TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. FRANCESCO ANGELINI

CUSTODE:

Dott. VINCENZO LACAGNINA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/07/2026

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Alberto Teofoli

CF:TFLLRT63C22L117Q
con studio in TERNI (TR) Via S. Marco, 13
telefono: 0744406091
fax: 0744406091
email: teofoli@teofoliegiulianiassociati.it
PEC: alberto.teofoli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TERNI Via Santa Maria 12, frazione Piediluco, della superficie commerciale di **60,79** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà
L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un'abitazione da ristrutturare situata nel Centro Storico di Piediluco.

Nel fabbricato di cui fa parte sono presenti altre due abitazioni ai piani terra e secondo, tutte le abitazioni hanno ingressi indipendenti.

L'immobile è posto al piano primo con accesso dal civico 12 di Via Santa Maria.

L'abitazione è raggiungibile solo a piedi attraverso i vicoli in pendenza, con lunghe scalinate.

L'unità presenta una superficie utile calpestabile di circa 38,36 mq ed è così ripartita:

- Cucina: superficie utile di circa 9,04 mq ed una altezza netta interna di m. 2,63;.
- Camera : superficie utile di circa 9,44 mq ed una altezza netta interna di m. 2,63;
- Bagno: superficie utile di circa 4,77 mq, con altezza netta interna di m. 2,66;
- Soggiorno: superficie utile di circa 15,11 mq, con altezza netta interna di m. 2,66.
- Balcone: superficie di mq 3,16 circa.

Coordinate GIS: 42.5554, 12.6725.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,65.Identificazione catastale:

- foglio particella sub. (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 8, consistenza 3,5 vani, rendita 146,42 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Maria n. 12, piano: Primo, intestato a

  proprietario per 1/2, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987. Nel periodo precedente l'impianto meccanografico è stata presentata, in data 10/05/1973, con protocollo n. una Denuncia di Variazione con allegata l'attuale planimetria catastale.
  è deceduta il la sua quota si è devoluta per legge in favore del figlio Si rilevano accettazioni tacite di eredità trascritte, il 3 aprile 2020 al n. del Registro Particolare ed il 7 aprile 2022 al n. del R.P., in favore di entrambe relative, tra l'altro, all'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, dipendenti da sentenza del Tribunale di Terni in data 8 novembre 2018. La dichiarazione di successione non risulta trascritta e nemmeno volturata. Va evidenziato che in mancanza della voltura catastale della dichiarazione di successione, quando verrà presentata la voltura relativa al Decreto di trasferimento il Catasto apporrà la riserva per "Atti intermedi mancanti".

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**60,79 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 45.292,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 39.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**02/07/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 25/03/2010, a firma di con sede in Terni (TR) ai nn. di repertorio, iscritta il 30/03/2010 a Terni al n. a favore di

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro
proprietario per 1/2 e
proprietaria per 1/2, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.
Importo ipoteca:
Importo capitale:
Durata Mutuo: 15 anni.
La formalità è riferita al 1/1 della proprietà, su immobile nel Comune di Terni (TR), Via Santa Maria n. 12, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio n. Particella n. sub (Catasto Fabbricati), Categoria A/5, Consistenza vani 3,5, piano primo. A margine della nota vi è l'Annotazione n. del 18/12/2025, (Restrizione di beni) con la quale è stato liberato il bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni, col Foglio n. Particella n. sub estraneo alla presente Procedura.

Ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 23/09/2013 a firma di Tribunale di Terni, con sede in Terni (TR) al n. di repertorio, iscritta il 29/10/2013 a Terni al n. a favore di

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, contro
proprietario per 1/2, derivante da Decreto Ingiuntivo.
Importo ipoteca:
Importo capitale:
La formalità è riferita ad 1/2 della proprietà, su immobile sito nel Comune di Terni (TR), Via Santa Maria n. 12, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n. Particella n. sub (Catasto Fabbricati), Categoria A/5, Consistenza vani 3,5, piano primo.
A margine della nota, vi è l'Annotazione n. del 18/12/2025 (Restrizione di beni) con la quale è stato liberato il bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni, col Foglio n. Particella n. sub estraneo alla presente Procedura.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento, stipulato il 28/07/2025, a firma di UNEP presso il Tribunale di Terni al n. di repertorio, trascritto il 19/09/2025 a Terni al n. a favore di
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro
per il diritto di proprietà per 1/1.
La formalità è riferita al 1/1 della proprietà, su immobile sito nel Comune di Terni (TR), Via Santa Maria n. 12, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio n. Particella n. sub (Catasto Fabbricati), Categoria A/5, Consistenza vani 3,5, piano primo.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il condominio non è costituito.

Nel 2025 è stato rifatto il tetto del fabbricato e la spesa è stata provvisoriamente sostenuta dai proprietari delle altre due abitazioni che fanno parte del fabbricato.

L'Aggiudicatario potrebbe essere chiamato a pagarne il costo in quota parte relativamente all'abitazione oggetto della presente Esecuzione, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.

Lo scrivente ha contattato il Progettista e Direttore dei Lavori del rifacimento del tetto, il quale, in base alla redazione di sommarie Tabelle Millesimali e della Contabilità dei Lavori, ha determinato in € 15.1586,44 la quota di spesa imputabile all'abitazione pignorata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 10/04/2012).
La quota di 1/2 della piena proprietà gli è pervenuta in forza della successione in morte di La dichiarazione di successione non risulta trascritta e nemmeno volturata. Si rilevano accettazioni tacite di eredità trascritte il 03/04/2020 al n. del Registro Particolare e il 07/04/2022 al n. del R.P., in favore di entrambe relative, tra l'altro, all'immobile oggetto della presente certificazione notarile, dipendenti da Sentenza del Tribunale di Terni, in data 08 novembre 2018.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/10/1970 fino al 02/04/1976), stipulato il 20/10/1970 a firma di con sede in Terni (TR), al n. di repertorio, trascritto il 04/12/1970 a Spoleto ai nn. .

Il titolo è riferito al 1/1 della proprietà, su un vano al piano primo, sito nel Comune di Terni (TR), Via Santa Maria, distinto in Catasto Fabbricati, al Foglio n. Particella n. sub e su un altro vano al piano primo dello stesso fabbricato, facente parte dell'abitazione distinta con la Particella n. sub .

Con la presentazione della Voltura Catastale n. del 1970 (in atti dal 28/01/1982), quest'ultimo vano sarà distinto con la Particella n. sub e sarà successivamente fuso con la Particella n. sub con la Variazione Catastale n. del 10/05/1973, in atti dal 28/01/1982. (Vedere Partite allegate)

per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 02/04/1976 fino al 10/04/2012), registrata il 14/09/1976 a Terni, ai nn. volume trascritto il 05/10/1976 a Terni al n. .

Il titolo è riferito, tra gli altri beni, ad "Un vano sito nel Comune di Terni Loc. Piediluco Via S. Maria n. , al Piano 1, distinto nel N.C.E.U. alla Partita 9518 foglio n. sub. /parte, non ancora intestato. ma pervenuto per atto del 20-10-1970, Rep. reg. n. " per 1/1 della proprietà.
Successione in morte di deceduto a Terni il N.B.: Nella dichiarazione di successione non è stato indicato l'altro vano distinto con la Particella n. sub acquistato con lo stesso atto. L'errore può essere stato causato dal fatto che la voltura e la variazione catastale sono state inserite negli atti catastali in data 28/01/1982, successivamente alla presentazione della dichiarazione di successione (Vedere Partite allegate). A parere dello scrivente occorre presentare una denuncia di successione integrativa. Si rilevano: - accettazione tacita di eredità, trascritta a Terni il 31/03/2023, al n. del Registro Particolare, in favore di accettazione tacita di eredità, trascritta a Terni il 12/06/2023, al n. del Registro Particolare in favore di Entrambe le suddette trascrizioni di accettazione, sono eseguite su immobile estraneo alla presente esecuzione, ma, come espressamente precisato nel quadro D delle formalità, l'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità.

per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 02/04/1976 fino al 10/04/2012), registrata il 14/09/1976 a Terni, ai nn. volume trascritta il 05/10/1976 a Terni al n.

