



# TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 29/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
ITACA SPV S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.Francesco Angelini

CUSTODE:  
Avv.Francesca Picchiami

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Katia Mancini**

CF:MNCKTA70C60L1170  
con studio in TERNI (TR) STR. DI S. MARTINO 104  
telefono: 3383990294  
email: [info@mancinitecnico.com](mailto:info@mancinitecnico.com)  
PEC: [katia.mancini@archiworldpec.it](mailto:katia.mancini@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2023

## LOTTO 1

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

**A** villa singola a TERNI Strada di Marmore 22, della superficie commerciale di **335,37** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile è sito nel Comune di Terni, Strada di Marmore n.22, in zona periferica, distante circa 6,5 km dal centro abitato di Terni, 2 km dal borgo storico di Papigno e 3,4 km dal centro abitato della frazione di Marmore. Il paesaggio è caratterizzato da un versante alto collinare che scende con forte pendenza verso valle, identificata quest'ultima con un tratto della Valnerina attraversata dal fiume Nera. Assenti le attività commerciali e i servizi, i più vicini collocati a 2 km di distanza, lungo via Campomicciolo, in direzione di Terni. La zona è raggiungibile dalla Strada Statale 79 che collega Terni con Rieti. Dalla Strada Statale una stretta via sterrata, in cattivo stato di manutenzione, si inerpica sul versante boschivo, percorrendo 500 metri, fino a raggiungere il fabbricato. L'intera proprietà è delimitata da una recinzione con rete metallica. Un cancello carrabile in ferro e uno adiacente pedonale, incorniciati da colonne e muri rivestiti in pietra, segnano l'unico accesso alla proprietà. Sul piazzale fronteggiante il cancello si apre la porta di accesso al garage di pertinenza (di seguito descritto e denominato "Accessorio A1"). Il bene principale riguarda una villa indipendente costruita negli anni 1976-1977, che si eleva su due piani, un piano seminterrato ed un piano terra. La struttura del corpo di fabbrica è di tipo misto, con muratura portante ed elementi strutturali in cemento armato. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, la copertura è a falde inclinate con manto in tegole di laterizio. L'abitazione è dotata di piscina interrata pertinenziale che insiste, insieme al garage, sulla p.lla 471. La casa, nella fascia più prossima al fabbricato, è circondata da un'area pavimentata e da superfici sistemate a giardino. Quest'ultimo, identificato al catasto terreni con la p.lla 498, presenta, lungo l'asse est-ovest, un dislivello di circa 3 metri, superabile però da due comode scalinate esterne. La corte ad uso esclusivo del fabbricato comprende, oltre alla superficie identificata con la suddetta p.lla 498, altre due rate di terreno, identificate con i numeri di p.lla 471 (Accessorio A2) e p.lla 472 (Accessorio A3). Queste rate di terreno sono accessibili esclusivamente dall'unico cancello che conduce anche al fabbricato. Il terreno identificato con la p.lla 471 di superficie 1700 mq, presenta la qualità catastale di "bosco alto". La forte acclività lo rende inaccessibile a qualsiasi mezzo carrabile. Inoltre si presenta non curato e in stato di abbandono. Il terreno identificato con la p.lla 472 di superficie 3200 mq, presenta la qualità catastale di "uliveto". E' caratterizzato da due zone di diversa acclività: una porzione più ampia ad ovest relativamente piana, rappresenta una prosecuzione del giardino sopra descritto e una porzione ad est, molto scoscesa, che costituisce la scarpata sovrastante la strada. Essa appare aver perso la sua originaria natura e allo stato del sopralluogo si presenta incolta, ricoperta da sterpi e arbusti spontanei. E' ancora presente un numero esiguo di piante di ulivo (è stato possibile identificarne circa 7 tra la sterpaglia) in stato di completo abbandono. Durante il sopralluogo è emerso che, sempre all'interno dell'area identificata con la p.lla 472, insistono due piccole strutture fatiscenti, di modesta entità e fattura: una tettoia realizzata in elementi di legno e ferro e copertura in lamiera collocata a confine con la p.lla 128 (altra proprietà) e un ripostiglio realizzato con pareti in blocchi di cemento e copertura in lamiera, collocata a sud nei pressi dell'abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,65 ( piano seminterrato) - 2.96 (piano terra).Identificazione catastale:

