
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **65/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27/05/2026

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa FRANCESCA TATTA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto Unico

Terreno edificabile e sovrastante edificio residenziale in corso di costruzione in Terni,
Fraz. Giuncano, Loc. Polenaco

Esperto alla stima: Arch. Alessandro Bergonzi
Codice fiscale: BRGLSN70C26L117G
Studio in: Via Aldo Bartocci 12 - 05100 Terni
Fax: 0744-300402
Email: alessandrobergonziarchitetto@gmail.com
Pec: alessandro.bergonzi@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada del Prato, Loc. Polenaco Fraz. Giuncano, Terni (TR) - 05100

Lotto: Unico: terreno edificabile e sovrastante edificio residenziale in corso di costruzione

Corpo: Terreno edificabile e sovrastante edificio residenziale in corso di costruzione

Categoria: Terreno edificabile e sovrastante edificio residenziale in corso di costruzione

Dati Catastali:

1- TERRENO: NCT foglio 4, particella 728, indirizzo Strada del Prato snc, loc. Polenaco, Fraz. Giuncano, comune Terni (TR), qualità seminativo, classe 4, superficie mq. 497, reddito dominicale Euro 1,41 – reddito agrario Euro 1,28;

Intestatario del Bene al numero 1:

OMISSIS con sede in Omissis C.F. Omissis proprietaria per diritti 1/1 di piena proprietà.

La soc. suddetta in data 31/07/2017 è stata cancellata dal registro delle imprese ai sensi dell'Art. 2490 del Cod. Civ..

Garante e socio unico della soc. **OMISSIS**, è il Sig.:

OMISSIS nato a Omissis il Omissis - c.f. OMISSIS - Residenza: Omissis.

2. Stato di possesso

Bene: Strada del Prato, Loc. Polenaco Fraz. Giuncano, Terni (TR) - 05100

Lotto: Unico: terreno edificabile e sovrastante edificio residenziale in corso di costruzione

Corpo: Terreno edificabile e sovrastante edificio residenziale in corso di costruzione

Possesso: il terreno e la costruzione sovrastante risulta in stato di abbandono.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada del Prato, Loc. Polenaco Fraz. Giuncano, Terni (TR) - 05100

Lotto: Unico: terreno edificabile e sovrastante edificio residenziale in corso di costruzione

Corpo: Terreno edificabile e sovrastante edificio residenziale in corso di costruzione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada del Prato, Loc. Polenaco Fraz. Giuncano, Terni (TR) - 05100

Lotto: Unico: terreno edificabile e sovrastante edificio residenziale in corso di costruzione

Corpo: Terreno edificabile e sovrastante edificio residenziale in corso di costruzione

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Strada del Prato, Loc. Polenaco Fraz. Giuncano, Terni (TR) - 05100

Lotto: Unico: terreno edificabile e sovrastante edificio residenziale in corso di costruzione

Corpo: Terreno edificabile e sovrastante edificio residenziale in corso di costruzione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada del Prato, Loc. Polenaco Fraz. Giuncano, Terni (TR) - 05100

Lotto: Unico: terreno edificabile e sovrastante edificio residenziale in corso di costruzione

Corpo: Terreno edificabile e sovrastante edificio residenziale in corso di costruzione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada del Prato, Loc. Polenaco Fraz. Giuncano, Terni (TR) - 05100

Lotto: Unico: terreno edificabile e sovrastante edificio residenziale in corso di costruzione

Corpo: Terreno edificabile e sovrastante edificio residenziale in corso di costruzione

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: Strada del Prato, Loc. Polenaco Fraz. Giuncano, Terni (TR) - 05100

Lotto: Unico: terreno edificabile e sovrastante edificio residenziale in corso di costruzione

Corpo: Terreno edificabile e sovrastante edificio residenziale in corso di costruzione

Prezzo da libero: €. 76.200,00

Beni in Comune di **Terni (TR)**
Fraz. Giuncano, Loc. Polenaco, strada del Prato snc

Lotto: Unico - terreno edificabile e sovrastante edificio residenziale in corso di costruzione

VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

A)

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

Corrispondenza tra diritti dominicali spettanti all'esecutato e quelli colpiti dal pignoramento? Si

Risulta depositata in atti la certificazione notarile sostitutiva, rispetto a cui:

- la certificazione risale sino ad un atto d'acquisto derivato o originario trascritto in data antecedente il ventennio la trascrizione del pignoramento;
- la certificazione riporta dati catastali attuali.

B)

Il certificato di stato civile dell'esecutato risulta depositato? No.

C)

Sono depositate le notificazioni degli avvisi ai creditori iscritti? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Terreno edificabile con sovrastante edificio residenziale in corso di costruzione

Note:

Trattasi di terreno edificabile ubicato a margine della Strada del Prato, su cui insiste una struttura portante in cemento armato di due livelli, interrato e terra, di un edificio residenziale progettualmente previsto su tre livelli, interrato, terra e primo, la cui costruzione fu autorizzata nell'anno 2006 dal Comune di Terni: lavori iniziati nel 2007, ma sospesi e non più ultimati, ad oggi in stato di abbandono.

Risulta costituita una reciproca servitù di distanza tra il terreno oggetto della presente procedura ed il terreno edificato adiacente, particella 793 (ex particella 729), come più avanti dettagliatamente descritto.

Risulta costituita una servitù di transito a favore della particella di terreno oggetto della presente procedura e gravante sulla particella 730 del foglio n. 4, adiacente, consistente nella strada privata di accesso all'immobile.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS** con sede in Omissis C.F. Omissis

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: **OMISSIS** C.F. Omissis

La soc. suddetta in data 31/07/2017 è stata cancellata dal registro delle imprese ai sensi dell'Art. 2490 del Cod. Civ..

Garante e socio unico della soc. **OMISSIS**, è il Sig.:

OMISSIS nato a Omissis il Omissis - c.f. OMISSIS - Residenza: Omissis.

TERRENO: NCT foglio 4, particella 728, indirizzo Strada del Prato snc, loc. Polenaco, Fraz. Giuncano, comune Terni (TR), qualità seminativo, classe 4, superficie mq. 497, reddito dominicale Euro 1,41 – reddito agrario Euro 1,28;

Derivante da:

1) Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Omissis del 11/04/2007 rep. 45076/26503 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 19/04/2007 al numero di registro generale 4870 e numero di registro particolare 3021, da Omissis con sede in Terni c.f. Omissis per diritti di 1/1 piena proprietà.

Millesimi di proprietà di parti comuni: **NO**

Conformità catastale:

La porzione di edificio in corso di costruzione non risulta censita: ai fini della vendita è necessario procedere all'accatastamento della struttura parzialmente realizzata, in "corso di costruzione", categoria F3, edificio privo di rendita.

Regolarizzabili mediante: redazione tipo mappale e procedura DOCFA.

Spese per Tipo Mappale e procedura DOCFA per aggiornamento catastale (parcella tecnico compresi oneri, iva e spese catastali): € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero 26/03/2026, lo stato dei luoghi non è rispondente con la documentazione catastale.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA NON CONFORMITÀ CATASTALE

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in Comune di Terni (TR), Fraz. Giuncano, Località Polenaco, una zona periferica del Comune di Terni a prevalente carattere rurale, costituita da case sparse in contesto agricolo. Il terreno oggetto della procedura è facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica, strada del Prato, con cui confina direttamente.