Il titolo riguardante, tra gli altri beni, "Un vano sito nel Comune di Terni Loc. Piediluco Via S. Maria n. , al Piano 1, distinto nel N.C.E.U. alla Partita foglio n. sub. /parte, non ancora intestato. ma pervenuto per atto del 20-10-1970, Rep. reg. n. " per 1/1 della proprietà.

Successione in morte di N.B.: Nella dichiarazione di successione non è stato indicato l'altro vano distinto con la Particella n. sub acquistato con lo stesso atto. L'errore può essere stato causato dal fatto che la voltura e la variazione catastale sono state inserite negli atti catastali in data 28/01/1982, successivamente alla presentazione della dichiarazione di successione (Vedere Partite 5448 e 9518 allegate). A parere dello scrivente occorre presentare una denuncia di successione integrativa. Si rilevano: - accettazione tacita di eredità, trascritta a Terni il 31/03/2023, al n. 2666 del Registro Particolare, in favore di accettazione tacita di eredità, trascritta a Terni il 12/06/2023, al n. del Registro Particolare in favore di Entrambe le suddette trascrizioni di accettazione, sono eseguite su immobile estraneo alla presente esecuzione, ma, come espressamente precisato nel quadro D delle formalità, l'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

S.C.I.A. **N. /2025**, intestata a per lavori di Rifacimento del solaio di copertura , presentata il 16/01/2025 con il n. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008, l'immobile ricade in zona Zona A - Centri Storici Minori. Norme tecniche di attuazione ed indici:

OP-**Art.56** *Zone A insediamenti residenziali storici (AA, AA0)*

1. Le zone di insediamenti residenziali storici (zone A ai sensi del DM 1444/68) comprendono la parte del territorio comunale interessata da agglomerati o complessi urbani aventi caratteristiche specifiche e d'impianto, di interesse storico. Non è consentita nuova edificazione nelle zone agricole adiacenti alla perimetrazione di tali zone per una profondità di 50 ml. Per il centro storico di Terni si rinvia al Titolo IV.

2. Gli interventi in queste zone sono finalizzati alla salvaguardia delle caratteristiche storico-tipologiche degli edifici e dell'impianto urbano ed hanno lo scopo di mantenere ed incrementare la popolazione attuale, di conservare e valorizzare le attività commerciali ed artigianali, di allontanare le attività nocive, di soddisfare le esigenze sociali attraverso la previsione dei servizi, di agevolare il recupero del patrimonio edilizio anche attraverso la previsione di alloggi a rotazione.

3. Sono destinate prevalentemente alla residenza (minimo 75% della volumetria) con riferimento all'art.55 precedente, salvo quanto precisato nel successivo comma 4.

4. Da tali zone sono comunque esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, ospedali, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per lartigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti, a giudizio dell'Amministrazione comunale, in contrasto con il carattere residenziale della zona.

5. E' obbligatoria la redazione del Piano attuativo esteso all'intera zona. Il Piano attuativo definirà le modalità di attuazione, anche attraverso il PEEP., degli interventi previsti.

6. In assenza del Piano attuativo sono consentiti con intervento edilizio diretto, in conformità a quanto previsto dalla LR 31/1997 art.16 c.2, gli interventi previsti dalle lettere

a), b) e c) dell'art.11 nonché quelli previsti dalla lettera d) riguardanti esclusivamente opere interne di singoli edifici o parti di essi. In assenza del Piano Attuativo sono altresì ammessi piani PEEP e piani di recupero di iniziativa pubblica o privata limitati a singoli isolati od a parte di isolato.

7. Le zone A dei Piani attuativi approvati dei Centri storici di seguito elencati sono da considerarsi come Piani attuativi del nuovo PRG: Cesi, Porzano, Polenaco, Torre Orsina, Collestatte, Miranda, Acquapalombo, Appecano, Poggio Lavarino, Battiferro, Cecalocco, Papigno, Rocca S. Zenone, Collescipoli, Piediluco.

8. Nei nuovi Piani attuativi di cui al comma 5, per la tutela e la corretta progettazione degli elementi architettonici e di arredo che hanno rilevanza sulla formazione degli aspetti formali e funzionali del paesaggio edificato storico, si dovrà fare riferimento ai seguenti indirizzi:

- la forma storica della trama urbana guida la redazione dei progetti di recupero degli edifici storici esistenti;

- i caratteri volumetrici e formali degli edifici esistenti condizionano e caratterizzano gli interventi di recupero e di conservazione;

- il rivestimento degli edifici va normalmente eseguito ad intonaco;

- nel trattamento di finitura esterna sono proibite le idropitture legate con polimeri, i rivestimenti al quarzo plastico e le finiture graffiate; le tonalità dei colori sono quelle delle pitture a base di terre tipiche riscontrabili nella tradizione locale;

- qualora le facciate di edifici da recuperare prevedessero murature di pregio lasciate a facciavista, queste vanno tenute o ripristinate secondo l'originaria tessitura, preferibilmente con materiale di recupero;

- le pietre da impiegarsi devono provenire da cave locali oppure devono avere caratteristiche del tutto simili ai materiali locali (calcare: scaglia bianca e rosata; arenaria grigia etc.). Il trattamento di superficie deve rifarsi necessariamente alla tradizionale lavorazione locale, quando è previsto l'uso a facciavista.

- è sconsigliato l'uso dei marmi per la realizzazione degli elementi accessori di facciata (es. Scale esterne, soglie, mensole, etc.) mentre è sempre preferibile luso delle pietre locali o del laterizio;

- è da evitare la realizzazione di balconi in aggetto ed i parapetti in muratura piena o in materiali diversi da quelli tradizionali. Sono ammesse soluzioni di piccoli balconi su mensoloni lapidei o metallici progettati in coerenza con l'inferriata e motivati dal disegno architettonico adottato per il prospetto, che deve sempre tenere presente i caratteri locali presenti;

- le proporzioni e le forme delle porte e delle finestre devono essere coerenti con quelle documentate localmente;

- sono proibiti in tutte le aperture gli infissi e le persiane di alluminio naturale e anodizzato, le tapparelle avvolgibili in alluminio o plastica;

- le coperture degli edifici devono essere consone alla tradizione locale, a falde inclinate, con pendenza da realizzarsi a seconda del luogo;

- sono sconsigliate le coperture a terrazza; queste ultime possono essere realizzate

incassate o su muri poggianti al suolo;

- i manti di copertura devono essere realizzati con coppi o con tegole e coppi;

- è vietato luso di zampini in cemento prefabbricati; in caso di rifacimento del tetto, questi vanno rimossi e sostituiti con quelli in legno o in laterizio o altro tipo, qualora attestati localmente;

- eventuali lucernai dovranno essere realizzati a raso delle coperture e limitati, nel numero e nelle dimensioni, allo stretto indispensabile per assicurare il "passo duomo";

