano paesistico a carattere attuativo di iniziativa pubblica o mista, esteso di norma all'intero comprensorio ai fini della localizzazione delle possibilità edificatorie come di seguito definite, con l'obiettivo di dotare di infrastrutture primarie e servizi i nuclei esistenti, e di promuovere il restauro del paesaggio naturale attraverso il completamento dei nuclei. Le potenzialità edificatorie di previsione ridistribuite all'interno di ciascun nucleo non possono superare la somma delle potenzialità edificatorie ammesse dagli artt.34 e 35 della LR n.11/2005.

Nei nuclei di punti di paesaggio sono ammesse destinazioni residenziali, destinazioni per servizi di quartiere ed ogni eventuale altra attività compatibile con le destinazioni agricole.

5. Fino alla redazione del PA di cui al c.4, nei comprensori dei punti di paesaggio è ammesso intervenire sugli edifici esistenti ai sensi del Capo II "Norme per il territorio agricolo" della LR n.11/2005.

6. Qualora entro due anni dall'approvazione del Nuovo P.R.G. non siano stati adottati i PA di cui sopra, gli interventi sugli edifici esistenti saranno sottoposti alle seguenti prescrizioni:

a) fino a 300 mc per gli edifici anteriori alla legge regionale 53/74 che non abbiano usufruito dell'ampliamento di mc 180 previsto dalla legge regionale 53/74;

b) fino a 120 mc per gli edifici anteriori alla legge regionale 53/74 che abbiano già usufruito dell'ampliamento di mc 180 previsto dalla legge regionale 53/74.

c) non è consentito ampliamento per i nuovi edifici realizzati dal 1974 ad oggi.

#### **OP-Art.39**

#### ***Tutela delle acque sotterranee***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

effluenti al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

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

5.4 Disciplina degli impianti di smaltimento isolati privati:

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

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

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

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

#### **OP-Art.43**

##### **Zone e beni vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004**

1. Nell'elaborato 7.2 sono individuate le aree soggette a vincolo ambientale e paesaggistico, ai sensi del DLgs n.42/2004.
2. Nell'elaborato 7.2. del PRG sono individuati i beni culturali previsti dal Titolo I del DLgs n.42/2004.
3. Il Piano attuativo di interventi ricadenti nelle aree vincolate di cui al comma 1 deve osservare i contenuti stabiliti dall'art. 19 comma 3 della LR 31/1997.
4. La Provincia emette il parere vincolante, preliminarmente all'approvazione dei Piani attuativi, limitatamente alle zone sottoposte ai vincoli di cui al comma 1, ai sensi dell'art. 38 comma 3 e art 21 comma 5 della LR 31/1997.
5. Per la delega delle funzioni amministrative ai Comuni inerenti la tutela paesaggistica si rinvia all'art. 39 della LR 31/1997, all'art. 22 della LR 1/2004 ed al Regolamento edilizio.

#### **DISTANZA ELETTRODOTTO**

##### **Elettrodotto aereo a 220 kV in semplice terna**

##### **VARIANTE ELETTRODOTTO DAL SOST. 21 AL SOST. 44**

##### **S.E. di Villavalle - S.E. di Pietrafitta**

**Criteria e norme generali per la monetizzazione delle dotazioni territoriali in alternativa alla loro cessione o all'asservimento a uso pubblico nell'ambito degli interventi edilizi e urbanistici**

\* \* \* \* \*

Il T.U. "Governo del Territorio e materie correlate" di cui alla L.R. n. 1 del 21.1.2015 e il Regolamento Regionale 18.2.2015 n. 2 "Nuovo regolamento attuativo della L.R. 1/2015" ridefiniscono agli artt. 85-86-87 le **Dotazioni territoriali e funzionali minime di aree pubbliche** al servizio degli insediamenti residenziali, produttivi e per servizi, e commerciali, stabilendo le rispettive quantità in funzione dei parametri urbanistici di riferimento per gli interventi edilizi e urbanistici previsti negli strumenti urbanistici sovraordinati.

L'art. 88 c.1 e 2 dello stesso R.R. n. 2/2015 stabilisce che i Comuni possono prevedere i casi in cui le aree per dotazioni territoriali e funzionali minime possono essere in tutto o in parte **monetizzate** in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita o in alternativa alla loro sistemazione, o cessione, o al vincolo di uso pubblico stabilendo il valore e disciplinando le modalità di pagamento a carico dei proprietari, definite in base a convenzione o atto d'obbligo.

Il Comune poi utilizza le somme ricavate dalla monetizzazione per la realizzazione e la riqualificazione dei servizi, infrastrutture e attrezzature previste dal PRG, o dal Piano triennale delle opere pubbliche.

Al punto 4 dello stesso art. 88 che riprende quanto già a suo tempo stabilito con Regolamento Regionale 23.3.2010 n. 7 (art. 14 c.4) si ribadisce che **i Comuni stabiliscono** preliminarmente **i criteri e le norme generali per disciplinare i casi di monetizzazione** delle aree per dotazioni territoriali e funzionali minime prevedendo limitazioni per determinati ambiti del territorio o insediamenti e stabilendo i relativi oneri con riferimento al valore di esproprio delle aree, con eventuali e motivate riduzioni, ed al costo delle opere stesse, nonché prevedendo le modalità di gestione a carico dei proprietari delle aree sottoposte a vincolo di uso pubblico.

In base alla normativa vigente sopracitata, appare opportuno la predisposizione di un procedimento finalizzato alla individuazione degli opportuni criteri e norme generali che regolano la monetizzazione delle dotazioni territoriali in alternativa alla loro cessione o all'asservimento a uso pubblico in tutto il territorio comunale, al fine di una sua approvazione da parte del Consiglio Comunale.

A tal fine l'*U.O. Pianificazione privata – Convenzioni* della *Direzione Urbanistica – Edilizia – Ambiente* di concerto con gli altri uffici comunali competenti e comunque interessati dalla regolamentazione delle monetizzazioni ha elaborato un documento programmatico con l'individuazione dei suddetti criteri e regole per la definizione del corrispettivo economico corrispondente alle monetizzazioni, al fine della sua approvazione da parte del competente organo deliberativo Comunale.