- foglio 162 particella 498 sub. 0 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 9 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: Strada di Marmore n. 22, piano: T – 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg. 162 p.lla 498, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, Località Casali di Papigno, Piano T – 1°, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87.
- L'unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati al Fg. 162 p.lla 498, cat. A/7, cl. 3<sup>^</sup>, consistenza vani 9, superficie catastale Totale: 328 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte: 312 m<sup>2</sup>), Strada di Marmore n. 22, Piano T – 1° (Mappali Terreni Correlati: Codice Comune L117 – Fg. 162 p.lla 498), deriva in seguito alla Variazione del 17.07.20 protocollo n. TR0036655 in atti dal 17.07.20 (Variazione Toponomastica d'Ufficio) (n. 22605.1/20), dal: a) Fg. 162 p.lla 498, cat. A/7, cl. 3<sup>^</sup>, consistenza vani 9, superficie catastale Totale: 328 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte: 312 m<sup>2</sup>), Vocabolo Casali, Piano T – 1°, derivante in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Inserimento in visura dei dati di superficie), dal: b) Fg. 162 p.lla 498, cat. A/7, cl. 3<sup>^</sup>, vani 9, Vocabolo Casali, Piano T – 1°, derivante in seguito alla Variazione del 27.08.02 protocollo n. 73103 in atti dal 27.08.02 (Variazione di Toponomastica) (n. 4861.1/02), dal: c) Fg. 162 p.lla 498, cat. A/7, cl. 3<sup>^</sup>, vani 9, Località Casali di Papigno, Piano T – 1°, derivante in seguito alla Variazione del 10.02.86 in atti dal 20.03.96 (Classamento) (n. 133/A.1/86), dal: d) Fg. 162 p.lla 498, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, Località Casali di Papigno, Piano T – 1°, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

**A.1 box doppio**, identificato con il numero A1.

Identificazione catastale:

- foglio 162 particella 606 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, consistenza 37 mq, rendita 76,44 Euro, indirizzo catastale: Strada di Marmore n.8, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg. 162 p.lla 606, cat. C/6, cl. 8<sup>^</sup>, mq. 37, Vocabolo Angelica n. 8, Piano S1, costituita in data 23.01.04 protocollo n. TR0004690 in atti dal 23.01.04 (Costituzione) (n. 93.1/04).

Coerenze: Foglio 162, p.lla 471

Il Fg. 162 p.lla 606 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 0 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune L117 – Fg. 162 p.lla 606) – deriva in seguito al Tipo Mappale del 30.12.03 protocollo n. TR0098006 in atti dal 30.12.03 (n. 2256.1/03), dal: a) Fg. 162 p.lla 471, Bosco Ceduo di mq. 1.700, derivante in seguito al Frazionamento del 19.11.76 in atti dal 30.05.77 (n. 345/77), dal: b) Fg. 162 p.lla 118, Bosco Ceduo di mq. 27.570, così censita sin dall'impianto meccanografico del 31.01.71.

**A.2 altro terreno**, composto da rata di terreno, identificato con il numero A2.

Identificazione catastale:

- foglio 162 particella 471 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO classe 2 , superficie 1700, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 3,51 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg. 162 p.lla 471, Bosco Ceduo di mq. 1.700, derivante in seguito al Fraz. del 19.11.76 in atti dal 30.05.77 (n. 345/77), dal: Fg. 162 p.lla 118, Bosco Ceduo di mq. 27.570, così censita sin dall'impianto meccanografico del 31.01.71
- Coerenze: Foglio 162 p.lle 498, 118,127,472,128

**A.3 altro terreno**, composto da rata di terreno agricolo, identificato con il numero A3.

Identificazione catastale:

- foglio 162 particella 472 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO classe 2, superficie 3200, reddito agrario 8,26 €, reddito dominicale 17,35 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da in seguito al Frazionamento del 19.11.76 in atti dal 30.05.77 (n. 345/77), dal: Fg. 162 p.lla 128, Uliveto di mq. 36.340, così censita sin dall'impianto meccanografico del 31.01.71.  
Coerenze: Fg.162 p.lle 128, 498, 471,118.
- 

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>335,37 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>47,90 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 292.866,37</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 248.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/10/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
L'immobile oggetto di valutazione risulta occupato dal nudo proprietario mentre l'usufruttuario dichiara di risiedere in altro indirizzo.