- gli abbaini, le altane ed i sopralzi esistenti, purché autorizzati, possono di norma essere ripristinati utilizzando materiali e tipologie della tradizione;

- le opere da lattoniere dovranno essere riproposte secondo gli elementi caratteristici della tradizione locale;

- in caso di rifacimento, la configurazione degli sporti di gronda e degli sporti laterali dovrà rimanere proporzionata e conforme alla tipologia dell'abitazione;

- i comignoli tipici andranno conservati e consolidati nella forma e possibilmente nella posizione originaria; nel caso di realizzazione di nuovi comignoli, questi dovranno rifarsi a tipologie attestate localmente e con materiali consoni;

- sono vietati i cappellotti in eternit, cemento e acciaio;

- qualora debbano realizzarsi strutture di sostegno o di sottoscarpa, va evitato l'uso del calcestruzzo a vista e realizzazione di superfici continue e di estese dimensioni; vanno invece ricercate soluzioni che utilizzino anche come rivestimento, materiali propri della tradizione costruttiva locale e soluzioni di ingegneria naturalistica;

- le pavimentazioni esistenti ove di valore tradizionale storico vanno salvaguardate, ripristinate ed integrate con materiali analoghi per natura, colore e lavorazione; le nuove pavimentazioni esterne dovranno essere eseguite con materiali tradizionali posti in opera secondo tessiture attestate, comunque in tono don il contesto edificato;

- le recinzioni e le cancellate di particolare valore, in particolare quelle in ferro battuto, dovranno essere mantenute per quanto possibile ripristinando le parti mancanti;

- sono da evitare le recinzioni che alterino profondamente i caratteri del luogo e realizzate con materiali impropri;

- le nuove recinzioni vanno progettate come segno strettamente connesso alla struttura ed allaspetto del centro storico e alla sua forma urbana;

- la scelta delle forme e dei materiali degli elementi concorrenti alla formazione dellarredo urbano, deve essere eseguita in coerenza, con le immagini ambientali che si vogliono evidenziare;

- le insegne commerciali, le bacheche, le vetrine devono essere progettate in forma semplice e non mostrarsi invasive rispetto alle caratteristiche architettoniche degli edifici e certamente non obliterarne con la loro presenza, gli elementi architettonici di pregio;

- i nuovi arredi devono essere di pregio e concordi tra loro nelle tipologie in modo da non creare effetti di stridente contrasto.

9. Per le aree delimitate nella zona di Marmore come fabbricati e/o manufatti di interesse storico e/o artistico valgono le seguenti prescrizioni:

9.1. In questa definizione sono compresi i fabbricati ed i manufatti che rivestono carattere storico e/o artistico, nonché le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti degli stessi.

In funzione del diverso grado di protezione essi sono articolati nelle due classi Aa e Ab3

9.2. Sono classificati Aa i fabbricati ed i manufatti di particolare interesse architettonico, storico, artistico o archeologico che rivestono particolare importanza nel contesto urbano e territoriale:

- la Casa Lina di Ridolfi;

- la Casa Cresta di Ridolfi;

- la Villa sulla cascata;

- ledicola in ricordo dellintervento di Pio VI presso il ponte regolatore;

- il ponte regolatore della “Cava Clementina”;

- il Casone nuovo;

- la loggia di Pio VI sulla cascata detta “la Specola”;

9.3. Sono classificati Ab3 i nuclei edilizi, i fabbricati ed i manufatti di interesse storico architettonico che presentano particolari pregi sotto il profilo architettonico, tipologico e/o tecnologico, che costituiscono parte integrante ed insostituibile del patrimonio edilizio dellinsediamento antropico storico o del sistema idraulico storico individuati nelle tavole B.

Essi comprendono:

- fabbricati, manufatti e opere di archeologia industriale connessi con il sistema idraulico storico, fabbricati destinati a locali di manovra, opere di presa, dighe, ponti, meccanismi e macchinari di manovra, canali scoperti o interrati;

- fabbricati e manufatti di archeologia industriale connessi con la lavorazione e la produzione, vecchie fornaci o mole e mulini con le relative opere idrauliche;

- fabbricati di particolare pregio sotto il profilo architettonico e tipologico, come le palazzine residenziali realizzate nella prima metà del secolo, la scuola elementare, la stazione ed i caselli della linea ferroviaria, ecc

9.4. Nelle zone Aa sono consentiti esclusivamente gli interventi fino alla lettera c) dell’art.11.

9.5. In tali zone il piano si attua mediante intervento edilizio diretto, previa autorizzazione o nulla osta preliminare per gli immobili sottoposti al vincolo del D.lgs n. 42/2004 ex L. 1497/39 e ex legge 1089/39.

9.6. Nelle zone Ab3 sono consentiti anche gli interventi di Ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell’art. 11. Tali interventi devono essere finalizzati alla conservazione dell’organismo architettonico e/o tecnologico; ad assicurare la sua funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentono destinazioni d’uso compatibili.

9.7. Compatibilmente con la tipologia edilizia è sempre consentito il cambio di destinazione d’uso.

10. Per la zona di Piediluco: non è ammessa alcuna nuova edificazione nella zona del colle

sotto la rocca e soprastante l'abitato, delimitata dalle mura medievali del centro storico di Piediluco.

OP-**Art.22** *Piani attuativi vigenti*

1. Negli elaborati B sono individuate con apposita simbologia grafica le aree interessate da Piani attuativi già approvati dall'Amministrazione comunale.

2. I piani attuativi di iniziativa pubblica conservano la validità per tutte le parti che non siano in contrasto con le previsioni del nuovo piano, fino alla loro scadenza.

3. I piani attuativi di iniziativa privata e le relative convenzioni conservano la validità fino alla loro scadenza; è consentito altresì portare a completa attuazione, ai sensi dell'art.17 della L.1150/42, le parti residue degli strumenti urbanistici attuativi, anche se scaduti, purché siano state realizzate completamente le opere di urbanizzazione di pertinenza degli stessi interventi.

4. La normativa delle singole zone può definire, in alternativa od integrazione dei precedenti commi 2 e 3, diversi termini e contenuti di validità dei piani attuativi approvati.

OP-**Art.28** *Delimitazione dei centri abitati*

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

"Attenzione per le aree:

-Vulnerabilita acque sotterranee,

-Vulnerabilita elevata acque sotterranee,

-Pozzi A.S.M. e zone di rispetto,

-Tutela delle acque sotterranee classe 4.

I contenuti dellart.39 sono variati e superati a seguito delle disposizioni del RR n.8/2019 "Norme attuative in materia di tutela delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano". Norme acquisite al protocollo generale del Comune di Terni con n. nota prot n. 30990 del 21/2/2024 dalla Regione Umbria.