In base a quanto stabilito e previsto dalla L.R. 2/2015 e ferme restando le valutazioni sulla opportunità e convenienza caso per caso di dare attuazione o meno al dispositivo della monetizzazione delle dotazioni territoriali negli interventi edilizi e urbanistici, quale alternativa alla sistemazione e cessione al Comune delle relative aree urbanizzate o anche al loro asservimento a pubblico uso mantenendone la proprietà privata, si ritiene che le caratteristiche e la quantificazione del corrispettivo della monetizzazione sia correlato a parametri non specificatamente legati alla classificazione e destinazione degli edifici previsti (esistenti o meno) ai quali la monetizzazione si riferisce.

In primo luogo occorre evidenziare che la corresponsione del corrispettivo economico al Comune da parte del privato costituisce una sorta di delega al Comune stesso a provvedere direttamente alla realizzazione delle dotazioni territoriali che dal privato non vengono corrisposte in sede di attuazione degli interventi edilizi e urbanistici, e pertanto tale corrispettivo appare indissolubilmente correlato ai costi che il Comune dovrebbe sostenere quale intervento sostitutivo.

Appare in tal senso evidente che tali costi risultano a loro volta legati sostanzialmente a due fattori:

- alle spese necessarie per l'acquisizione della disponibilità delle aree occorrenti per le dotazioni, che l'art. 88 del R.R. 2/2015 definisce *valore di esproprio delle aree*;
- alle spese necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative alle dotazioni stesse che lo stesso art. 88 definisce *costo delle opere stesse*.

Tali costi del resto, non risulterebbero soggetti a variazione per il Comune sia che fossero riferiti a edifici esistenti o a nuovi edifici, e neanche in base alla destinazione degli edifici stessi (residenziali direzionali o commerciali, o produttivi che sia) per i quali si intenda procedere alla monetizzazione degli standards (fermo restando che sono comunque diversi i parametri per la definizione delle quantità delle dotazioni necessarie).

I suddetti costi, viceversa, si diversificano principalmente a seconda della loro localizzazione territoriale, ove il valore immobiliare delle aree che si dovrebbero acquisire influisce in misura diversa rispetto ai costi di costruzione delle opere che rimarrebbero sostanzialmente invariati.

Pertanto, si è ipotizzata una diversificazione del corrispettivo delle monetizzazioni specificatamente su base territoriale e su base qualitativa basata sulla tipologia delle opere che si vanno a monetizzare (parcheggi, viabilità, verde etc.).

Sostanzialmente si è proceduto all'individuazione di due specifiche tipologie applicative dei criteri di monetizzazioni degli standards: una specificatamente riferita ai **parcheggi** e quindi al costo unitario dei posti auto, e una riferita in generale agli **spazi pubblici** diversi dalle aree a parcheggio, che possono essere verde, aree pedonali, etc. utilizzando come parametro unitario il costo per mq di superficie.

In secondo luogo si è ritenuto di individuare degli specifici ambiti territoriali dalle caratteristiche riconducibili a una sostanziale omogeneità a cui corrispondono altrettante individuazioni di costi unitari sia dei posti auto che delle altre superfici (verde/spazi pedonali).

In tal senso, il territorio del Comune di Terni comprensivo anche dei vari centri minori, lo sviluppo edilizio avvenuto negli anni, e la disciplina urbanistica attualmente vigente suggeriscono una classificazione applicativa della monetizzazione con riferimento a quattro grandi possibili ambiti territoriali dalle caratteristiche sopracitate riconducibili a una sostanziale omogeneità:

- l'ambito definito del Centro Storico individuato dalla strumentazione urbanistica e dallo stato dei luoghi comprensivo dei centri storici minori (**Ambito 1**);
- l'ambito delle aree comunque del centro città adiacenti, limitrofe e circostanti al centro storico (**Ambito 2**);
- i grandi quartieri periferici della città densamente urbanizzati e comunque compresi nella delimitazione di centro abitato ivi comprese anche le zone industriali (**Ambito 3**);
- l'area esterna a tale delimitazione costituita prevalentemente da zone agricole, agricole di pregio, riqualificazione etc (**Ambito 4**).

Per ognuno di questi grandi ambiti che interessano tutto il territorio comprensivo anche dei centri minori, i parametri relativi alle monetizzazioni sono stati calibrati tenendo conto:

- del **costo unitario del posto auto** specificatamente definito in base alle ipotetiche spese di acquisizione della ragguagliata area di mq 25 e della sua mancata sistemazione a parcheggio;
- del **costo unitario al mq della generica area per dotazioni** territoriali definita anch'essa in base alle ipotetiche spese della sua acquisizione e da quelle relative alla mancata sistemazione.

I suddetti costi si basano, per quanto riguarda la componente relativa alle spese di acquisizione, su dei valori medi ipotetici di esproprio delle aree, mentre per la parte relativa alla mancata realizzazione delle opere sulla base dei costi medi di realizzazione delle opere desumibili dai prezziari regionali per le varie categorie.

Per ognuno dei quattro ambiti territoriali, pertanto, sono individuati due specifici dati parametrici, uno relativo alla monetizzazione dei posti auto e uno relativo alla monetizzazione degli altri standards (anche se quello del centro storico ha attualmente un regime di esenzione da standards).

Relativamente ai **valori delle nude aree** da applicare ai diversi ambiti, a seguito di analisi e valutazioni compiute con l'ufficio espropri, si è ritenuto di basarsi sui valori di mercato *medi* delle aree comprese nell'ambito stesso siano esse edificabili e non edificabili; fermo restando che l'**Ambito 1** relativo al centro storico è **al momento esente** da ogni obbligo di dotazione di standards (R.R. 2/2015 artt. 85 c.7, art. 86 c.8, art. 87 c.9), e di conseguenza anche dalla possibile alternativa della monetizzazione, per cui per esso non sono stati individuati valori specifici, si è ritenuto di definire tali valori medi pari a **€ 90/mq per l'Ambito 2 Zone centrali**, a **€ 45/mq per l'Ambito 3 Centro abitato zone periferiche**, e a **€ 20/mq per l'Ambito 4 Zone esterne al centro abitato**.