Caratteristiche zona: periferica agricola

Area urbanistica: agricola, con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: linee di trasporto

Caratteristiche zone limitrofe: rurali

Importanti centri limitrofi: Terni - Spoleto

Attrazioni paesaggistiche: Valle del Serra;

Attrazioni storiche: Città di Spoleto.

Principali collegamenti pubblici: servizio navetta bus.

3. STATO DI POSSESSO:

Il terreno con la costruzione sovrastante, parzialmente realizzata, sono in stato di abbandono.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Atto Notarile a rogito Notaio Omissis rep. 45076/26503 del 11/04/2007 "costituzione di diritti reali a titolo gratuito". Interessate le particelle 728 e 729 [oggi particella 793] del foglio 4 per **SERVITU' DI DISTANZA**. A favore e contro: Omissis e Omissis. (servitù reciproca). *Nota di trascrizione 4872 rg e 3023 rp del 19/04/2007.*

"[...] Viene costituita a favore e carico delle parti una reciproca servitù consistente nella facoltà di aprire sui fabbricati costruendi sulla rata di terreno compravenduta [particella 728] e sulla limitrofa rata di terreno di proprietà della soc. Omissis, censita al c.t. al foglio 4, particella 729 [oggi particella 793], luci e vedute ad una distanza dai confini che separano le due proprietà, inferiore a quella prevista dalle vigenti norme derogabili. Per una migliore identificazione di quanto sopra, è stata allegata all'atto, una planimetria alla quale le parti hanno fatto riferimento. [...]"

Atto Notarile a rogito Notaio Omissis rep. 45076/26503 del 11/04/2007 "costituzione di diritti reali a titolo oneroso". Interessate le particelle 728 e 730 del foglio 4 per **SERVITU' DI TRANSITO**. A favore della particella 728 di Omissis e contro la particella 730 di Omissis. *Nota di trascrizione 4871 rg e 3022 rp del 19/04/2007.*

"[...] Nella compravendita è compresa a favore della parte acquirente [Omissis] la servitù di transito sul terreno censito al C.T. al foglio 4, particella 730, di proprietà della soc. venditrice [Omissis]. Sulla costruenda strada avranno diritto di transito anche la

parte venditrice, suoi successori ed aventi causa. Nella compravendita sono compresi altresì il diritto di costruire su detta particella una strada a servizio dei costruendi garages, nonché di installarvi tutti gli impianti necessari per adduzioni, scarichi e Servizi e reti, a servizio del costruendo fabbricato. La parte venditrice ha diritto di utilizzare tutti gli impianti, tubazioni, reti sopradescritti, con diritto di allaccio. [...] Le spese relative alla costruzione della sopra descritta strada, impianti, scarichi, tubazioni e reti saranno ripartite fra le parti in quote uguali. [...]”.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

-Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo Atto Notaio Omissis del 11/04/2007 rep. N. 45077/26504 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 19/04/2007 al n. generale 4873 e al n. particolare 1188 a favore di Omissis con sede in Omissis C.F. Omissis, per capitale di Euro 300.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di Euro 600.000,00, a carico di Omissis con sede in Omissis C.F. Omissis per diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCT Foglio 4 del Comune di Terni (TR), particella n. 728.

-Decreto di sequestro conservativo atto Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE) del 20/06/2016 rep. N. 600822 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 04/07/2016 al n. generale 6516 e n. particolare 4651 a favore di Omissis nata a Omissis in data Omissis C.F. OMISSIS, a carico di Omissis in Liquidazione con sede in Omissis CF Omissis per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCT foglio n. 4 del Comune di Terni (TR), particella n. 728

4.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di Pignoramento immobili

a favore di: Omissis con sede in Omissis

a carico di Omissis con sede in Omissis

Atto del: 15/09/2016 Rep. 2737/2016

Pubblico Uff.: Uff. N.E.P. presso TRIBUNALE di Terni

trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 22/09/2016 al reg. generale n. 8935 e al reg. particolare n. 6342;

gravante su:

- per diritti 1/1 di piena proprietà su terreno censito al NCT Foglio n. 4 del Comune di Terni, particella 728

- Verbale di Pignoramento immobili

a favore di: Omissis (C.F. Omissis)

a carico di OMISSIS (C.F. OMISSIS)

Atto del: 17/06/2025 Rep. 1607/2025

Pubblico Uff.: Uff. UNEP TRIBUNALE di Terni

trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 02/07/2025 al reg. generale n. 7404 e al reg. particolare n. 5811;

gravante su:

- per diritti 1/1 di piena proprietà su terreno censito al NCT Foglio n. 4 del Comune di Terni, particella 728.

4.2.3 Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 19/04/2007 - Registro Particolare 3021 Registro Generale 4870
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 45076/26503 del 11/04/2007
Atto pubblico notarile di compravendita terreno foglio 4 del Comune di Terni particella 728 - da Omissis con sede in Terni c.f. Omissis per diritti di 1/1 piena proprietà.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si allegano visure ipotecarie e catastali storiche aggiornate al 22/04/2026 della particella 728 e della particella 573 da cui è stata originata;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non pertinente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non pertinente

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinente

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: non pertinente

Indice di prestazione energetica: non pertinente

Note Indice di prestazione energetica: non pertinente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori:

- 1) prima dell'assegnazione dovrà essere accatastato il fabbricato in corso di costruzione;
- 2) area soggetta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004;
- 3) area soggetta a vincolo idrogeologico;
- 4) Tenuto conto che ad oggi risulta immutata la destinazione urbanistica dell'area con medesimo indice di edificabilità del 2006, può essere richiesto al Comune di Terni il rilascio del Permesso di Costruire per il completamento dell'edificio residenziale, così come previsto nel progetto originario autorizzato (Permesso di Costruire n. 267 rilasciato in data 10/03/2006), previo pagamento dell'aggiornamento del contributo di costruzione relativamente alla parte di edificio non ultimata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario attuale:

OMISSIS con sede in Omissis C.F. Omissis proprietaria per diritti 1/1 di piena proprietà.

La soc. suddetta in data 31/07/2017 è stata cancellata dal registro delle imprese ai sensi dell'Art. 2490 del Cod. Civ.

Garante e socio unico della soc. **OMISSIS**, Sig.:

OMISSIS nato a Omissis il Omissis - c.f. OMISSIS - Residenza: Omissis.

del bene censito nel Comune di Terni (TR) al Foglio n. 4, particella 728

dal 19/04/2007 ad oggi, in forza di Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Omissis del 11/04/2007 rep. 45076/26503 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 19/04/2007 al numero di registro generale 4870 e numero di registro particolare 3021, da Omissis con sede in Terni c.f. Omissis per diritti di 1/1 piena proprietà.