(LINK in alto a sinistra al testo in pdf del RR n8/2019)

OP-**Art.39** *Tutela delle acque sotterranee*

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

~~Ai fini della salvaguardia delle acque sotterranee restano ferme le prescrizioni previste dal DPR n. 236 del 24/05/1988~~, in Attuazione della Direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano ai sensi dal 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, dallARPA sulla scorta dei rilevamenti effettuati dal 1998 al 2001 nelle corrispondenti classi dappartenenza;~~

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

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

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

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

3. Per i siti contaminati e le aree di ex cava ed ex discarica, perimetrate nelle tavole n.3.4.3 e 3.4.4 di Terni Città delle acque e nelle tavole C dei Vincoli ambientali di Pianificazione e dei Beni Culturali, individuate in base alle schede anagrafiche redatte dall'agenzia regionale ARPA, comprese nel Piano Regionale di bonifica delle aree contaminate quali: Ex discarica Polymer ex discarica Maratta 1 ex discarica Maratta 2 lago ex cava Sabbione Fiori 1 Fiori 2 Grillofer Area ASM e tutte le aree perimetrale 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 nellelaborato 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 dellequilibrio idrodinamico del sottosuolo e possibili interferenze con il corpo di frana

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

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

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

classi di destinazioni d'uso del territoriotempi di riferimento diurno (leq A)notturno (leq A)IAree particolarmente protette5040IIAree prevalentemente residenziali5545IIIAree di tipo misto6050IVAree di intensa attività umana6555VAree prevalentemente industriali7060VIAree esclusivamente industriali70702. La determinazione delle classi di rumorosità nella zonizzazione acustica proposta nel piano, risponde ai seguenti criteri:

a) Individuazione delle zone in classe I

Sono state incluse:

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

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

- Aree verdi di quartiere
- Strutture scolastiche di piccole dimensioni inserite nel tessuto edilizio residenziale
- Strutture sanitarie di piccole dimensioni inserite nel tessuto edilizio residenziale
- Aree verdi con prevalenza di strutture sportive

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

Parametri assunti:

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

c) Individuazione delle zone in classe V e VI

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

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

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

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

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

1) di dotarsi di un strumento oggettivo per la valutazione delle situazioni non conformi alla legge in materia di inquinamento acustico;

2) di risanare, compatibilmente con le disponibilità tecnico-economiche, le situazioni non conformi alla legge in materia di inquinamento acustico;

3) di dotarsi di un valido strumento di controllo dello stato di inquinamento acustico del territorio.

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

7. In coerenza con il Piano di disinquinamento acustico, con le disposizioni della LR n. 8/2002 ed ove indicato in planimetria, lungo le vie di grande traffico in ambito urbano e periurbano sono previste delle fasce vegetazionali costituite da filari o siepi singoli o doppi,

con altofusti di una o due specie e arbusti vari con preferenza per le specie che resistono maggiormente alle emissioni gas tossici. Le barriere acustiche devono essere del tipo a parete verde. Tali barriere possono essere del tipo a griglia rinverdita o normali barriere naturalizzate con rampicanti.

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

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

Norme di Attuazione della Parte Strutturale

TITOLO II UNITÀ DI PAESAGGIO

Art. 86 Divisione del territorio in Unità di Paesaggio

Ai sensi della divisione indicata dal PTCP della provincia di Terni il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti UNITA' di PAESAGGIO :

- 2Ca Colline interne di Valenza Collescipoli Fiaiola Villa Eroli di Narni;

- 2Cm Colline interne valle del Naia;

- 2CT Conca di Terni;

- 2PD Area pedemonatana di Colle dellOro Piedimonte Cesi Acquasparta;

appartenenti al subsistema 2;

- 1Ca Colline interne di Montefranco Torre Orsina e Collestatte;

- 1Mm Monti Martani;

- 1Msm Area Montana di Stroncone e Miranda;

- 1Mpr Area basso montana di Monte Pennarossa

- 1Vnv Area della valle del Nera e del Velino

appartenenti al subsistema 1;

Le UNITA' di PAESAGGIO sono a loro volta divise nelle seguenti subunità di paesaggio:

UNITA' di PAESAGGIO - 2Ca

-2Ca Collescipoli

-2Ca1 Miranda

UNITA' DI PAESAGGIO 2Cm

- 2CM Colline interne valle del Naia

UNITA' di PAESAGGIO - 2CT

-2CT1 Terni centro

-2CT2 Colleluna

-2CT3 Borgorivo

-2CT4 Colle dellOro

-2CT5 S.Zenone

-2CT6 Aree industriali Brin

-2CT7 Campomicciolo

-2CT8 Polymer e Poscargano

-2CT9 Aree industriali Sabbioni

-2CT Maratta Alta

UNITA' di PAESAGGIO 2PD

-2PD Colle dellOro Piedimonte Cesi

UNITA' di PAESAGGIO 1Ca

-1Ca Torre Orsina e Collestatte

UNITA' di PAESAGGIO 1Mm

-1Mm Monti Martani

-1Mm1 Torrente Serra

-1Mm2 Colle Campo Pracchia e Giuncano

UNITA' di PAESAGGIO 1Msm

-1Msm Area Montana di Stroncone e Miranda

UNITA' di PAESAGGIO 1Mpr

-1Mpr1 Fiume Nera

UNITA' di PAESAGGIO 1Vnv

-1Vnv Valnerina

-1Vnv2

-1Vnv3 Monte Restano Monte Maro e Monte Caperno

Art. 87 Disciplina delle Unità di Paesaggio

Il Piano Regolatore Parte Strutturale formula previsioni specifiche per singole unità di paesaggio, riportate nelle schede progettuali allegate alle Norme Tecniche di attuazione del PRG Parte strutturale. Le indicazioni riportate nelle schede sono prescrittive, ai fini delle previsioni urbanistiche operative. Il dato complessivo delle quantità insediative sull'intero territorio comunale rimane prescrittivo, fisso e invariabile per le previsioni urbanistiche operative.

UNITA' di PAESAGGIO 1Vnv

-1Vnv, Valnerina

-1Vnv2,

-1Vnv3, Monte Restano, Monte Maro e Monte Caperno

LUnità di Paesaggio della Valle del Nera e del Velino comprende i S.I.C. ,siti dinteresse comunitario: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco e il Monte Caperno, e la ZPS zona di

protezione speciale Lago di Piediluco- Monte Maro. E' individuata nella Tav.5.1.P con un perimetro e la sigla 1Vnv, 1Vnv2. 1Vnv3 ed è identificata in base ai seguenti caratteri naturalistici e antropici:

- Ambito di valli caratterizzato dalla presenza di due importanti fiumi il Nera ed il Velino , strettamente correlati dall'intervento storico della Cascata delle Marmore

- la valle del Nera si presenta come un paesaggio di valle "stretta" tra versanti collinari boscosi che contribuiscono a definirne l'immagine spaziale nella quale si evidenzia, per dimensioni e posizione, il fiume, e le infrastrutture viarie; mentre la valle del Velino-Piediluco si presenta come un paesaggio di tipo fluviale -lacustre

- aree boscate di vegetazione mediterranea nelle zone di crinale e di versanti, nel fondovalle l'uso prevalente è a seminativo semplice, presenza dell'uliveto e del seminativo arborato nelle pendici montane;

Il Piano stabilisce per L'Unità di Paesaggio le seguenti finalità:

- valorizzazione dellarea naturale protetta del parco fluviale sotto il profilo naturalistico-ambientale;

- valorizzazione e potenziamento dell'area circumlacuale

- individuazione di aree per completamenti a scopo residenziale e turistico per la valorizzazione delle potenzialità del lago di Piediluco

- qualificazione dell'inserimento paesaggistico delle nuove strutture ed infrastrutture di servizio ;

- salvaguardia e valorizzazione delle aree boscate relativamente alla potenzialità eco-turistica

- collocazione dei nuovi insediamenti nelle aree a diffusione insediativa e comunque privilegiando territori ad uso del suolo a seminativo semplice;

- azioni specifiche di valorizzazione della Cascata.