Per quanto riguarda i **valori relativi alla mancata realizzazione delle dotazioni** territoriali, si è ritenuto di basarsi sui costi medi di realizzazione delle opere stesse, articolati nelle due tipologie di dotazioni urbanistiche ipotizzate: parcheggi-posti auto, e spazi pubblici (verde – spazi pavimentati etc.; nel primo caso il valore tiene conto di tutte le opere necessarie alla realizzazione completa di un posto auto (ritenuto pari a mq 25 comprendendo anche i relativi spazi di manovra), comprensive di preparazione e modellatura del terreno, struttura viabile con eventuali opere accessorie, opere di smaltimento delle acque piovane, pubblica illuminazione, segnaletica stradale etc, il cui costo complessivo unitario è stato ritenuto pari a **€ 130/mq**; nel secondo caso si è ritenuto di adottare un valore medio tra i costi di realizzazione di uno spazio a verde propriamente detto (comunque considerato comprensivo di preparazione e sistemazione del terreno, formazione di prato, messa a dimora di essenze arboree, impianto di irrigazione e installazione di elementi di gioco-arredo), e quelli di uno spazio pubblico pavimentato (comprensivo di ogni categoria di struttura di base, pavimentazioni, rete di smaltimento acque piovane, pubblica illuminazione e arredo), ritenendo tale valore medio pari a **€ 45/mq**.

In base ai suddetti parametri unitari risulta che il **valore relativo alla monetizzazione dei parcheggi** risultante dalla somma del valore della nuda area e del valore relativo ai costi della mancata realizzazione delle opere e considerando la superficie di mq 25 attribuita per ogni posto auto, fermo restando la citata esenzione dell'Ambito 1, risulta pari a € 220 (€ 90 + € 130) x 25mq e quindi a **€ 5.500 / posto auto per l'Ambito 2**, a € 175 (45 + 130) x 25mq e quindi a **€ 4.375 / posto auto per l'Ambito 3**, e a € 150 (20 + 130) x 25mq e quindi a **€ 3.750/ posto auto per l'Ambito 4**; l'individuazione del posto auto si rende necessaria allorché il decimale che scaturisce dal rapporto fra superficie di standards dovuti e la superficie di 25mq attribuita a ogni posto auto, risulta non inferiore a 5.

Per quanto attiene il **valore relativo alla monetizzazione del verde/spazi pubblici**, fermo restando anche in questo caso, la citata esenzione dell'Ambito 1, risulta pari a **€ 135/mq (90 + 45) per l'Ambito 2**, a **€ 90/mq (45 + 45) per l'Ambito 3**, e a **€ 65/mq (20 + 45) per l'Ambito 4**.

Lo schema sintetico delle monetizzazioni dovute relative alla mancata realizzazione delle dotazioni territoriali urbanistiche in base a quanto sopra rappresentato, suddiviso per Ambiti e tipologie, è riportato nella sottostante tabella riepilogativa:

	POSTI AUTO	VERDE/SPAZI PUBBLICI
ZONA 1 CENTRO STORICO	Esente in base alla normativa vigente (R.R. 2/2015)	Esente in base alla normativa vigente (R.R. 2/2015)
ZONA 2 ZONE CENTRALI	€ 5.500/p.a.	€ 135,00/mq.
ZONA 3 CENTRO ABITATO	€ 4.375/p.a.	€ 90,00/mq.
ZONA 4 ZONE ESTERNE	€ 3.750/p.a.	€ 65,00/mq.

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## **LOTTO UNICO "B": EX Lotto 036**

**IMMOBILE: TERRENI AGRICOLI**

**Strada di Pietrara - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/01/2022**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

### **BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI**

---

*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 fax: 0744/400283*

*cellulare: 399/3404807*

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

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

---

**Valori Agricoli Medi della provincia**

**Annualità 2011**

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*

*Pubblicazione sul BUR*

*n.- del 25/01/2011*

*n.- del -*

		REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE DI TERNI Comuni di: ACQUASPARTA, MONTECASTRILLI, SAN GEMINI, STRONCONE, TERNI, AVIGLIANO UMBRO				REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE DEL BASSO NERA Comuni di: AMELIA, CALVI DELL'UMBRIA, NARNI, OTRICOLI			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
BOSCO CEDUO	4730,00				5110,00				
BOSCO D'ALTO FUSTO	4940,00				6470,00				
BOSCO MISTO	4020,00				4650,00				
CANNETO	5410,00								
CASTAGNETO DA FRUTTO	8510,00				6140,00				
FRUTTETO					25580,00				
INCOLTO PRODUTTIVO	1290,00				1290,00				
PASCOLO	2910,00				2930,00				
<b>PASCOLO ARBORATO</b>	<b>3710,00</b>				3560,00				
PASCOLO CESPUGLIATO	2150,00				1970,00				
SEMINATIVO	14550,00				14550,00				
<b>SEMINATIVO ARBORATO</b>	<b>14670,00</b>				14670,00				
SEMINATIVO IRRIGUO	28240,00				28240,00				
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	24860,00				24860,00				
<b>ULIVETO</b>	<b>18750,00</b>	SI	SI		18750,00	SI	SI		

## Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2011

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*

*Pubblicazione sul BUR*

*n.- del 25/01/2011*

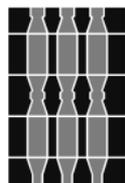
*n.- del -*

		REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE DI TERNI Comuni di: ACQUASPARTA, MONTECASTRILLI, SAN GEMINI, STRONCONE, TERNI, AVIGLIANO UMBRO				REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE DEL BASSO NERA Comuni di: AMELIA, CALVI DELL'UMBRIA, NARNI, OTRICOLI			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
ULIVETO VIGNETO	14080,00				15830,00				
VIGNETO	31090,00				31090,00				
VIGNETO ULIVETO					16460,00				

REPUBBLICA ITALIANA

# BOLLETTINO UFFICIALE

DELLA



## Regione Umbria

---

SERIE GENERALE

**PERUGIA - 30 gennaio 2020**

---

DIREZIONE REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE PRESSO PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE - P E R U G I A

---

PARTE PRIMA

Sezione II

### PROVVEDIMENTI E DISPOSIZIONI

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE  
DIREZIONE REGIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO E PAESAGGIO.  
PROTEZIONE CIVILE. INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ  
Servizio Urbanistica

Quadro d'insieme dei **valori agricoli per tipo di coltura dei terreni** compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e **Terni** validi per **l'anno solare 2020.**

COMMISSIONE REGIONALE ESPROPRI

**Quadro d'insieme dei valori agricoli  
per tipo di coltura dei terreni compresi  
nelle singole regioni agrarie della provincia di Terni**

(L.R. 21 gennaio 2015, n. 1, art. 230, 6° comma, lett. f)

I valori suddetti sono validi per l'anno solare 2020

Al fine di effettuare la classificazione delle varie colture agrarie a seconda delle classi colturali si deve tenere conto delle seguenti definizioni e caratteristiche.