Titolare/Proprietario ante ventennio:

OMISSIS

dal 07/01/2004 al 19/04/2007, in forza di Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Omissis del 07/01/2004 rep. 39724 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 21/01/2004 al numero di registro generale 858 e numero di registro particolare 565, da:

- Omissis c.f. OMISSIS per diritti di ½ di piena proprietà;
- Omissis c.f. OMISSIS per diritti di ½ di piena proprietà;

per diritti di piena proprietà su immobile NCT foglio 4 del Comune di Terni particella n. 573 (particella successivamente soppressa che ha generato l'immobile di alla presente procedura.

CRONOLOGIA:

TERRENO:

NCT foglio 4 di Terni (TR), p.lla 728

Unità immobiliare derivata dalla originaria p.lla 573, in seguito a FRAZIONAMENTO del 23/01/2007, Pratica n. TR0007140 in atti dal 23/01/2007

Il frazionamento della particella 573 del foglio 4 del Comune di Terni ha determinato:

- La soppressione della particella n. 573;
- La costituzione della particella n. 728 (oggetto della presente procedura) e delle particelle n. 729 e n. 730

A sua volta la particella 573 del foglio 4, deriva dal frazionamento del 02/05/1992 della originaria particella n. 312, da cui deriva oltre la particella 573 anche le particelle 571, 572 e 574 del foglio 4.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In base alle ricerche condotte presso il Comune di Terni, l'area oggetto di pignoramento è parte di un Lotto edificabile in zona urbanistica destinata a "completamento", originariamente costituito dalla ex particella 573 (oggi soppressa, dalla particella 573 discende la particella 728), con edificabilità subordinata allo studio unitario del comparto, rispetto a cui sono stati presentati dei progetti per la costruzione di due edifici residenziali, Edificio A ed Edificio B: la struttura edilizia (parziale ed incompleta) presente sul terreno oggetto della presente procedura, costituisce **porzione della struttura portante dell'edificio A del Lotto**. Rispetto all'intero lotto edificabile, composto appunto da due edifici A e B, risultano rilasciati dal Comune di Terni i seguenti titoli edilizi:

1) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 267 adottato in data 27/06/2005, rilasciato in data 10/03/2006

Intestazione: OMISSIS e successivamente OMISSIS in forza di VOLTURA prot. n. 162750 del 19/09/2007
Per lavori: costruzione fabbricato residenziale a schiera (**Edificio A**) in zona destinata a "completamento CB i.f. 1,8 mc./mq. art. 6 delle NTA del P.R.G.

Note:

Trattasi del titolo edilizio in base al quale è stata realizzata la porzione di costruzione incompleta attualmente presente sul terreno oggetto di pignoramento, denominato edificio A: inizialmente rilasciato dal Comune di Terni alla soc. Omissis quindi volturato a favore della soc. OMISSIS in seguito ed in forza dell'Atto di compravendita del Notaio Omissis del 11/04/2007 rep. 45076/26503 e trascritto

presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 19/04/2007 al numero di registro generale 4870 e numero di registro particolare 3021.

2) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 293 adottato in data 11/07/2007, rilasciato in data 31/03/2008

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: nuova costruzione fabbricato ad uso residenziale (**Edificio B**) in zona destinata a "completamento CB i.f. 1,8 mc./mq. art. 6 delle NTA del P.R.G.

Ricomprende: Autorizzazione ai fini Paesaggistici rilasciata dalla Soprintendenza Beni Archeologici, Paesaggio, Patrimonio dell'Umbria con prot. 8043 del 25/05/2007

Note:

Trattasi del titolo edilizio relativo alla costruzione di un fabbricato residenziale di tipo a schiera denominato "Edificio B", progettato dai medesimi tecnici dell'"Edificio A", e costituisce la seconda delle due palazzine nel lotto suddetto, per la prima è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 267/2005.

3) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 440 adottato in data 12/11/2008, rilasciato in data 31/03/2008

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA al P.d.C. n. 293/2007, nuova costruzione fabbricato ad uso residenziale (**Edificio B**) in zona destinata a "completamento CB i.f. 1,8 mc./mq. art. 6 delle NTA del P.R.G.

Note:

variante sostanziale al titolo edilizio relativo alla costruzione di un fabbricato residenziale di tipo a schiera denominato "Edificio B".

4) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 345 adottato in data 08/09/2009

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA al P.d.C. n. 293/2007 e successive varianti, per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale (**Edificio B**)

Note:

variante non sostanziale al titolo edilizio relativo alla costruzione di un fabbricato residenziale di tipo a schiera denominato "Edificio B".

5) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 175 adottato in data 06/05/2010

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA al P.d.C. n. 293/2007 e successive varianti, per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale (**Edificio B**)

Note:

variante non sostanziale al titolo edilizio relativo alla costruzione di un fabbricato residenziale denominato "Edificio B".

7.1 Conformità edilizia:

Terreno edificabile e sovrastante edificio residenziale in corso di costruzione

Come accennato in premessa al presente paragrafo, il terreno oggetto di pignoramento è parte di un Lotto edificabile in zona urbanistica destinata a "completamento", originariamente costituito dalla ex particelle 573 (oggi soppressa, dalla particella 573 discende la particella 728), con edificabilità subordinata allo studio unitario del comparto, rispetto a cui, a partire dall'anno 2005 a cura della soc. in quel tempo proprietaria dell'intero Lotto Soc. Omissis, sono stati presentati dei progetti per la costruzione di due edifici residenziali, Edificio A ed Edificio B: la struttura edilizia (parziale ed incompleta) presente sul terreno oggetto della presente procedura, costituisce **porzione della struttura portante dell'edificio A del Lotto** la cui costruzione fu autorizzata dal Comune di Terni alla soc. Omissis con **Permesso di Costruire n. 267 rilasciato in data 10/03/2006**.

Il relativo progetto prevedeva la costruzione di un fabbricato residenziale costituito da quattro unità immobiliari destinate a residenza e dai quattro relativi garage, distribuiti su tre livelli: piano interrato ove erano ubicati i garage, piano terra con zona giorno e primo per zona notte. Ciascuna unità immobiliare

aveva di pertinenza una corte indipendente, terrazzi coperti e scoperti. Le modalità costruttive prevedevano: struttura in c.a. con solai in laterocemento gettati in opera e tamponature in blocchetti di laterizio Poroton; rivestimento con intonaco civile tinteggiato e parte in pietra sponga; copertura in laterizio con tegole portoghesi; infissi in legno con persiane a due ante in legno; impianti tradizionale con caldaia a metano e radiatori in alluminio autonomi.

Nell'anno 2007 il terreno ove era prevista la costruzione dell'Edificio A, censito catastalmente alla particella 728 del foglio 4, fu venduto dalla Soc. Omissis alla Soc. OMISSIS, ed i lavori per la costruzione dell'Edificio A erano stati già iniziati, come risulta dall'Atto di acquisto in cui è citato all'art. 1: "[...] – Terreno edificabile su cui sono iniziati lavori di scavo per la costruzione di un fabbricato ...".

In base a quanto appurato nel sopralluogo eseguito in data 26/03/2026, del fabbricato progettualmente previsto risulta ad oggi realizzata una porzione della struttura portante in cemento armato (fondazioni muri contro terra, solaio e pilastri), relativamente al piano interrato destinato a garage e al piano terra ove era prevista la zona giorno delle quattro unità immobiliari. Non risulta realizzata la struttura portante dell'ultimo livello, piano primo e la relativa copertura.