- valorizzazione turistica di Villalago;

- valorizzazione turistica di Marmore e zone adiacenti ;

Il perseguimento delle finalità di cui al precedente comma, realizzato attraverso le seguenti scelte: individuazione delle aree destinate a completamento in Collestatte Piano, in prossimità delle aree già insediate; e nelle aree poste ad est dell'abitato di Piediluco; per le acque superficiali del lago, relativamente alle azioni di tutela, per la vegetazione, l'uso dei pesticidi, le attività agroforestali, e le azioni di valorizzazione, valgono le prescrizioni previste nella scheda: "Sito d'interesse Comunitario IT 52200018 Lago di Piediluco- Monte Caperno" redatta dal PTCP. Le preesistenze storiche, e gli elementi archeologici caratterizzanti posti sulle alture, gli insediamenti perispondali del lago di Piediluco, sono oggetto di specifica tutela dell'area e del sottosuolo, e si applica la disciplina relativa ai Beni culturali sparsi di cui all'art 62 la nuova edificazione dovrà attestarsi lungo la rete viaria esistente o preesistente.

Nella redazione dei Piani Attuativi saranno perseguiti i seguenti obbiettivi :

-gli interventi di manutenzione di stalle, serre e fienili dovranno prevedere opere per la mitigazione dell'impatto visivo e percettivo dei manufatti;

-non è consentito utilizzare per la costruzione o il ripristino degli annessi in genere, materiali quali: lamiere, materiali plastici, alluminio e materiali di risulta di diverso tipo;

-le recinzioni delle aree di pertinenza dei manufatti e dei campi saranno realizzate con siepi di essenze autoctone;

-non sono consentite modifiche ai tracciati della viabilità esistente in particolare di quella posta lungo i crinali e, nelle aree boscate l'apertura di nuove strade è consentita esclusivamente per operazioni antincendio; l'apertura di piste per il taglio dei boschi deve avere carattere transitorio, prevedendo il ripristino finale allo stato originario dei luoghi

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.

OP-**Art.34**

Distanza dai corsi d'acqua pubblici e dai laghi

1. All'esterno dei perimetri degli ambiti urbani, nelle fasce di rispetto di m 100 dalle rive dei laghi e dalle sponde dei corsi d'acqua si applicano le disposizioni dell'art.108 della LR n.1/2015 e sono consentiti gli interventi di cui al c.5 del medesimo articolo.

· Al fine di salvaguardare le acque superficiali del complesso reticolo idrografico e le sue funzioni ecologiche ed idrogeologiche del territorio comunale, fuori dal perimetro degli ambiti urbani, nelle fasce di rispetto, sono vietati tutti gli interventi che possano modificare l'equilibrio idrogeologico ed ecologico e nel dettaglio sono vietati i seguenti interventi:

· tombamenti e copertura di corsi d'acqua

·attività estrattive se non regolate da specifico piano di settore;

· sbancamenti terrazzamenti sterri manufatti in calcestruzzo come briglie traverse argini e difese spondali e tutte le opere di regimazione idraulica;

· rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;

· la modifica dei percorsi naturali dei corsi d'acqua e la risagomatura degli argini;

· Non sono soggette alle limitazioni di cui sopra:

· le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas collettori fognari);

· le opere necessarie alla realizzazione di piste ciclopedonabili ed equestri secondo tracciati di perimetrali o di attraversamento dei corsi dacqua.

· le opere necessarie alla realizzazione e alla manutenzione dei tracciati stradali e ferroviari di attraversamento.

4. Nella fascia di rispetto di ml 10 dalla sponde e dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui al RD n.523/1904, al fine di ricostituire le condizioni naturali è vietato qualsiasi utilizzo del suolo a fini agricoli e qualsiasi trasformazione territoriale ad eccezione di:

- la rimozione di rifiuti solidi e collocazione in discarica autorizzata;

- il taglio della vegetazione infestante;

- la messa a dimora di specie arbustive o arboree autoctone;

- la risagomatura di alvei fluviali precedentemente artificializzati finalizzata al ripristino della vegetazione riparia naturale alla creazione di zone umide ad uso naturalistico;

- l'apertura di percorsi pedonali equestri e ciclabili;

5. Sono fatte salve le previsioni dei piani approvati dall'Amministrazione comunale e gli interventi sulle infrastrutture volti a migliorare il rapporto fra il tessuto urbano ed il fiume.

6. Per quanto riguarda le fasce di rispetto dai corsi dacqua naturali demaniali (RD523/1904, DGR 100/1993 e DGR 3610/1998), la Tav.7.2 riporta la presenza, o meno, del vincolo e le sue dimensioni (10 o 30 m). Tuttavia tale distanza di 10 o 30 m, che deve essere considerata dal piede dell'argine naturale o di argine artificiale in terra e dal ciglio esterno in caso di presenza di muro di sponda, dovrà essere verificata di volta in volta in sede di progettazione degli interventi.

OP-**Art.37** *Tutela delle acque e delle sponde del Lago di Piediluco*

1. Per la salvaguardia dellecosistema lacustre delle sponde della fascia circumlacuale del bacino naturale del Lago di Piediluco valgono le prescrizioni previste nel "Progetto di piano stralcio per la salvaguardia delle sponde del lago di Piediluco" III Stralcio Funzionale - P.S.3 (G.U. 89 del 16/04/2003) redatto dall'Autorità di Bacino del fiume Tevere. Il Progetto di Piano Stralcio individua i seguenti ambiti critici:

Ambito A: lo specchio lacustre le sponde la fascia circumlacuale articolata nelle zone A1 e A2;

Ambito B: il bacino naturale del lago di Piediluco.

2. In ciascun ambito il Piano Stralcio agisce attraverso disposizioni generali e specifiche volte alla diminuzione degli impatti delle attività antropiche che comportano elevate produzione e rilascio di fosforo provenienti da agrozootecnia e reflui civili industriali.

3. Gli interventi edilizi ammessi all'interno dell'ambito lacustre A sono quelli indicati nell'art.15 (dal punto 1 al punto 13) delle NTA del PS3; il PRG ha adeguato le previsioni urbanistiche alla normativa del suddetto Piano dell'Autorità di Bacino e tali previsioni, se rientranti nella fascia di 150 m dalla sponda del lago e qualora previsto dall'art.15 sopra nominato, devono essere attuate mediante Piani Attuativi corredati da studi inerenti le condizioni geologiche e geotecniche delle aree oggetto di intervento.

Criteri e norme generali per la monetizzazione delle dotazioni territoriali in alternativa alla loro cessione o allasservimento a uso pubblico nellambito 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**);

· larea 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 lAmbito 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 dellAmbito 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 allorquando 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 lAmbito 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.

03-OP-062

Variante parziale alle NTA della Parte Operativa del PRG, artt. 55 e 159

per l'introduzione della precisazione del consiglio comunale per ALCUNE DESTINAZIONI D'USO

Adozione: Delibera di C.C. n. 133 del 24.06.2013

Approvazione: Delibera di C.C. n. 19 del 03.02.2014

03-OP-067

VARIANTE PARZIALE ALLE NTA DELLA PARTE OPERATIVA DEL PRG, ARTT.55 E 159 PER L'INTRODUZIONE DELLA PRECISAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE PER LA DESTINAZIONE DUSO SALE DA GIOCO