**Seminativi di pianura** - Terreno coltivato in cui le principali operazioni il normale ciclo produttivo possono essere effettuate con mezzi meccanici.

- ***Orti Irrigui*** – piccoli appezzamenti pianeggianti, limitrofi alle aree urbane o urbanizzate o dotati di pozzi con possibilità irrigua, con estensione massima pari a 5000 mq.

- ***Seminativi irrigui*** - Superfici pianeggianti, che fiancheggiano i corsi d'acqua (dai quali si attinga acqua) o dotati di pozzi con impianto di irrigazione fisso almeno per quanto concerne le linee principali. La possibilità irrigua è limitata unicamente dal tipo di concessione e dalla normativa vigente.

- ***Seminativi irrigabili*** - Trattasi di terreni con caratteristiche e struttura analoghe a quelle della categoria precedente; posti in zone di fondovalle strette, dove è assente qualsiasi impianto irriguo fisso ma è possibile l'attingimento stagionale da corsi d'acqua che possono garantire limitati volumi d'adacquamento per irrigazioni di soccorso con condotte mobili.

- ***Seminativi*** - Comprendono terreni pianeggianti o con pendenza attenuata (inferiore al 5%) che consentono un agevole e razionale impiego dei mezzi meccanici. Le caratteristiche pedogenetiche e strutturali sono analoghe agli altri terreni di pianura irrigui ma l'ordinamento produttivo è comunque sempre asciutto.

**Seminativi di Collina** - Terreno coltivato in cui le principali operazioni inerenti al normale ciclo produttivo possono essere effettuate con mezzi meccanici.

Comprendono tutti i terreni assoggettabili a coltivazione con vario grado di pendenza, tutti lavorabili meccanicamente ma con potenza e sistemi di trazione differenziati a seconda della loro categoria:

***Seminativi Collina A*** con pendenze inferiori al 10%

***Seminativi Collina B*** con pendenze comprese tra il 10% ed il 15%

***Seminativi Collina C*** con pendenze superiori al 15%

***Sem. Collina Extramarginali*** - Vi si annoverano terreni ancora oggetto di coltivazione limitata alle produzioni foraggere (prati pascoli)

**Vigneti DOC e IGT** - Ricompresi in zone D.O.C. e I.G.T.

**Classe A:** - accessibile e lavorabile meccanicamente, ricadente in zona collinare a vocazione viticola; - vigneto con produzione di uva D.O.C. e I.G.T. . Epoca di impianto successiva al 1999-2000 con allevamento a cordone speronato predisposto per la raccolta meccanica.

**Classe B:** - accessibile e lavorabile meccanicamente, ricadente in zona collinare a vocazione viticola; - vigneto con produzione di uva D.O.C. e I.G.T. . Epoca di impianto antecedente al 1999-2000 con allevamento a cordone speronato o altre forme e sesti di impianto inferiori a 3000 ceppi/ha.

**Classe C:** - accessibile e lavorabile meccanicamente, ricadente in zona collinare. Epoca di impianto antecedente al 1999- 2000 con allevamento a cordone speronato o altre forme e sesti di impianto inferiori a 3000 ceppi/ha.

**Vigneti** - Ovunque ricompresi con esclusione dei precedenti con epoca di impianto antecedente al 1999 , non coltivato o abbandonato.

**Oliveti**

**Classe A:** - accessibili e lavorabili meccanicamente, ricadente in zona collinare per la produzione di olio DOP; con sesti di impianto regolari con un minimo di 270 piante ad ettaro ricostituiti o reimpiantati dopo il 1985.

**Classe B:** - accessibile e lavorabile meccanicamente, ricadente in zona collinare a vocazione olivicola allevati a vaso o a vaso cespugliato con sesti di impianto compresi tra 270 piante/ha e 240 piante/ha

**Classe C:** - accessibile e lavorabile meccanicamente, ricadente in zona collinare con sestì di impianto difformi, con densità di impianto inferiori a 240 piante/ha.

**Oliveti non produttivi** -Ovunque ricompresi con esclusione dei precedenti con epoca di impianto remota , non coltivato o abbandonato.

**Frutteti** - Terreni investiti a frutteto in coltura specializzata, accessibili e lavorabili meccanicamente, ricadente in zona collinare o di pianura con sestì di impianto regolari e produttivi.

**Colture arboree legnose specializzate** - Terreno sui quali sono irradiate per via artificiale un popolamento di specie prevalentemente legnose arboree per la produzione di legname da opera o da biomassa legnosa che crei un ecosistema tale che la superficie coperta dalle chiome risulti superiore alla la metà dell'area totale e che sia possibile assoggettare taglio

**Pascoli naturali e spontanei** – Terreni collinari a quote più elevate oltre il limite della vegetazione arborea. Sono spesso costituiti da una mescolanza di specie erbacee, arbustive e suffrutici che hanno nel tempo colonizzato anche seminativi abbandonati che nel tempo si inerbiscono spontaneamente grazie all'ingresso di specie autoctone.

**Pascoli arborati** - Terreni collinari a quote più elevate oltre il limite della vegetazione arborea. dove la mancanza di una razionale utilizzazione della vegetazione erbacea da parte degli animali ha consentito il reinsediamento di specie arboree legnose fino a coprire un massimo del 30% della superficie;

**Incolti e Tare produttive** - Vi sono compresi tutti quei terreni che, per giacitura, posizione e natura del terreno non sono ascrivibili alle categorie precedenti. La vegetazione spontanea, talvolta suffruticosa, che può costituire oggetto di modesto pascolamento, possono essere assoggettati a rimboschimento con qualche risultato positivo.