Eseguiti i rilievi metrici delle strutture portanti presenti sul posto, si è potuta accertare la sostanziale corrispondenza della geometria in pianta della porzione di edificio realizzata rispetto al progetto autorizzato.

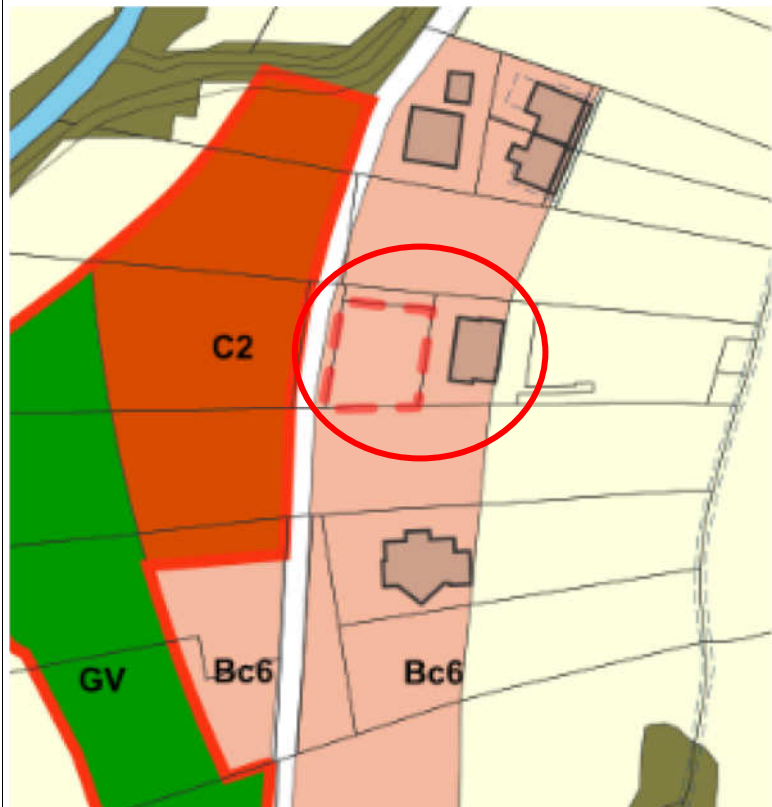
Tenuto conto che ad oggi risulta immutata la destinazione urbanistica dell'area con medesimo indice di edificabilità del 2006, può essere richiesto al Comune di Terni il rilascio del Permesso di Costruire per il completamento dell'edificio residenziale, così come previsto nel progetto originario autorizzato (Permesso di Costruire n. 267 rilasciato in data 10/03/2006), previo pagamento dell'aggiornamento del contributo di costruzione relativamente alla parte di edificio non ultimata.

PER QUANTO SOPRA, LIMITATAMENTE A QUANTO REALIZZATO ALLA DATA ODIERNA, OVVERO LE STRUTTURE PORTANTI DELL'EDIFICIO COSTRUITE E PRESENTI SUL TERRENO PIGNORATO, COSTITUENTI UNA PARTE DELL'EDIFICIO PROGETTUALMENTE PREVISTO ED UNA PORZIONE DELLA CONSISTENZA DEL FABBRICATO, CONSIDERATO LO STATO DI COSTRUZIONE NON ULTIMATO, SI DICHIARA LA CONFORMITÀ RISPETTO AL TITOLO EDILIZIO COMUNALE RILASCIATO.

7.2 Conformità urbanistica:

Terreno edificabile con sovrastante edificio residenziale in corso di costruzione

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Approvato con DCC n 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zone omogenee: Zona Bc6: Completamento i.f. 1,8 mc/mq Art. 59 N.T.A.
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A.: P.R.G. PARTE OPERATIVA Art. 59 Completamento i.f. 1,8 mc/mq



1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc: **IF 1.8 mc/mq: Bc6**
2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.
3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.
4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e).
5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20.

Immobile soggetto a convenzione:

NO

Se sì, di che tipo?

-

Estremi delle Convenzioni

-

Obblighi derivanti

-

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

VINCOLO IDROGEOLOGICO Legge n. 3267 del 1923
VINCOLO PAESAGGISTIVO D.Lgs. 42/2004

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI, come da Permesso di Costruire n. 267 rilasciato il 10/03/2006
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA

Descrizione:

Terreno edificabile con sovrastante edificio residenziale in corso di costruzione
Lotto Unico

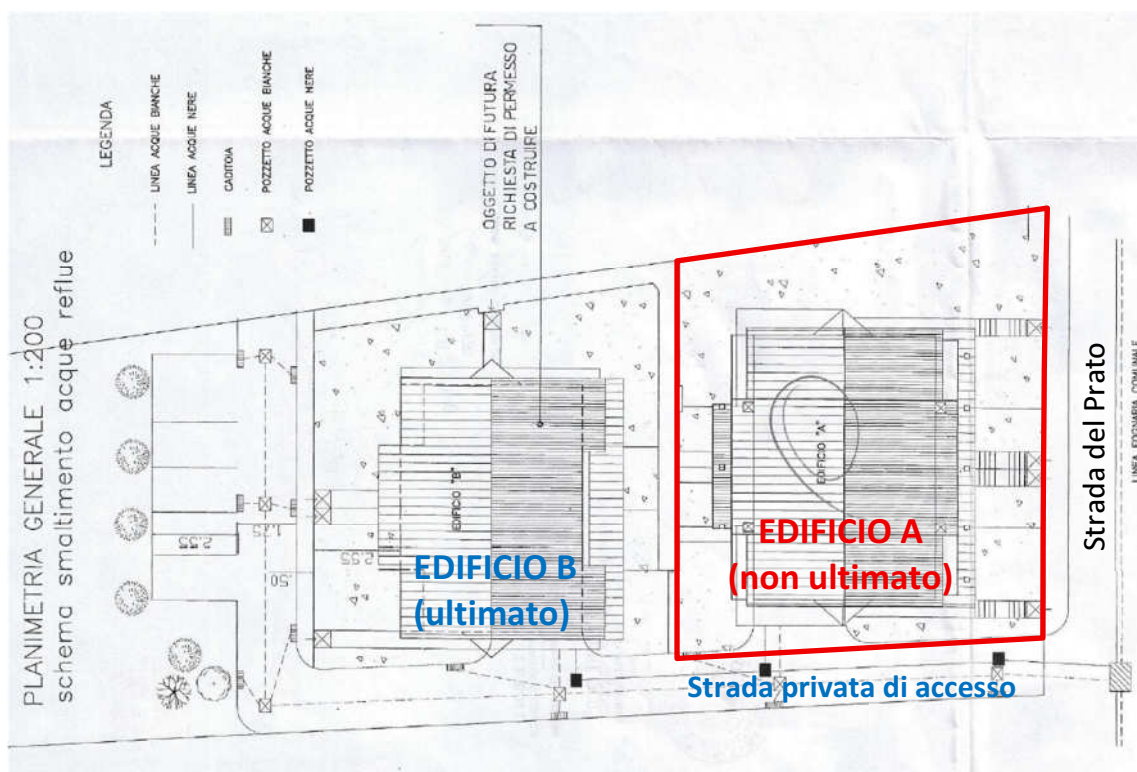
Terreno edificabile in zona urbanistica di Completamento con indice IF = 1,8 mc./mq. della superficie di mq. 497, ubicato in area periferica del Comune di Terni, Fraz. Giuncano, località Polenaco, con caratteristiche naturali gradevoli ed analogabili alle zone agricole, caratterizzata dalla presenza di fabbricati isolati unifamiliari e bifamiliari. Il terreno è posto a margine della Strada del Prato, degradante verso la strada. Sul suddetto terreno insiste una costruzione edilizia incompleta: la struttura portante in cemento armato, costituente porzione di un edificio residenziale di tre livelli, interrato, terra e primo, la cui realizzazione fu autorizzata nell'anno 2006 dal Comune di Terni: la costruzione fu iniziata nel 2007, ma non più ultimata, ad oggi in stato di abbandono.