## 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:

DOMANDA GIUDIZIALE, trascritta il 12/12/2016 a Terni ai nn. 8282, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI – ATTO DI CITAZIONE.

Atto emesso dal TERRIT99A01G778F di Pola (nel titolo Tribunale di Terni) in data 4/6/15 rep. 6.639 gravante su: • abitazione in villini sita in Comune di Terni, distinta nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 162 p.lla 498, cat. A/7; • locale ad uso autorimessa sito in Comune di Terni, distinto nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 162 p.lla 606, cat. C/6; • appezzamento di terreno sito

in Comune di Terni, distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al Fg. 162 p.la 472, cat. T; • appezzamento di terreno sito in Comune di Terni, distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al Fg. 162 p.la 471, cat. T. E più precisamente Il signor omissis, come rappresentato, difeso e domiciliato: CITA omissis, in proprio e nella qualità di genitore esercente la potestà genitoriale sulla figlia minore omissis, a comparire dinanzi al Tribunale di Terni, Giudice designando, all'udienza del 27/10/2015, ore di rito, per ivi sentir accogliere le seguenti CONCLUSIONI Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, ogni contraria istanza e deduzione disattesa: 1) dichiarare ex artt. 1418, comma 2 e 1325 n. 2 c.c., per mancanza dell'elemento causale, la nullità del contratto stipulato dalle parti in data 25/2/10 – atto a rogito Not. Fulvio Sbroli di Terni rep. 174.779 – con il quale il signor omissis vendeva e trasferiva alla signora omissis il diritto generale di usufrutto vitalizio ed alla minore omissis il diritto di nuda proprietà del fabbricato sito in Terni, Frazione Papigno, Voc. Angelica n. 8, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Fg. 162 p.la 498, cat. A/7, cl. 3<sup>a</sup>, della consistenza di vani 9, del locale ad uso garage posto al piano interrato censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Fg. 162 p.la 606, cat. C/6, cl. 8<sup>a</sup>, della consistenza di mq. 37, delle rate di terreno agricolo ad uso corte, di mq. 4.900, con insistente piscina, censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Fg. 162 p.la 472 (di mq. 3.200) e 471 (di mq. 1.700); per l'effetto, condannare la signora omissis, in proprio e nella qualità di genitore esercente la potestà genitoriale sulla figlia minore omissis, a rilasciare al signor omissis le unità immobiliari descritte in narrativa immediatamente libere da persone o cose ed al pagamento dell'indennizzo per detenzione senza titolo dal 21/11/13 (data di cessazione della convivenza more uxorio) ad oggi, oltre interessi e rivalutazione monetaria sino al soddisfo; 2) in via subordinata, accertare e dichiarate che il contratto di compravendita – atto a rogito Not. Fulvio Sbroli di Terni – rep. 174.779 del 25/2/10 – avente ad oggetto il trasferimento alla signora omissis del diritto generale di usufrutto vitalizio ed alla minore omissis del diritto di nuda proprietà del fabbricato sito in Terni, Frazione Papigno, Voc. Angelica n. 8, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Fg. 162 p.la 498, cat. A/7, cl. 3<sup>a</sup>, della consistenza di vani 9, del locale ad uso garage posto al piano interrato censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Fg. 162 p.la 606, cat. C/6, cl. 8<sup>a</sup>, della consistenza di mq. 37, delle rate di terreno agricolo ad uso corte, di mq. 4.900, con insistente piscina, censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Fg. 162 p.la 472 (di mq. 3.200) e 471 (di mq. 1.700) intercorso tra le parti dell'odierno giudizio in data 25/2/10 è nullo per illiceità della causa ex artt. 1418 e 1343 c.c.; per l'effetto, condannare la signora omissis, in proprio e nella qualità di genitore esercente la potestà genitoriale sulla figlia minore omissis, a rilasciare al signor omissis le unità immobiliari oggetto di detta compravendita immediatamente libere da persone o cose ed al pagamento dell'indennizzo per detenzione senza titolo dal 21/11/13 (data di cessazione della convivenza more uxorio) ad oggi, oltre interessi e rivalutazione monetaria sino al soddisfo; 3) in via ulteriormente subordinata, nella denegata ipotesi di mancato accoglimento delle conclusioni sub 1 e 2, pronunciare ai sensi dell'art. 1439 c.c. l'annullamento per dolo delle convenute del contratto – atto a rogito Not. Fulvio Sbroli di Terni – rep. 174.779 del 25/2/10 – con il quale il signor omissis vendeva e trasferiva alla signora omissis il diritto generale di usufrutto vitalizio ed alla minore omissis il diritto di nuda proprietà del fabbricato censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Fg. 162 p.la 498, cat. A/7, cl. 3<sup>a</sup>, della consistenza di vani 9, del locale ad uso garage censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Fg. 162 p.la 606, cat. C/6, cl. 8<sup>a</sup>, della consistenza di mq. 37, delle rate di terreno agricolo ad uso corte, di mq. 4.900, con insistente piscina, censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Fg. 162 p.la 472 (di mq. 3.200) e 471 (di mq. 1.700); per l'effetto, condannare la signora omissis, in proprio e nella qualità di genitore esercente la potestà genitoriale sulla figlia minore omissis, a rilasciare al signor omissis le unità immobiliari descritte in narrativa immediatamente libere da persone o cose ed al pagamento dell'indennizzo per detenzione senza titolo dal 21/11/13 (data di cessazione della convivenza more uxorio) ad oggi, oltre interessi e rivalutazione monetaria sino al soddisfo; 4) in via ancor più subordinata e salvo gravame, nella denegata ipotesi di mancato accoglimento delle conclusioni sub. 1, 2 e 3, accertato comunque il grave e colpevole