**Bosco ceduo e misto** - Terreno sul quale sono irradiate per via naturale un popolamento di specie prevalentemente legnose forestali arboree e arbustive che crei un ecosistema tale che la superficie coperta dalle chiome risulti almeno la metà dell'area totale e che sia possibile assoggettare a ceduzione periodica con turni 18 – 20 anni.

**Bosco Alto** - Terreno sul quale sono irradiate per via naturale un popolamento di specie prevalentemente legnose forestali arboree che si riproducono prevalentemente per via sessuata o gamica con turni di taglio periodici superiori ai 30 anni.

- Fustaie di conifere
- Cedui di Castagno
- Altri cedui e boschi alti

**Boschi ripariali** - Terreno sul quale sono irradiate per via naturale un popolamento di specie prevalentemente legnose (pioppi, salici acacie ecc) presenti in formazioni spontanee fino a costituire un vero e proprio bosco ripariale.

REGIONI AGRARIE	Reg.Agr.n°1	Reg.Agr.n°2	Reg.Agr.n°3
	Val.medi HA <b>Mont. Valnerina Inferiore</b>	Val.medi HA <b>Colline del Paglia</b>	Val.medi HA <b>Colline di S. Venanzo</b>
<b>COMUNI</b>	Arrone Ferentillo Montefranco Polino	Allerona Castelgiorgio Castel Viscardo Fabro Ficulle Monteleone d'Orvieto Orvieto Porano	Montegabbione Parrano San Venanzo
<b>1 - SEMINATIVI DI PIANURA:</b>			
1a. Orti Irrigui	€ 30.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00
1b. Seminativi irrigui	-	€ 28.000,00	-
1c. Seminativi irrigabili	€ 14.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
1d. Seminativi	€ 10.000,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00
<b>2 - SEMINATIVI DI COLLINA:</b>			
2a-1. Seminativ. Collina A	€ 8.000,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00
2a-2. Seminativ. Collina B	€ 6.000,00	€ 11.000,00	€ 11.000,00
2a-3. Seminativ. Collina C	€ 4.000,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00
2b. Seminativi di collina extramarginali	-	€ 6.000,00	€ 6.000,00
<b>3 - VIGNETI DOC E IGT</b>			
3a. Classe A.	-	€ 35.000,00	-
3b. Classe B.	-	€ 30.000,00	€ 20.000,00
3c. Classe C.	-	€ 25.000,00	€ 18.000,00
3d. Vigneti	-	€ 18.000,00	€ 16.000,00
<b>4 - OLIVETI</b>			
4a. Classe A.	-	€ 22.000,00	-
4b. Classe B.	€ 8.000,00	€ 20.000,00	€ 18.000,00
4c. Classe C.	€ 7.000,00	€ 18.000,00	€ 16.000,00
4d. Oliveti non produttivi	€ 6.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
<b>5 - FRUTTETI</b>	-	€ 34.000,00	€ 34.000,00
<b>6 - CULTURE ARBOREE LEGNOSE SPECIALIZZATE</b>	-	€ 16.000,00	€ 16.000,00
<b>7 - PASCOLI NATURALI E SPONTANEI</b>	€ 2.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
<b>8 - PASCOLI ARBORATI</b>	€ 1.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
<b>9 - INCOLTI E TARE PRODUTTIVE</b>	€ 1.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
<b>10 - BOSCO CEDUO E MISTO</b>	€ 1.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00
<b>11 - BOSCO ALTO</b>			
11a. Fustaie di conifere	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
11b. Cedui di castagno	€ 2.000,00	€ 4.500,00	-
11c. Altri cedui e boschi alti	€ 2.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
<b>12 - BOSCHI RIPARIALI</b>	-	€ 2.000,00	€ 2.000,00

REGIONI AGRARIE	Reg.Agr.n°4	Reg.Agr.n°5	Reg.Agr.n°6
	Val.medi HA Colline del Tevere Baschi	Val.medi HA Colline di Terni	Val.medi HA Colline del Basso Nera
COMUNI	Alviano Attigliano Baschi Giove Guardea Lugnano in Teverina Montecchio Penna in Teverina	Acquasparta Montecastrilli Sangemini Stroncone Terni Avigliano Umbro	Amelia Calvi dell'Umbria Narni Otricoli
<b>1 - SEMINATIVI DI PIANURA:</b>			
1a. Orti Irrigui	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00
1b. Seminativi irrigui	€ 28.000,00	€ 28.000,00	€ 28.000,00
1c. Seminativi irrigabili	€ 21.000,00	€ 21.000,00	€ 21.000,00
1d. Seminativi	€ 17.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00
<b>2 - SEMINATIVI DI COLLINA:</b>			
2a-1. Seminativ. Collina A	€ 13.000,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00
2a-2. Seminativ. Collina B	€ 13.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
2a-3. Seminativ. Collina C	€ 11.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
2b. Seminativi di collina extramarginali	€ 7.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
<b>3 - VIGNETI DOC E IGT</b>			
3a. Classe A.	€ 30.000,00	-	€ 30.000,00
3b. Classe B.	€ 25.000,00	€ 20.000,00	€ 25.000,00
3c. Classe C.	€ 20.000,00	€ 18.000,00	€ 20.000,00
3d. Vigneti	€ 16.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
<b>4 - OLIVETI</b>			
4a. Classe A.	€ 22.000,00		€ 22.000,00
4b. Classe B.	€ 20.000,00	€ 18.000,00	€ 20.000,00
4c. Classe C.	€ 18.000,00	€ 16.000,00	€ 18.000,00
4d. Oliveti non produttivi	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
<b>5 - FRUTTETI</b>	€ 34.000,00	-	€ 30.000,00
<b>6 - CULTURE ARBOREE LEGNOSE SPECIALIZZATE</b>	€ 16.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
<b>7 - PASCOLI NATURALI E SPONTANEI</b>	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
<b>8 - PASCOLI ARBORATI</b>	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
<b>9 - INCOLTI E TARE PRODUTTIVE</b>	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
<b>10 - BOSCO CEDUO E MISTO</b>	€ 3.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
<b>11 - BOSCO ALTO</b>			
11a. Fustaie di conifere	€ 2.000,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
11b. Cedui di castagno	€ 5.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
11c. Altri cedui e boschi alti	€ 4.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
<b>12 - BOSCHI RIPARIALI</b>	€ 2.000,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00