Adozione: Delibera di C.C. n. 44 del 17.02.2014

Versione variata a seguito parere USL prot. 76349 del 16.07.2014

Approvazione: Delibera di C.C. n. 171 del 01.12.2014

ZONE ESCLUSE

dagli interventi ammessi negli artt.34, 35 e 36 LR n.13/2009

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

Zone escluse ai sensi c.2 dell'art.33 della LR n.13/2009:

a) zone A (tav. A, sigle che iniziano con A) e zone soggette a vincolo di inedificabilità assoluta DGR 100/1993 (tav.7.2);

b) per le zone agricole (tav. A, sigle E1, E2, E3, E4, E7 e R(A)) vige la normativa secondo quanto indicato alla lettera b);

c) zone boscate (tav. A, sigla E5 e F42 - zone di parco naturale territoriale che di fatto insiste in zona boschiva);

d) PAI: zone R3 e R4 per frane e fascia A con zone R4 per esondabilità e fasce A e B del PS3 del lago di Piediluco (tavv.C e 7.2);

e) Non vi sono nel territorio di Terni ambiti sottoposti a consolidamento;

f) Non vi sono nel territorio di Terni zone di riserva integrale;

g) Edifici ed aree vincolati come beni culturali (tav.7.2);

h) La classificazione di cui alla DGR 420/2007 non è stata utilizzata: salvo quanto individuato alla lettera l)

i) Non si individua alcuna zona specifica ma vige la normativa di cui appunto alla lettera i);

l) Edifici con categoria Bb(2) e Bb(1) (tav. B) e quelli individuati nei PA vigenti con le categorie manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione e, con riferimento alla tav. A del Nuovo PRG parte operativa:

- Zone di ampliamento cimiteriale G2C
- Zone di verde pubblico GV e GV1

- Zone di nuova viabilità e relative fasce di rispetto, zone per parcheggi G3 e GVI

- Zone per attrezzature scolastiche G1

- Zone per attrezzature di interesse comune G2

Sono inoltre esclusi, sempre ai sensi della lettera l del c.2, gli interventi di cui agli artt.34 e 35 per gli edifici residenziali nelle zone di nuova trasformazione per attività produttive: D2, D2F, D3F, D4F e D4F1.

(estratto normativo)

Art. 34

(Interventi di ampliamento degli edifici a destinazione residenziale)

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

a) tipologia unifamiliare o bifamiliare;

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

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

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

Art. 35

(Interventi di recupero su edifici a destinazione residenziale)

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

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

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

4. Qualora gli edifici interessati da interventi di demolizione e ricostruzione siano almeno

tre e siano ricompresi entro un Piano Attuativo, ovvero un Programma Urbanistico di cui all'articolo 28 della l.r. 11/

2005, la SUC può essere incrementata complessivamente entro il limite massimo del trentacinque per cento di quella esistente. Tutti gli edifici ricostruiti dovranno conseguire la certificazione di sostenibilità ambientale, almeno in classe B, di cui al disciplinare tecnico approvato in attuazione della l.r. 17/2008.

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

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

Art. 36

(Interventi di ampliamento di edifici a destinazione produttiva)

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

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

Aa0

PRECISAZIONE CENTRI STORICI

Precisazione in merito agli insediamenti di cui all'art.96, c,1, lett.a) LR 1/2015 "centri storici" individuati nel PRG, in attuazione del dispositivo di cui all'art.142, c,1 del RR n.2/2015

Approvazione:

Delibera di C.C. n. 131 del 29/06/2017

03-OP-080

Variante parziale alle NTA del PRG Parte Operativa

adeguamento a normative nazionali e regionali ed accoglimento di richieste ai fini

dell'operatività del piano.

Adozione:

Delibera di C.C. n. 234 del 03.06.2015

Versione variata a seguito precisazioni degli uffici

Approvazione:

Delibera di C.C. n. 435 del 12.10.2015

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.
Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione pignorata è stato costruito in data anteriore al 1939 ed è nella Mappa Catastale d'impianto. Dall'accesso agli atti al Comune di Terni non sono stati reperiti titoli edilizi successivi che abbiano riguardato l'appartamento pignorato. In data 16/01/2025, con Protocollo n è stata depositata, presso il Comune di Terni, una S.C.I.A. per il rifacimento del tetto. Lo scrivente ha consultato la scheda allegata al Piano Particolareggiato di Piediluco relativa al fabbricato in oggetto (UMI 72), in cui vi sono riportate le prescrizioni per le finiture e gli elementi architettonici da seguire per gli interventi edilizi. In questa scheda non risultano nel fabbricato superfetazioni o altri elementi architettonici da demolire. Lo stato di fatto dell'abitazione è conforme alla planimetria catastale e pertanto si può concludere che l'immobile non presenta abusi edilizi. L'abitazione è sprovvista di certificato di agibilità. Le deroghe all'altezza minima interna all'abitazione sono stabilite, nel Regolamento Edilizio del Comune di Terni, dal seguente articolo: Art. 93 bis Deroghe in materia di altezze minime ed ampiezza delle finestre, introdotte da normative nazionali 1. Le disposizioni del presente regolamento e del D.M. Sanità 05/07/1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti, non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al D. Min. LL.PP. 02/04/1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti. (…)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Abitazione Particella n. sub . L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli atti trascritti in Conservatoria. Come indicato nel paragrafo dell'identificazione catastale la dichiarazione di successione in morte di non risulta trascritta e volturata (molto probabilmente non è stata presentata) per cui quando verrà presentata la voltura relativa al Decreto di Trasferimento il Catasto apporrà la riserva per "Atti intermedi mancanti". L'attuale planimetria catastale è stata presentata in data 10/05/1973 con protocollo n. allegata alla Denuncia di Variazione per fusione delle Particelle n. sub e n. sub (ex n.

sub /parte) ed è conforme allo stato di fatto dell'immobile.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TERNI VIA SANTA MARIA 12, FRAZIONE PIEDILUCO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERNI Via Santa Maria 12, frazione Piediluco, della superficie commerciale di **60,79** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà
L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un'abitazione da ristrutturare situata nel Centro Storico di Piediluco.

Nel fabbricato di cui fa parte sono presenti altre due abitazioni ai piani terra e secondo, tutte le abitazioni hanno ingressi indipendenti.

L'immobile è posto al piano primo con accesso dal civico 12 di Via Santa Maria.

L'abitazione è raggiungibile solo a piedi attraverso i vicoli in pendenza, con lunghe scalinate.

L'unità presenta una superficie utile calpestabile di circa 38,36 mq ed è così ripartita:

- Cucina: superficie utile di circa 9,04 mq ed una altezza netta interna di m. 2,63;.
- Camera : superficie utile di circa 9,44 mq ed una altezza netta interna di m. 2,63;
- Bagno: superficie utile di circa 4,77 mq, con altezza netta interna di m. 2,66;
- Soggiorno: superficie utile di circa 15,11 mq, con altezza netta interna di m. 2,66.
- Balcone: superficie di mq 3,16 circa.

Coordinate GIS: 42.5554, 12.6725.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,65.Identificazione catastale:

- foglio particella sub. (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 8, consistenza 3,5 vani, rendita 146,42 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Maria n. 12, piano: Primo, intestato a

derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987. Nel periodo precedente l'impianto meccanografico è stata presentata, in data 10/05/1973, con protocollo n. una Denuncia di Variazione con allegata l'attuale planimetria catastale.

è deceduta il , la sua quota si è devoluta per legge in favore del figlio Si rilevano accettazioni tacite di eredità trascritte, il 3 aprile 2020 al n. del Registro Particolare ed il 7 aprile 2022 al n. del R.P., in favore di entrambe relative, tra l'altro, all'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, dipendenti da sentenza del Tribunale di Terni in data 8 novembre 2018. La dichiarazione di successione non risulta trascritta e nemmeno volturata. Va evidenziato che in mancanza della voltura catastale della dichiarazione di successione, quando verrà presentata la voltura relativa al Decreto di trasferimento il Catasto apporrà la riserva per "Atti intermedi mancanti".