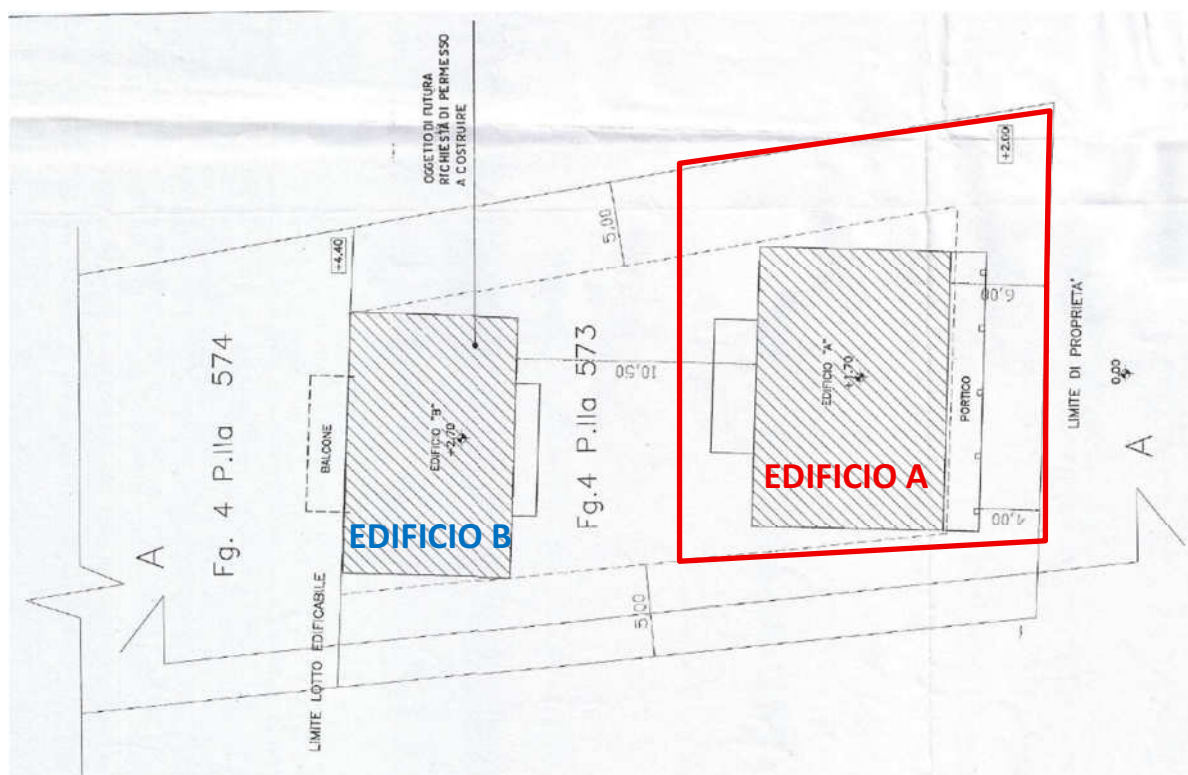
In base ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Terni relativamente ai due edifici A e B facenti parte dell'originario Lotto edificabile, di cui l'Edificio A ricade sulla particella n. 728 oggetto della presente procedura, risulta assentita per l'edificio in questione una cubatura edilizia di **mc. 978,52** su mc. 1.796,40 complessiva dell'intero Lotto edificabile originario che insisteva sulla ex particella 573 (oggi soppressa e che ha originato le particelle 728, 729 e 730) data dalla somma dell'Edificio A + Edificio B.

Il progetto allegato al Permesso di Costruire n. 267 del 10/03/2006 prevedeva la costruzione di un fabbricato residenziale (Edificio A) costituito da quattro unità immobiliari destinate a residenza e dai quattro relativi garage, distribuiti su tre livelli: piano interrato ove erano ubicati i garage, piano terra con zona giorno e primo per zona notte.

Ad oggi, del fabbricato progettualmente previsto denominato Edificio A, risulta realizzata una porzione della struttura portante in cemento armato (fondazioni, muri contro terra, solaio e pilastri), relativamente al piano interrato destinato a garage e al piano terra, ove era prevista la zona giorno delle quattro unità immobiliari. Non risulta realizzata la struttura portante dell'ultimo livello, piano primo e relativa copertura.

L'accesso alla struttura parzialmente costruita, è attualmente possibile tramite la strada privata individuata catastalmente nella particella 730 del foglio 4, di altra proprietà, su cui grava servitù di transito a favore della particella di terreno 728 oggetto della presente procedura.





Sopra: stralcio degli elaborati progettuali con previsioni per il Lotto edificabile



Sopra: stralcio sezione lungo la strada privata di accesso (particella 730) come rappresentata negli elaborati grafici progettuali dell'ultima variante autorizzata per l'edificio B, in cui si evidenziano i rapporti con l'edificio A.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS** con sede in Omissis C.F. Omissis.

La soc. suddetta in data 31/07/2017 è stata cancellata dal registro delle imprese ai sensi dell'Art. 2490 del Cod. Civ. - socio unico della soc. **OMISSIS**, è il Sig.:

OMISSIS nato a Omissis il Omissis - c.f. OMISSIS - Residenza: Omissis.

del bene censito nel Comune di Terni (TR) al Foglio n. 4, particella 728

Superficie catastale (reale) del terreno: **mq. 497**

Volumetria edilizia edificabile in base al Permesso di Costruire n. 267 del 10/03/2006 = **mc. 978,52**

La costruzione è stata iniziata nel 2007.

Allo stato in cui si trova, la costruzione è stata realizzata nella struttura portante limitatamente ai primi due livelli rispetto alle previsioni di progetto: interrato e terra.