---

---

STEFANO STRONA - *Direttore responsabile*

---

Registrazione presso il Tribunale di Perugia del 15 novembre 2007, n. 46/2007 - Composizione ed impaginazione S.T.E.S. s.r.l. - 85100 Potenza

---

---



# LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI

SULLE PIAZZE DELL'UMBRIA



ACCERTATI PRESSO LA  
BORSA IMMOBILIARE

II° Trimestre 2021

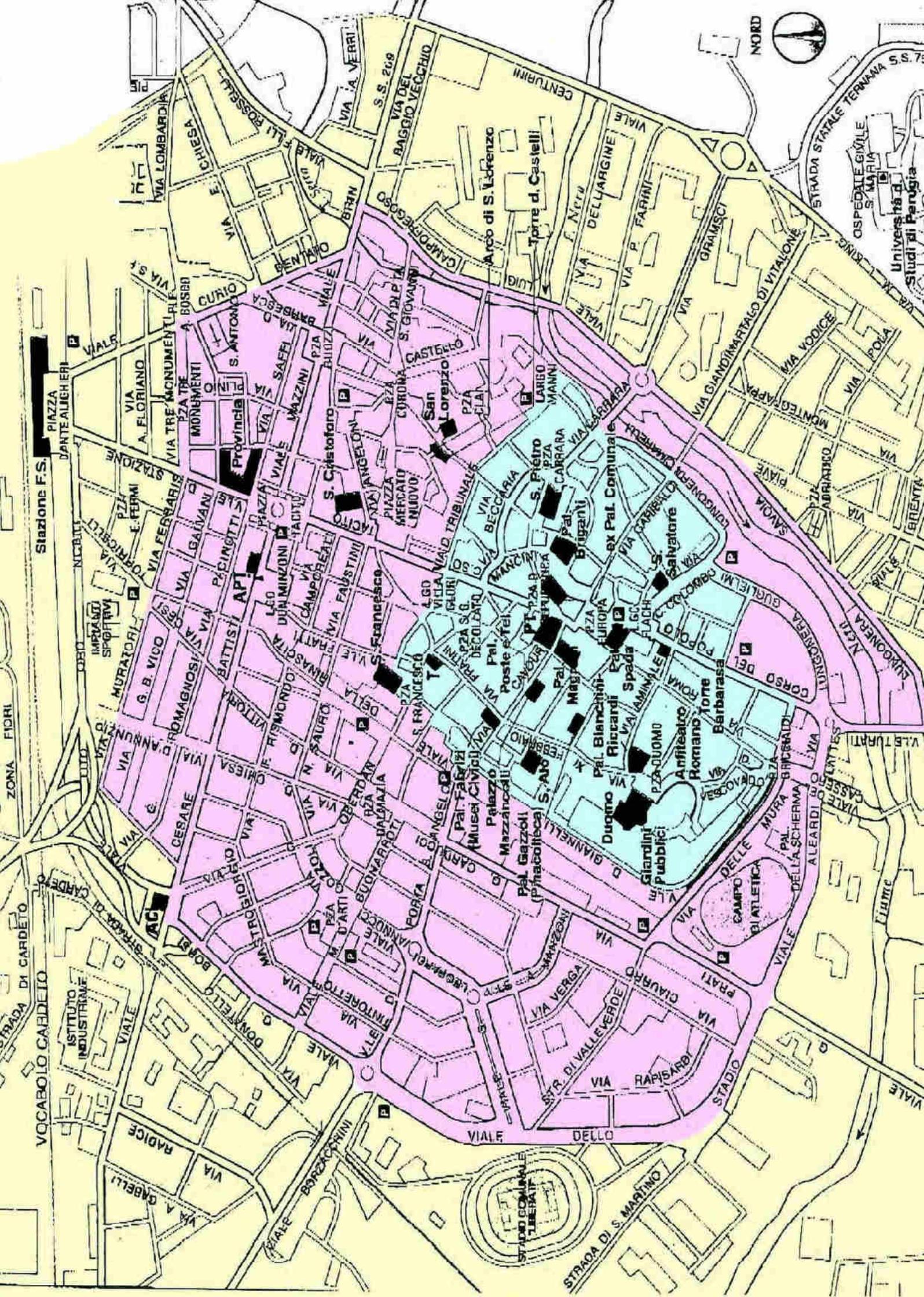


# **VENDITE**

## Terni e Provincia

### **AFFITTI**

- TERNI
- ORVIETO
- SANGEMINI
- STRONCONE



Stazione F.S.

Piazza Dante Alighieri

Via Floriano

Via Tre Monumenti

Via S. Antonio

Via S. Francesco

Via S. Pietro

Via S. Lorenzo

Via S. Maria

Via S. Giovanni

Via S. Eustachio

Via S. Felice

Via S. Agostino

Via S. Tomaso

Via S. Ruffino

Via S. Vito

Via S. Andrea

Via S. Donato

Via S. Felice

Via S. Eustachio

Via S. Agostino

Via S. Tomaso

Via S. Ruffino

Via S. Vito

Vocabolo Cardeto

Via Radice

Via Gabbelli

Via Donatello

Via Tintoretto

Via Mastroianni

Via Pintoretto

TERNI		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	1.800	2.500	1.400	1.900	800	1.300	600	900
	Semicentro	1.600	1.850	1.100	1.300	800	1.200	500	800
	Semiperiferia	1.500	1.700	1.000	1.200	700	900	500	700
	Periferia	1.300	1.700	800	1.000	600	800	400	600
	Zona agricola	800	1.100	600	700	500	600	300	400
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico	1.500				2.700			
	Semicentro	1.200				1.800			
	Semiperiferia	800				1.400			
	Periferia	800				1.200			
UFFICI	Centro storico	1.000				1.400			
	Semicentro	800				1.100			
	Semiperiferia	600				900			
	Periferia	500				800			
CAPANNONI	Artigianale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
	Industriale	600	750	400	500	250	350		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		40/m <sup>3</sup>				100/m <sup>3</sup>			
TERRENI AGRICOLI		2.500/Ha				20.000/Ha			