inadempimento posto in essere dalle acquirenti odierne convenute, pronunciare, ex art. 1453 del c.c., la risoluzione del contratto di compravendita sottoscritto in data 25/2/10 e, per l'effetto, condannare la signora omissis, in proprio e nella qualità di genitore esercente la potestà genitoriale sulla figlia minore omissis, a rilascia al signor omissis le unità immobiliari descritte in narrativa immediatamente libere da persone o cose ed al pagamento dell'indennizzo per detenzione senza titolo dal 21/11/13 (data di cessazione della convivenza more uxorio) ad oggi, oltre interessi e rivalutazione monetaria sino al soddisfo. Con vittoria di spese ed onorari di giudizio da distrarsi in favore del sottoscritto procuratore che si dichiara antistatario. Segue sentenza n.176/2021 pubblicata il 16/02/2021 RG n.1471/2015 Repert. n.211/2021 del 16/02/2021: le domande di parte attrice vengono rigettate.

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/01/2007 a firma di Not. Fulvio Sbroli di Terni ai nn. 159.890 di repertorio, iscritta il 22/01/2007 a Terni ai nn. 897/149, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCENSSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: Euro 904.000,00.

Importo capitale: Euro 452.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Concessione a garanzia di mutuo gravante su: 1/1 della P.P. del fabbricato ad uso di civile abitazione dislocato su due livelli, piano terreno e primo, sito in Comune di Terni, Frazione Papigno, vocabolo Casali, con annessa corte pertinenziale, il tutto censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 162 p.la 498, cat. A/7, cl. 3<sup>^</sup>, vani catastali 9; 1/1 della P.P. della rata di terreno di pertinenza del fabbricato sopra descritto, censita nel Catasto Terreni al Fg. 162 p.la 472, della superficie di mq. 3.200; 1/1 della P.P. del locale ad uso autorimessa sito in Comune di Terni, frazione Papigno, Vocabolo Angelica, n. 8, posto al piano interrato, con annesso terreno costituente pertinenza dello stesso, il tutto censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 162 p.la 606, cat. C/6, cl. 8<sup>^</sup>, della consistenza di mq. 37 (l'autorimessa) e nel Catasto Terreni al Fg. 162 p.la 471, della superficie di mq. 1.700 (il terreno pertinenziale).

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/02/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario di Terni ai nn. 213 di repertorio, trascritta il 20/04/2023 a Terni ai nn. 4735/3357, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Per la somma di Euro 278.397,55 oltre spese di notifica e successive occorrenze ed ulteriori interessi come dovuti in forza del contratto di mutuo stipulato in data 18/1/07 con atto a rogito Not. Fulvio Sbroli di Terni rep. 159.890, gravante su: • 1/1 della P.P. dell'abitazione in villini sita in Comune di Terni, distinta nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 162 p.la 498, cat. A/7, vani 9; • 1/1 della P.P. del locale ad uso autorimessa sito in Comune di Terni, distinto nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 162 p.la 606, cat. C/6, mq. 37; • 1/1 della P.P. dell'appezzamento di terreno sito in Comune di Terni, distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al Fg. 162 p.la 472, della superficie di mq. 3.200; • 1/1 della P.P. dell'appezzamento di terreno sito in Comune di Terni, distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al Fg. 162 p.la 471, della superficie di mq. 1.700.