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cascata delle Marmore, Labro, Centro Nazionale di Canottaggio (Paolo d'Aloja), Arrone.). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cascata delle Marmore e lo stesso lago, con i loro dintorni storici..

SERVIZI

asilo nido	buono
biblioteca	nella media
campo da tennis	nella media
campo da calcio	nella media
centro sportivo	al di sopra della media
farmacie	nella media
negozi al dettaglio	nella media
parco giochi	nella media
piscina	nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Leonardo da Vinci 130 km	al di sopra della media
aeroporto distante Aeroporto S. Francesco di Assisi 92 Km	nella media
autobus distante Fermata extraurbana 200 m	nella media
autostrada distante Casello di Orte 47 Km	nella media
ferrovia distante Stazione ferroviaria di Marmore 6 Km	nella media
ferrovia distante Stazione ferroviaria di Terni 16 Km	nella media
superstrada distante Svincolo S. Carlo 14 Km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media

livello di piano:	al di sotto della media
stato di manutenzione:	molto scarso
luminosità:	mediocre
qualità degli impianti:	pessimo
qualità dei servizi:	al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

1. Ubicazione e Contesto

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su tre piani fuori terra. L'immobile è situato nel Centro Storico di Piediluco, in posizione contigua all'omonimo lago.

L'accesso all'abitazione avviene direttamente dalla pubblica via, al civico 12 di Via Santa Maria, tramite un portone d'ingresso posto a livello stradale. Il cespite è raggiungibile esclusivamente a piedi attraverso i vicoli pedonali in pendenza, caratterizzati da lunghe gradinate.

2. Consistenza e Distribuzione Interna

L'unità presenta una superficie utile calpestabile complessiva di circa **38,36 mq**. Gli spazi interni risultano così distribuiti e dimensionati:

- **Cucina:** superficie utile di circa 9,04 mq con altezza netta interna di 2,63 m;
- **Camera:** superficie utile di circa 9,44 mq con altezza netta interna di 2,63 m;
- **Bagno:** superficie utile di circa 4,77 mq con altezza netta interna di 2,66 m;
- **Soggiorno:** superficie utile di circa 15,11 mq con altezza netta interna di 2,66 m;
- **Balcone:** superficie di circa 3,16 mq.

3. Caratteristiche Costruttive e Finiture

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura di pietrame. I solai di interpiano sono realizzati con orditura in travi di ferro (putrelle) e laterizio (tavelloni). La copertura del fabbricato è stata oggetto di completo rifacimento nell'anno 2025.

- **Pavimentazioni e Rivestimenti:** In tutti gli ambienti principali la pavimentazione è costituita da quadrotti di linoleum, che si presentano distaccati in più punti. Il locale bagno e la zona cottura presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Le restanti pareti del soggiorno e della camera sono rivestite con carta da parati, anch'essa parzialmente distaccata.
- **Strutture Controterra:** Le pareti Nord della cucina e della camera da letto risultano controterra. Si segnala, inoltre, che il piano di calpestio della camera presenta una marcata inclinazione, presumibilmente dovuta all'appoggio diretto di una parte della struttura sulla roccia viva sottostante.

- **Soffitti:** I soffitti si presentano intonacati e tinteggiati. Nel locale soggiorno si rileva un evidente ammaloramento dell'intonaco del soffitto causato da infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal balcone dell'abitazione soprastante, di proprietà di terzi ed estranea alla presente procedura esecutiva.

- **Infissi e Serramenti:** Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, protetti da persiane in legno. Il portoncino d'ingresso è in legno di tipo semplice (non blindato) con inserti vetrati. Le porte interne sono in legno, con ante parzialmente vetrate nei locali soggiorno e camera.

4. Dotazioni Impiantistiche e Stato Conservativo

Al momento del sopralluogo, effettuato in data **16/04/2026**, l'unità immobiliare si presentava priva di utenze attive e scollegata dalle reti tecnologiche pubbliche.

- **Impianto Elettrico:** Presente, ma con caratteristiche tecnologiche e costruttive risalenti agli anni '70, pertanto non rispondente alle normative vigenti in materia di sicurezza.

- **Impianto Idrico-Sanitario:** Presente, anch'esso risalente agli anni '70; la produzione di acqua calda sanitaria è affidata a un piccolo scaldabagno elettrico installato nel bagno.

- **Impianto Termico e Gas:** L'immobile è totalmente privo di impianto di riscaldamento e non risulta allacciato alla rete pubblica del gas metano. La predisposizione per l'alimentazione del piano cottura prevede l'utilizzo di bombole a GPL.

5. Note Tecniche e Criticità

Lo stato di manutenzione generale dell'abitazione è da considerarsi **insufficiente/scadente**. Al fine di rendere l'immobile abitabile, si rendono necessari interventi di manutenzione straordinaria volti al rifacimento integrale degli impianti tecnologici, alla sostituzione dei serramenti esterni e interni e al completo ripristino delle finiture superficiali.

Sotto il profilo strutturale e ambientale, si evidenzia come criticità la presenza di pareti controterra (prospetto Nord) e la collocazione parzialmente seminterrata dell'immobile rispetto alla quota dei vicoli laterali. Tale configurazione espone l'unità immobiliare a un rischio costante di fenomeni di umidità da risalita capillare e infiltrazione nelle murature perimetrali. Nella vendita sono comprese pro-quota tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione quanto venduto, come per Legge.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in legno. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e sono forniti di persiane in legno. scarso

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro. Le porte interne sono in legno, quelle del soggiorno e della camera sono in parte vetrate. mediocre

manto di copertura: realizzato in coppi in cotto. Il al di sopra della media

tetto del fabbricato è stato rifatto nel 2025.

pareti esterne: costruite in muratura di pietrame , il rivestimento è realizzato in pietra. Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura di pietrame. — nella media

pavimentazione esterna: realizzata in cemento e pietra — al di sotto della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di linoleum . I pavimenti sono in piastrelle di linoleum (distaccate in vari punti) in tutti gli ambienti. Il pavimento della camera è inclinato, probabilmente perché una parte poggia sulla roccia. — scarso

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. Bagno e zona cottura. — mediocre

plafoni: realizzati in travette e tavelloni. I solai di interpiano sono realizzati con orditura in travi di ferro (putrelle) e laterizio (tavelloni). I soffitti sono intonacati e tinteggiati. Nel soggiorno l'intonaco del soffitto è danneggiato a causa di infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal balcone della sovrastante abitazione, di altra proprietà ed estranea alla presente Esecuzione Immobiliare. — mediocre

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno e vetro — mediocre

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno — mediocre

rivestimento interno: posto in camera soggiorno realizzato in carta da parati. Le pareti del soggiorno e della camera sono rivestite con carta da parati che è distaccata in vari punti. La parete nord della camera è contro terra. — scarso

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in Piastrelle di ceramica. La parete nord della cucina è contro terra. — mediocre

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in Piastrelle di ceramica — mediocre

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non conforme. Presente, ma risalente agli anni '70 del secolo scorso. — molto scarso

idrico: sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato. Presente, ma risalente agli anni '70 del secolo scorso. Nel bagno è presente un piccolo scaldabagno per l'acqua calda sanitaria. — molto scarso

gas:. L'immobile non risulta allacciato alla rete del gas metano. La predisposizione per la cottura dei — molto scarso

cibi prevede l'utilizzo di bombole GPL.
termico:. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento. pessimo

Delle Strutture:

balconi: costruiti in travi in ferro e tavelloni mediocre
copertura: doppia falda costruita in legno. Il tetto del fabbricato è stato rifatto nel 2025. buono
solai: travi in ferro e tavelloni al di sotto della media
strutture verticali: costruite in Muratura di pietrame nella media
travi: costruite in ferro al di sotto della media

CLASSE ENERGETICA:

G

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione piano primo	60,00	x	100 %	=	60,00
Balcone	3,16	x	25 %	=	0,79
Totale:	**63,16**				**60,79**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/03/2023

Fonte di informazione: Atto con sede in Repertorio n. trascritto a Terni il 14/03/2023 al n. del Registro Particolare.