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: **Anno 2020 - Semestre 2**

Provincia: **TERNI**

Comune: TERNI

Fascia/zona: **Periferica/PEDEMONTANA** (CESI SCALO, **PIETRARA**, POZZO SARACENO, VIA DELLA LINCE, MACINAROTTA, PIEDIMONTE, COLLE DELL'ORO, FONTANA DELLA MANDORLA

Codice di zona: D7

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	NORMALE	700	1150	L			
Box	NORMALE	600	900	L			
Ville e Villini	NORMALE	950	1250	L			
Ville e Villini	Scadente	650	950	L			
<b>Ville e Villini</b>	<b>Ottimo</b>	1300	<b>1800</b>	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.

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## **LOTTO UNICO "B": EX Lotto 010**

**IMMOBILE: ABITAZIONE IN VILLINO (A/7)**

**AUTORIMESSA (C6)**

**Strada di Pietrara, n. 11, piano T - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/01/2022**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**- Sopralluogo del 01/07/2021 -**

---

*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 fax: 0744/400283*

*cellulare: 399/3404807*

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

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

---

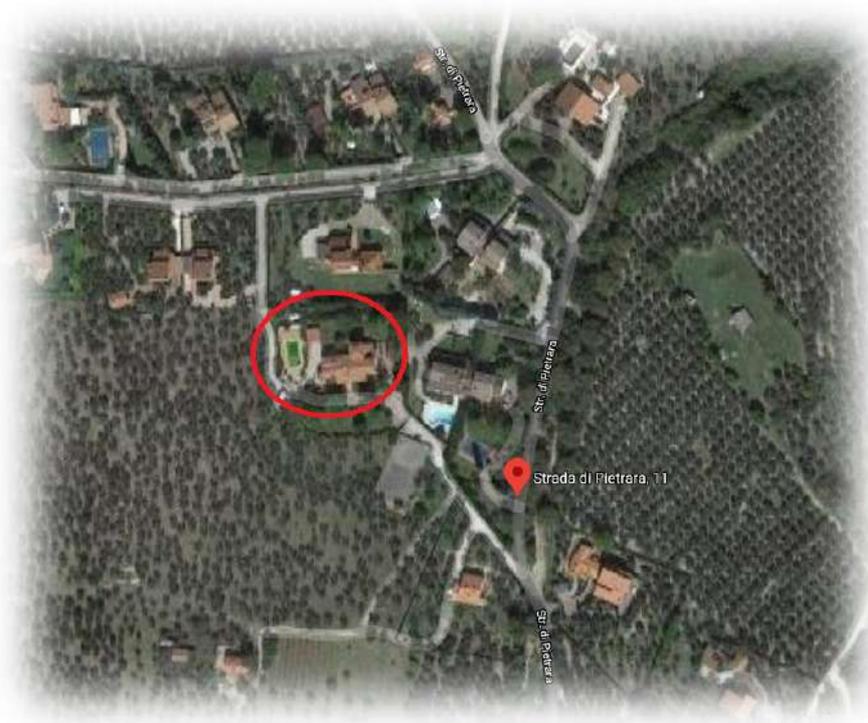
**EX LOTTO 010**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA**

**ABITAZIONE IN VILLINO** - Strada di Pietrara, n. 11, piano T-S1– Terni (TR)  
(NCEU Comune di Terni Fg. 52, p.IIa 38, sub. 5 (A/7) - Fg. 52, p.IIa 954, sub. 3)