### *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:

1) Il bene ricade in area soggetta a **Vincolo Ambientale** ai sensi dell' art.142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004,n.42.

2) Si precisa, in riferimento a atto di provenienza a rogito Not. Carlo Moretti di Terni in data 19/11/76 rep. 20.752, reg.to a Terni il 1.12.76 al n. 3643 vol. 311,che: "... il venditore *omissis* vende e trasferisce a favore del signor *omissis* , che accetta ed acquista: terreno agricolo sito in Comune di Papigno di Terni, Voc. I Casali, distinto nel N.C.T. di Terni nel Fg. 162 p.lle 118/B/471 e 128/B/472, della complessiva superficie catastale di mq. 6.420. **E' compreso nella vendita il DIRITTO DI ASSERVIMENTO ai fini della DISTANZA DAI CONFINI di una fascia di terreno sita sul lato est del terreno compravenduto della larghezza media di metri 70 circa e della profondità media di metri 27 circa facente parte delle p.lle 118/parte e 128/parte del Fg. 162. E' compreso inoltre, nella compravendita a favore dell'acquirente, il DIRITTO DI LIBERO TRANSITO sulla strada privata di proprietà della venditrice a partire dalla strada Statale SS. 79 fino a raggiungere la rata di terra oggi compravenduta".**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 - per il diritto generale di usufrutto vitalizio, in forza di atto di compravendita (dal 25/02/2010), con atto stipulato il 25/02/2010 a firma di Not. Fulvio Sbroli di Terni ai nn. 174779/34424 di repertorio, registrato il 02/03/2010 a Terni ai nn. 1795 serie 1T, trascritto il 03/03/2010 a Terni ai nn. 2782/1800.

Oggetto di compravendita: immobili siti in Comune di Terni, Frazione Papigno, Vocabolo Angelica n. 8 e precisamente: A) fabbricato ad uso di civile abitazione dislocato su due livelli, piano terreno e primo, con annessa corte pertinenziale, il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Fg. 162 p.lla 498, cat. A/7, cl. 3<sup>a</sup>, della consistenza di vani 9; B) locale ad uso garage posto al piano interrato, costituente pertinenza dell'abitazione descritta al punto A), censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Fg. 162 p.lla 606, cat. C/6, cl. 8<sup>a</sup>, della consistenza di mq. 37; C) rate di terreno agricolo ad uso corte, costituenti pertinenze dell'abitazione e del garage sopra descritti, aventi una superficie complessiva di mq. 4.900, con insistente piscina, censite nel Catasto Terreni del Comune di Terni al Fg. 162 p.lle 472 (di mq. 3.200) e 471 (di mq. 1.700). Confini, in genere: strada, *omissis* per più lati, salvo se altri. La vendita comprende accessioni, dipendenze e pertinenze delle descritte porzioni immobiliari, servitù attive e passive, spazi e diritti comuni a norma di legge, annessi e connessi, azioni, diritti e ragioni, nulla escluso od eccettuato. Sono altresì compresi nella vendita tutti i diritti di cui all'atto a rogito Not. Carlo Moretti già di Terni in data 19/11/76 rep. 20.752, reg.to a Terni il di 1.12.76 al n. 3643 vol. 311. Per il pagato prezzo di Euro 220.000,00, afferenti per Euro 165.000,00 al diritto di usufrutto vitalizio acquisito dalla signora *omissis* sugli immobili in oggetto, stante l'età di anni 46 della stessa ed afferenti per Euro 55.000,00 al diritto di nuda proprietà acquisito dalla minore *omissis* sui medesimi beni. Dichiaro e garantisce il venditore che i detti beni sono liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi e vincoli, arretrati tributari e condominiali e diritti di terzi in genere, di qualunque origine e natura. I comparenti dichiarano di aver dispensato e confermano di dispensare me Notaio dall'incarico di effettuare i

necessari accertamenti catastali, urbanistici ed ipotecari, avendo già provveduto ad effettuarli interamente a loro cura e spese.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 - per il diritto di nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 25/02/2010), con atto stipulato il 25/02/2010 a firma di Not. Fulvio Sbrilli di Terni ai nn. 174779/34424 di repertorio, registrato il 02/03/2010 a Terni ai nn. 1795 serie 1T,, trascritto il 03/03/2010 a Terni ai nn. 2782/1800.