Stato di manutenzione generale: IN STATO DI ABBANDONO

Condizioni generali dell'immobile: il terreno è attualmente assimilabile ad area di cantiere, dal momento che la costruzione non risulta ultimata. L'area è in condizioni di abbandono.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Portici	materiale: solai in latero cemento condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: non realizzata condizioni: -
Fondazioni	tipologia: travi rovesce in cemento armato condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: latero cemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: pilastri e travi in cemento armato condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ASSENTI materiale: - protezione: - materiale protezione: - condizioni: -
Infissi interni	tipologia: ASSENTI materiale: - condizioni: -
Pavim. Interna	materiale: ASSENTE condizioni: -
Portone di ingresso	tipologia: ASSENTE materiale: - condizioni: -
Rivestimento	tipologia: ASSENTE materiale: - condizioni: -

Impianti:

Citofonico

tipologia: **ASSENTE**

Elettrico

tipologia: **ASSENTE** tensione: - condizioni: - conformità: -

Gas

tipologia: **ASSENTE** alimentazione: - rete di distribuzione: -----
condizioni: - conformità: -

Idrico

tipologia: **ASSENTE** alimentazione: - rete di distribuzione: - condi-
zioni: - conformità: -

Termico

tipologia: **ASSENTE** alimentazione: diffusori: - condizioni: - con-
formità: -**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Impianto a norma	
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e suc- cessive	

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Potenza nominale	
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Impianto a norma	
Esiste la dichiarazione di conformità	

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizza- zione	NO
---	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori	NO
---------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il lotto oggetto della presente perizia si compone di un terreno edificabile e sovrastanti strutture in corso di costruzione abbandonate.

Il terreno ha una superficie catastale reale di mq. 497; la volumetria edilizia realizzabile in base al titolo edilizio rilasciato dal Comune di Terni, Permesso di Costruire n. 267 del 10/03/2006, è pari a **mc. 978,52**.

Allo stato attuale risultano realizzate le strutture portanti dei piani interrato e terra, rispettivamente della superficie lorda di:

- m. 10,60 x 15,40 = mq. 163,24 al piano interrato;
- m. (12,65 x 15,40) + (7,20x2,00) = mq. 209,21 al piano terra

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2025

Comune: Terni

Fascia: Extraurbana / Rurale e altre frazioni

Zona: R12

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: non presente

Superficie di riferimento: Lorda

ABITAZIONI CIVILI

Stato conservativo: Normale - Valore di mercato min (€/mq): 650 - Valore di mercato max (€/mq): 1100

VILLE E VILLINI

Stato conservativo: Normale - Valore di mercato min (€/mq): 700 - Valore di mercato max (€/mq): 1200

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

Nel caso in esame il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici: all'uopo sono state esperite indagini atte a conoscere i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili e assimilabili, che pur soggette alla interpretazione e correzione discrezionale del perito estimatore, forniscono giuste e corrette indicazioni di mercato. Detti accertamenti sono stati condotti mediante consultazione di fonti certe ed attendibili, quali atti di compravendita depositati all'Ufficio del Registro di Terni, bollettini ufficiali editi dalla Regione Umbria, banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, da Agenzie Immobiliari che trattano in modo specifico il mercato immobiliare. Sulla base dei dati acquisiti, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, del tipo di finiture, delle caratteristiche e peculiarità, dell'ubicazione e quant'altro utile e occorrente alla formazione del più probabile valore di mercato, se ne è determinato il valore unitario (€/mc) più avanti espresso. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Principali Agenzie Immobiliari presenti sul territorio (TECNORETE, MEDIA RE srl, BONIFAZI, ALBERT Immobiliare, ecc.);

O.M.I. Agenzia del Territorio della Provincia di Terni quotazioni secondo semestre 2025;
Listino Immobiliare Regione Umbria 4° trimestre 2025.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mc.):

Bollettino Ufficiale edito dalla Regione Umbria - listino immobiliare 4° trimestre 2025

Comune Terni – Terreni edificabili: €/mc. min. 30,00 - max. 100,00;

Altre fonti di informazione:

Proposte di vendita pubblicate nei principali siti di Agenzie Immobiliari di zona.

8.3 Valutazione corpo:

Terreno edificabile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia, riferito alla data di stesura della presente. Sulla scorta delle analisi condotte rispetto alle indagini eseguite sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mc. di volume edificabile. La cubatura considerata è quella assentita dal Comune di Terni con Permesso di Costruire n. 267 rilasciato il 10/03/2006. Sulla base dei dati di mercato reperiti, valutando tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, fra cui ci si limita a richiamare l'ubicazione ed il contesto, la veduta e panoramicità, la luminosità, i servizi e la viabilità, i diritti d'uso, ecc..

Per quanto sopra esposto si è ritenuto congruo attribuire un prezzo unitario di:

€/mc. 50,00

<i>Destinazione</i>	<i>Volumetria potenziale teorica</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	mc. 978,52	€/mc. 50,00	€ 48.926,00

Costruzione al grezzo costituita da strutture portanti in cemento armato

Costruzione al grezzo composta da due livelli, rispettivamente piano interrato di mq. 163,24 e piano terra di mq. 209,21, costituente porzione di edificio progettualmente previsto su tre livelli, con struttura portante in cemento armato (fondazioni, muri contro terra e bocche di lupo, solai piano terra e primo, pilastri e travi). Per attribuire il relativo valore il sottoscritto ha applicato il criterio di stima del "più probabile valore di costo di costruzione o ricostruzione", adottando il procedimento sintetico per comparazione basato sul più probabile costo che un imprenditore ordinario sosterebbe per realizzare una struttura simile, opportunamente decurtato in base alla vetustà. Il criterio si basa sul probabile costo sintetico riferito al metro quadro tenuto conto delle particolarità costruttive. In base alle analisi condotte il sottoscritto ritiene congruo applicare un valore unitario medio del costo di costruzione pari a €. 150,00 al mq. di superficie lorda per il piano interrato e €. 100,00 al mq. di superficie lorda per il sovrastante piano terra, valori riferiti al più probabile valore di costo di costruzione al grezzo costituita dalla struttura portante edificata con scavi, fondazioni, muri contro terra, pilastri e travi, solaio intermedio e solaio di copertura, che tiene conto della vetustà, delle condizioni precipue e tutte le caratteristiche che si discostano da quelle tipiche della media.

Destinazione	Superficie lorda	Valore Unitario	Valore Complessivo
Costruzione al grezzo piano interrato	mq. 163,24	€/mq. 150,00	€ 24.486,00
Costruzione al grezzo piano terra	mq. 209,21	€/mq. 100,00	€ 20.921,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 94.333,00
Valore complessivo intero	€ 94.333,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 94.333,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Volumetria potenziale teorica	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
P.lla 728 del foglio n. 4 del Comune di Terni	Terreno edificabile	978,52	€ 48.926,00	€ 48.926,00
P.lla 728	Costruzione al grezzo		€ 45.407,00	€ 45.407,00
TOTALE				€ 94.333,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.
(min.15%, in considerazione che non trattasi di mero terreno, stante la presenza del sovrastante fabbricato in corso di costruzione)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale: € 4.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 76.183,05
 Arrotondato € 76.200,00
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 76.200,00

Trattandosi di vendita coattiva da persona fisica non esercente attività d'impresa, il trasferimento è soggetto all'imposta di registro.
 Non ricorre il caso dell'esercizio di opzione per l'imponibilità iva.