**AUTORIMESSA** - Strada di Pietrara, n. 11, piano T  
(NCEU Comune di Terni Fg. 52, p.IIa 954, sub. 2 - C/6)

**Foto n. 01:** vista aerea Strada di Pietrara, n. 11 - Terni (TR)



**Foto n. 02-03:** viste del fabbricato - prospetto principale.



**Foto n. 04:** vista dell'ingresso 1 al lotto dalla strada privata.



**Foto n. 05-06:** vista del campo da tennis attiguo all'ingresso del fabbricato e strada di accesso.



**Foto n. 07-08:** vista del campo da tennis.



**Foto n. 09-10:** vista della **piscina esclusiva** sulla corte comune (Fg. 52, p.IIa 954, sub. 3).



**Foto n. 11-12:** vista della **piscina esclusiva** sulla corte comune.



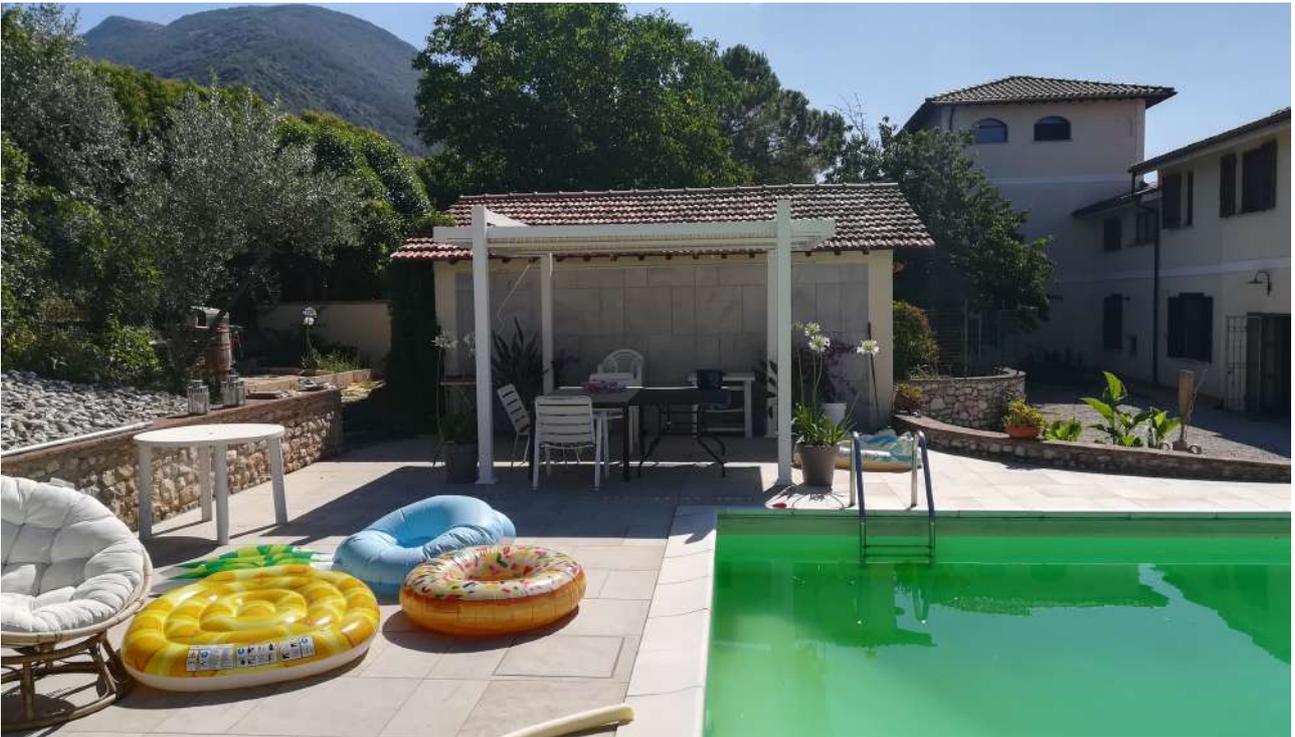
**Foto n. 13:** vista della **corte comune** (Fg. 52, p.IIa 954).



Foto n. 14-15: vista dell'autorimessa esclusiva - piazzale comune (Fig. 52, p.IIa 954, sub. 2).



**Foto n. 16:** vista dell'autorimessa con pergolato area piscina.



**Foto n. 17:** vista del **forno/sperone fabbricato** lato nord-ovest  
(BCNC- corte comune circostante il fabbricato (Fg. 52, p.IIa 38, sub.1).



Foto n. 18: vista del prospetto posteriore lato nord.



Foto n. 19-20: vista del portico antistante il fabbricato.



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA

**ABITAZIONE IN VILLINO - Strada di Pietrara, n. 11, piano T-S1- Terni (TR)**  
(NCEU Comune di Terni Fg. 52, p.lla 38, sub. 5 (A/7))

**Foto n. 21-22:** vista della sala pranzo - ingresso unità immobiliare al p.T.



**Foto n. 23-24:** vista del soggiorno e dello studio.



**Foto n. 25:** vista della cucina con camino.



---

**TRIBUNALE DI TERNI**

**Esecuzione Forzata N. 00183/2018**

Foto n. 26-27: vista della zona notte - corridoio.



Foto n. 28-29: vista della camera da letto 1.



**Foto n. 30:** vista della camera da letto 2/ripostiglio.



**Foto n. 31-33:** vista del servizio igienico.



**Foto n. 34-35:** vista del ripostiglio con generatore di calore.



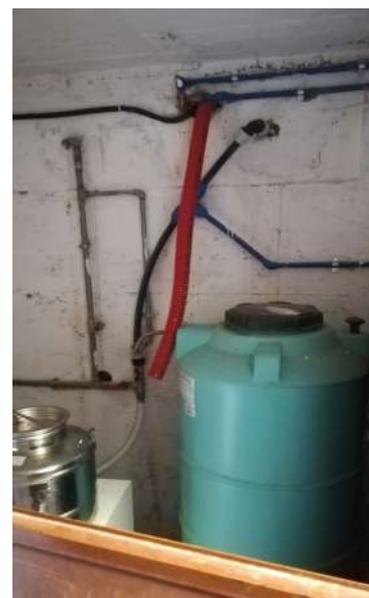
**Foto n. 36-38:** vista degli infissi esterni-vetro camera, delle persiane in legno e del cancello in ferro porta-finestra studio.



**Foto n. 39-40:** vista del quadro elettrico appartamento e autorimessa.



Foto n. 41-43: vista della cantina/locale tecnico piscina piano interrato con ingresso dal portico.



Terni, li 27/11/2021

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**



# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## **LOTTO UNICO "B": EX Lotto 036**

**IMMOBILI: TERRENI AGRICOLI**

**Strada di Pietrara - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/01/2022**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**- Sopralluogo del 01/07/2021 -**

---

*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 fax: 0744/400283*

*cellulare: 399/3404807*

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

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

---

**EX LOTTO 036**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**TERRENI AGRICOLI - Strada di Pietrara –Terni (TR)**  
**(N.C.T. Comune di Terni Fg. 52,**  
**p.lle 900,908,902,907,969,905,904)**

**Foto n. 01-02:** panorama  
e vista del Santuario della  
"Madonna degli Ulivi".



**Foto n. 03-04:** vista aerea dei terreni  
con limiti catastali:  
Str. di Pietrara.



**Foto n. 05-06:** vista della strada privata sterrata (p.IIa 900) che si congiunge con Str. di Pietrara



**Foto n. 07-08:** Ingressi delle proprietà confinanti (servitù di passaggio)



**Foto n. 09-10:** vista del campo da tennis (p.IIa 902-908) e del piazzale ingresso (902-908) del fabbricato - Str. di Pietrara, n. 11 (p.IIa 970)



Foto n. 11-14: vista del campo da tennis (p.lle 902-907)



**Foto n. 12:** vista della corte comune (p.lla 954) del fabbricato non oggetto di procedura.



**Foto n. 13-14-15:** vista della p.lla 905 occupata dal solarium della piscina, dal giardino posteriore del fabbricato e dall'ingresso alla corte comune (p.lla 954).



**Foto n. 16:** vista del terreno agricolo (p.lla 969) contiguo al campo da tennis e corte del fabbricato (p.lla 954).



**Foto n. 17-19:** vista della strada di accesso (p.lla 904) con servitù di passaggio per la lottizzazione confinante.



Terni, li 27/11/2021

I perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**