Oggetto di compravendita: immobili siti in Comune di Terni, Frazione Papigno, Vocabolo Angelica n. 8 e precisamente: A) fabbricato ad uso di civile abitazione dislocato su due livelli, piano terreno e primo, con annessa corte pertinenziale, il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Fg. 162 p.lla 498, cat. A/7, cl. 3<sup>^</sup>, della consistenza di vani 9; B) locale ad uso garage posto al piano interrato, costituente pertinenza dell'abitazione descritta al punto A), censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Fg. 162 p.lla 606, cat. C/6, cl. 8<sup>^</sup>, della consistenza di mq. 37; C) rate di terreno agricolo ad uso corte, costituenti pertinenze dell'abitazione e del garage sopra descritti, aventi una superficie complessiva di mq. 4.900, con insistente piscina, censite nel Catasto Terreni del Comune di Terni al Fg. 162 p.lle 472 (di mq. 3.200) e 471 (di mq. 1.700). Confini, in genere: strada, omissis per più lati, salvo se altri. La vendita comprende accessioni, dipendenze e pertinenze delle descritte porzioni immobiliari, servitù attive e passive, spazi e diritti comuni a norma di legge, annessi e connessi, azioni, diritti e ragioni, nulla escluso od eccettuato. Sono altresì compresi nella vendita tutti i diritti di cui all'atto a rogito Not. Carlo Moretti già di Terni in data 19/11/76 rep. 20.752, reg.to a Terni il dì 1.12.76 al n. 3643 vol. 311. Per il pagato prezzo di Euro 220.000,00, afferenti per Euro 165.000,00 al diritto di usufrutto vitalizio acquisito dalla signora omissis sugli immobili in oggetto, stante l'età di anni 46 della stessa ed afferenti per Euro 55.000,00 al diritto di nuda proprietà acquisito dalla minore omissis sui medesimi beni. Dichiaro e garantisce il venditore che i detti beni sono liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi e vincoli, arretrati tributari e condominiali e diritti di terzi in genere, di qualunque origine e natura. I comparenti dichiarano di aver dispensato e confermano di dispensare me Notaio dall'incarico di effettuare i necessari accertamenti catastali, urbanistici ed ipotecari, avendo già provveduto ad effettuarli interamente a loro cura e spese.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 18/01/2007), con atto stipulato il 19/11/1976 a firma di Not. Carlo Moretti di Terni ai nn. 20752 di repertorio, registrato il 01/12/1976 a Terni ai nn. 3643 vol. 311, trascritto il 01/12/1976 a Terni ai nn. 7174/6062.

Oggetto di compravendita: • terreno agricolo sito in Comune di Papigno di Terni, Voc. I Casali, distinto nel N.C.T. di Terni nel Fg. 162 p.lle 118/B/471 e 128/B/472, della complessiva superficie catastale di mq. 6.420. Confini: omissis, residua proprietà della venditrice su tutti gli altri lati, salvi altri confini. E' compreso nella vendita il DIRITTO DI ASSERVIMENTO ai fini della DISTANZA DAI CONFINI di una fascia di terreno sita sul lato est del terreno compravenduto della larghezza media di metri 70 circa e della profondità media di metri 27 circa facente parte delle p.lle 118/parte e 128/parte del Fg. 162. A migliore individuazione della rata di terreno compravenduta con questo atto e della rata di terreno destinata ad asservimento, ai fini della distanza dai confini, le parti, fanno pieno riferimento alla planimetria che, approvata dalle parti e firmata da esse e da me Notaio si allega a questo atto sub A e nella quale la rata di terreno compravenduta risulta circoscritta in colore rosso, mentre quella destinata ad asservimento risulta circoscritta con colore verde. La detta compravendita è fatta ed accettata a corpo, con tutti i diritti, le pertinenze, le servitù attive e passive, nulla escluso ed eccettuato. E' compreso inoltre, nella compravendita a favore dell'acquirente, il DIRITTO DI LIBERTO TRANSITO sulla strada privata di proprietà della venditrice a partire dalla strada Statale



SS. 79 fino a raggiungere la rata di terra oggi compravenduta. Per il pagato prezzo di £. 6.500.000 • Nel suindicato atto non si rileva lo stato civile dell'acquirente.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/01/2007 fino al 25/02/2010), con atto stipulato il 18/01/2007 a firma di Not. Fulvio Sbroli di Terni ai nn. 159889/28909 di repertorio, registrato il 19/01/2007 a Terni ai nn. 223 serie 1T, trascritto il 22/01/2007 a Terni ai nn. 895/602.