Descrizione: Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo, composto di 4,5 (quattro virgola cinque) vani catastali, e precisamente da ingresso, cucina, angolo cottura, tre camere, un bagno, disimpegno e un balcone a livello.

Indirizzo: Via Santa Maria n. - Piediluco

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.000,00 pari a 423,08 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/07/2024

Fonte di informazione: Atto con sede in Repertorio n. trascritto a Terni il 30/07/2024 al n. del Registro Particolare.

Descrizione: Porzione di fabbricato a destinazione abitativa, su due livelli, costituita, a piano terra, da un locale oltre a locale cucina e wc, collegati con scala interna ad un soprastante locale a piano primo.

Indirizzo: Via Montalcino n. - Piediluco

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.482,00 pari a 312,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/09/2024

Fonte di informazione: Atto con sede in Repertorio n. trascritto a Terni il 24/09/2024 al n. del Registro Particolare.

Descrizione: Porzione di fabbricato ad uso di civile abitazione, della consistenza catastale di 4 vani, posta al piano primo e secondo, con annessi giardino e cortile pertinenziale al piano primo e cortile pertinenziale al piano secondo.

Indirizzo: Via Santo Stefano n. - Piediluco

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie: 22

Prezzo: 100.000,00 pari a 943,40 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/02/2025

Fonte di informazione: Atto con sede in Repertorio n. trascritto a Terni il 17/02/2025 al n. del Registro Particolare.

Descrizione: Appartamento ad uso civile abitazione di vani 4,5.

Indirizzo: Via Santa Maria n. - Piediluco

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.000,00 pari a 732,39 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/12/2025

Fonte di informazione: Atto con sede in Repertorio n. trascritto a Terni il 19/12/2025 al n. del Registro Particolare.

Descrizione: Appartamento, ad uso civile abitazione, posto al piano terreno (in Catasto piano settimo), con annesso soppalco, della consistenza catastale complessiva di 3,5 vani.

Indirizzo: Corso Quattro Novembre n. - Piediluco

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 677,97 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/04/2026

Fonte di informazione: Atto con sede in Repertorio n. trascritto a Terni il 24/04/2026 al n. del Registro Particolare.

Descrizione: Appartamento ad uso abitazione posto al piano seminterrato.

Indirizzo: Via Santo Spirito n. - Piediluco

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 895,52 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODOLOGIA DI STIMA E FONTI INFORMATIVE

Il sottoscritto Esperto ha preliminarmente tentato l'applicazione del metodo del confronto di mercato, o **Market Comparison Approach (M.C.A.)**, ricercando gli atti di compravendita di unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quelle del cespite in esame (con particolare riferimento alle categorie catastali A/4 e A/5, Foglio 170 del Comune di Terni), in un arco temporale compreso tra gennaio 2024 e maggio 2026. Tuttavia, pur avendo individuato e analizzato sei atti di compravendita, la successiva elaborazione dei dati non ha condotto a risultati accettabili: l'eccessiva variabilità e divergenza dei prezzi corretti ha reso il campione statisticamente inattendibile per una determinazione analitica. Si è pertanto proceduto alla determinazione del valore di stima mediante il **criterio comparativo monoparametrico** (basato sul prezzo medio unitario), integrando e supportando la valutazione attraverso le risultanze delle seguenti fonti informative:

- **Analisi dell'Offerta di Mercato (Asking Price):** È stata condotta una ricerca mirata sui principali portali immobiliari specializzati, esaminando gli annunci di vendita attivi relativi a immobili con caratteristiche similari ubicati nel Centro Storico di Piediluco.
- **O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate):** Sono stati consultati i valori ufficiali della zona OMI E6 (Suburbana/Piediluco) del Comune di Terni, riferiti al secondo semestre 2025. Per unità in "Stato Conservativo Normale", si rilevano i seguenti range:
    - *Abitazioni di tipo civile:* compresi tra 900,00 €/mq e 1.600,00 €/mq di Superficie Lorda;
    - *Abitazioni di tipo economico:* compresi tra 700,00 €/mq e 1.200,00 €/mq di Superficie Lorda.
- **Strumento di Monitoraggio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate):** È stata eseguita un'estrazione dei valori dichiarati negli atti di compravendita registrati nel Centro Storico di Piediluco tra gennaio 2024 e gennaio 2026, rilevando un totale di quindici compravendite. Dall'analisi del campione è emerso che otto

transazioni hanno interessato unità censite in categoria A/4 (tipologia affine alla categoria A/5 dell'immobile stimato), registrando un prezzo medio unitario pari a **630,53 €/mq** di Superficie Commerciale.

- **Listini Locali e Camerali:** Sono stati recepiti i dati del *Listino dei prezzi degli immobili*, edito dalla Camera di Commercio delle Provincie di Perugia e Terni, con specifico riferimento al Comune di Terni. Nel primo trimestre 2026, per le abitazioni in stato conservativo "da ristrutturare" ubicate in posizione periferica, vengono indicati valori minimi e massimi compresi tra **400,00 €/mq** e **550,00 €/mq** di Superficie Commerciale.

Considerate le caratteristiche dell'immobile, lo stato di manutenzione interno, la circostanza che il tetto del fabbricato è stato rifatto nel 2025 , si ritiene congruo adottare un valore unitario di: **€ 750,00 / mq di Superficie Commerciale**. Il valore finale è inteso **"a corpo"**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	60,79	x	750,00	=	**45.592,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 45.592,50**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 45.592,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

"Come già esposto nel precedente paragrafo “Sviluppo della valutazione”, il sottoscritto esperto stimatore ha condotto una specifica indagine di mercato volta a individuare atti di compravendita relativi a unità immobiliari comparabili con il cespite oggetto della presente procedura esecutiva. Tale attività era finalizzata all'applicazione del metodo del confronto di mercato (**M.C.A. – Market Comparison Approach**), metodologia scientifica che consente di determinare il valore di mercato del bene attraverso la comparazione diretta con immobili similari di recente transazione, previo allineamento delle caratteristiche mediante opportuni prezzi corretti. La suddetta ricerca ha permesso di isolare sei contratti di compravendita; tuttavia, la successiva elaborazione dei dati non ha prodotto risultati statisticamente attendibili. La divergenza riscontrata tra i prezzi corretti è risultata infatti superiore ai limiti di variabilità e tolleranza comunemente accettati dalla dottrina estimativa, inficiando la convergenza del sistema. Per tali motivi, non sussistendo le condizioni per un campionamento analitico tramite M.C.A., si è ritenuto tecnicamente corretto procedere alla stima del bene mediante il **criterio comparativo monoparametrico**, basato sulla determinazione del prezzo medio unitario."

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell’Umbria., ed inoltre: Annunci di vendita pubblicati su siti internet specializzati.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle

conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	60,79	0,00	45.592,50	45.592,50
				45.592,50 €	**45.592,50 €**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Decurtazione per la redazione dell'A.P.E..		-300,00
		300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.292,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 6.793,88**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. -501,38**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.000,00**

data 02/07/2026

il tecnico incaricato
Alberto Teofoli