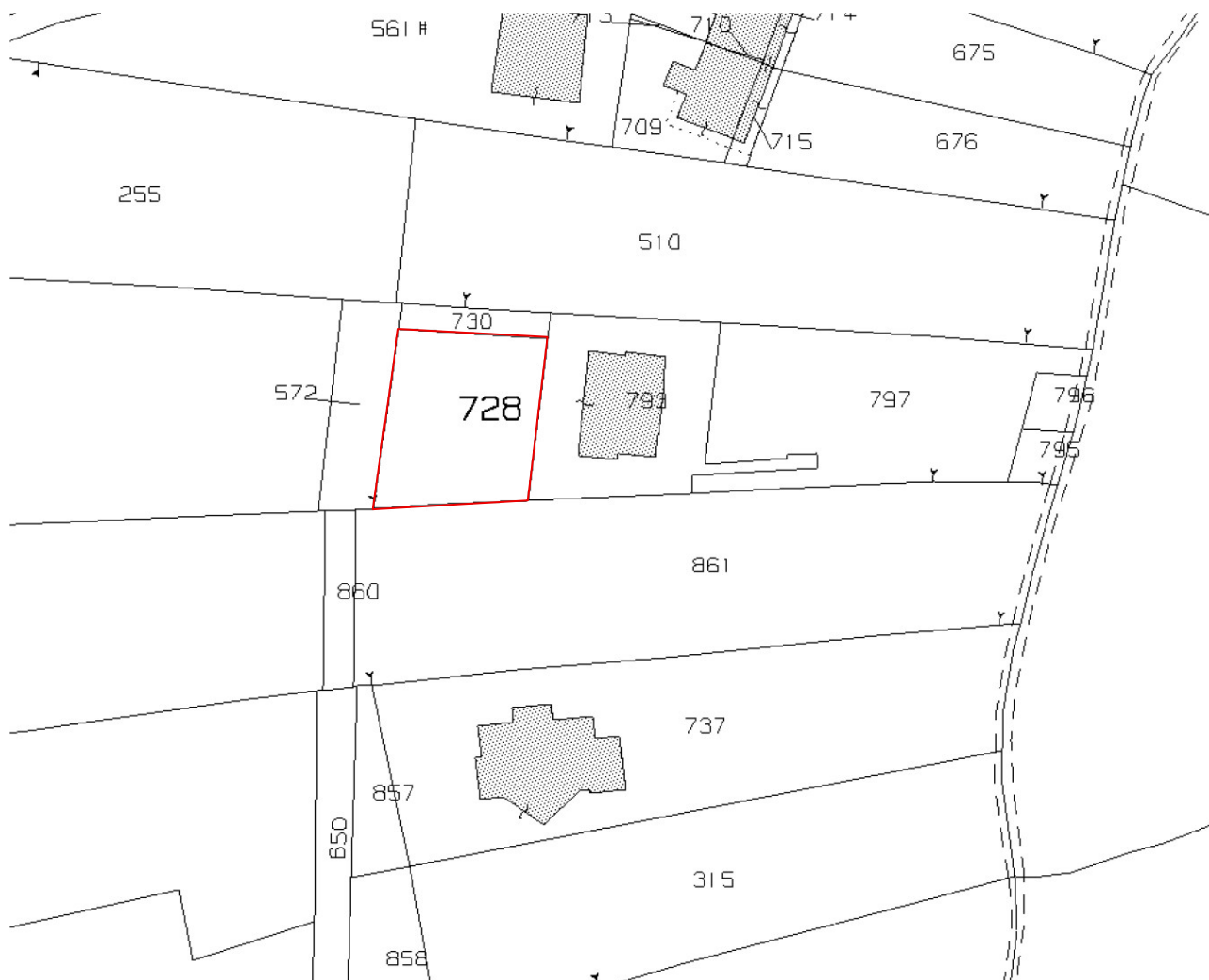
Terni lì 24/04/2026

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandro Bergonzi

**Fascicolo allegati:**

- 1) Visure catastali storiche, mappa catastale;
- 2) Ispezioni ipotecarie aggiornate;
- 3) Atto di provenienza;
- 4) Esito verifica eventuali locazioni;
- 5) Titoli edilizi.

9. - MAPPA CATASTALE - Comune di Terni (TR) Foglio n. 4 - PARTICELLA n. 728

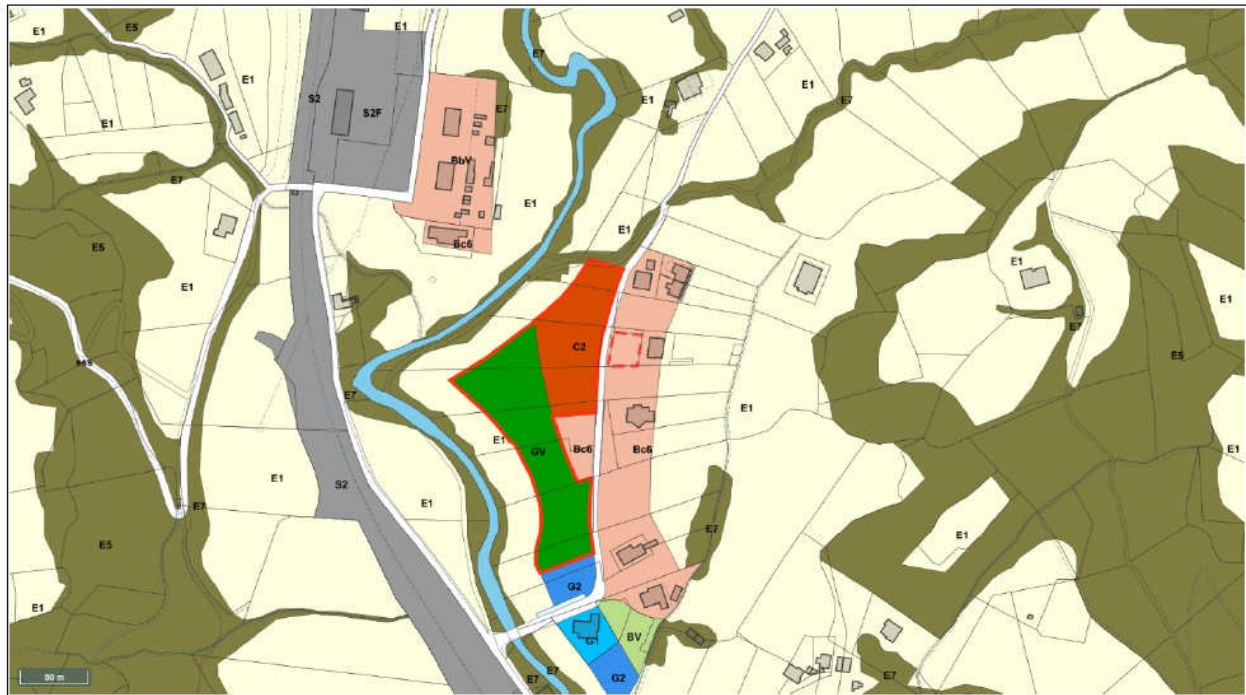


10. - STRALCIO P.R.G. - Comune di Terni (TR) Foglio n. 4 - PARTICELLA N. 728



Comune di Terni

28/02/2026



Interrogazione coordinata: 2326320.66, 4724889.40

Scala 1:5000

Tavola A - Zonizzazione

Zone di piano regolatore: [Bc6] Completamento i.f. 1.8 mc/mq (art. 59)

Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali

Green ways (art. 49)

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: [1Mm1] Torrente Serra (art. 1Mm1)

Perimetri macro aree (art. s123-124)

Ambiti: [10] Ambito Urbano Centro Minore - Val Di Serra (art. s123-125-A10)

Tavola 7.2 - Carta dei vincoli Ambientali Sovraordinati

Vincolo idrogeologico (art. I3267_23)

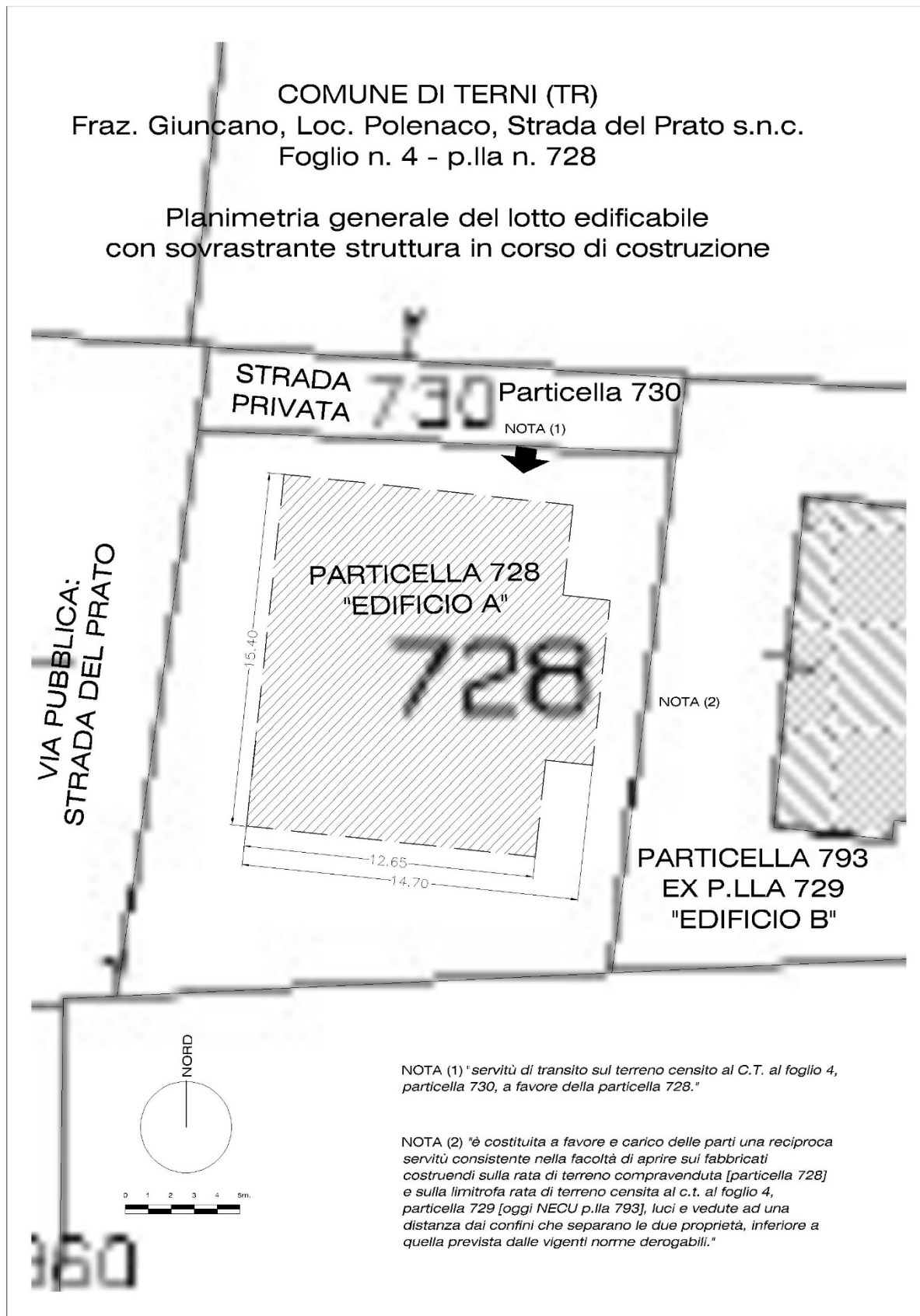
Gestione del Piano

Monetizzazione DGC.342/2017: [4] Monetizzazione zona 4 (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)

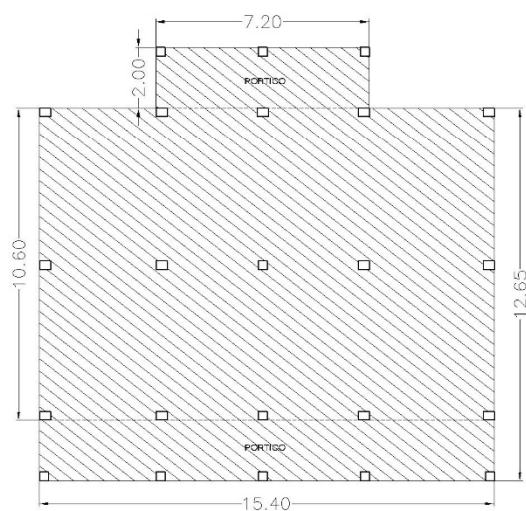
11. PLANIMETRIA RILIEVO DELL'IMMOBILE AL SOPRALLUOGO DEL 26/03/2026



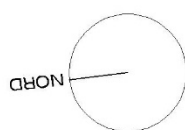
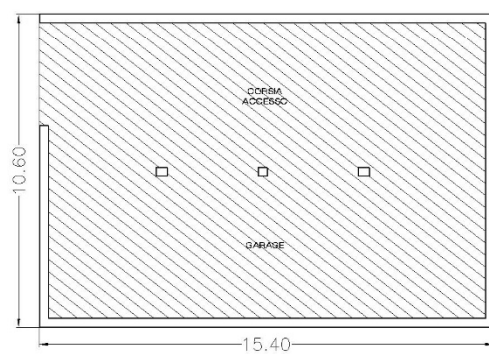
COMUNE DI TERNI (TR)
Fraz. Giuncano, Loc. Polenaco, Strada del Prato s.n.c.
Foglio n. 4 - p.lla n. 728

RILIEVO STRUTTURA IN CORSO DI COSTRUZIONE

Piano TERRA



Piano INTERRATO



12. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL 26/03/2026



1) Vista dell'area del lotto e del fabbricato in costruzione dalla strada del Prato



2) Vista su punto di accesso al Lotto dalla strada privata particella 730



3) Vista della struttura in corso di costruzione



4) Vista della struttura in corso di costruzione, dalla corte dell'edificio a monte



5) Vista all'interno della struttura al piano terra



6) Vista all'interno della struttura al piano terra



7) Vista piano interrato

Terni lì 24/04/2026

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandro Bergonzi