In primo luogo I signori omissis (nato a Terni il omissis – Cod. Fiscale omissis) ed omissis Ida (nata a omissis – Cod. Fiscale omissis) (coniugi in regime di comunione legale dei beni), ciascuno per la quota indivisa di 1/2 e congiuntamente per l'intero, vendono ed in piena proprietà trasferiscono al signor omissis (nato a Assisi il omissis – Cod. Fisc. omissis) (libero di stato), il quale, allo stesso titolo, accetta ed acquista, le porzioni immobiliari appresso descritte, site in Comune di Terni, frazione Papigno e precisamente: • fabbricato ad uso di civile abitazione dislocato su due livelli, piano terreno e primo, sito in vocabolo Casali, con annessa corte pertinenziale, il tutto censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 162 p.la 498, cat. A/7, cl. 3<sup>a</sup>, vani catastali 9; • rata di terreno di pertinenza del fabbricato sopra descritto, censita nel Catasto Terreni al Fg. 162 p.la 472, della superficie di mq. 3.200. Confini, in genere: beni in appresso descritti, strada, omissis salvo se altri. Per il pagato prezzo di Euro 425.000,00 afferenti per Euro 420.000,00 al fabbricato ed afferenti per Euro 5.000,00 al terreno pertinenziale. In secondo luogo I signori omissis (nato a Terni il omissis– Cod. Fiscale omissis) ed omissis Ida (nata a omissis ) (coniugi in regime di comunione legale dei beni), ciascuno per la quota indivisa di 1/2 e congiuntamente per l'intero, vendono ed in piena proprietà trasferiscono al signor omissis (nato a Assisi il omissis – Cod. Fisc. omissis) (libero di stato), il quale, allo stesso titolo, accetta ed acquista, la porzione immobiliare appresso descritta, sita in Comune di Terni, frazione Papigno e precisamente: • locale ad uso garage sito in vocabolo Angelica, n. 8, posto al piano interrato, con annesso terreno costituente pertinenza dello stesso, il tutto censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 162 p.la 606, cat. C/6, cl. 8<sup>a</sup>, della consistenza di mq. 37 (il garage) e nel Catasto Terreni al Fg. 162 p.la 471, della superficie di mq. 1.700 (il terreno pertinenziale). Confini, in genere: beni sopra descritti, omissis per più lati, salvo se altri. Per il pagato prezzo di Euro 40.000,00 afferenti per Euro 38.000,00 al garage ed afferenti per Euro 2.000,00 al terreno pertinenziale. Le vendite comprendono accessioni, dipendenze e pertinenze delle descritte porzioni immobiliari, servitù attive e passive, spazi e diritti comuni a norma di legge, annessi e connessi, azioni, diritti e ragioni, nulla escluso od eccettuato. Sono altresì compresi nelle vendite tutti i diritti contenuti nell'atto a rogito Not. Carlo Moretti già di Terni in data 19/11/76 rep. 20.752, reg.to a Terni il dì 1.12.76 al n. 3643 vol. 311.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **27399** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di una abitazione in zona agricola, rilasciata il 15/11/1976 con il n. 27399 di protocollo, agibilità del 09/08/2000 con il n. 34191 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA - Variante a C.E. n. 27399 di prot. del 15/11/1976 N. **940** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato al

Voc.Casali, rilasciata il 28/03/1977 con il n. 940 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA - Variante a C.E. prot. n. 27399 del 15.11.1976 e successiva variante prot. n.940 del 28.03.1977 **N. 37485**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato al Voc.Casali di Papigno, rilasciata il 23/02/1979 con il n. 37485 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA **N. 2870/ID 5271**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variazione destinazione uso annessi agricoli in abitazione, presentata il 26/03/1986 con il n. 14950/86 di protocollo, rilasciata il 25/06/1997 con il n. 14950/86 di protocollo

AUTORIZZAZIONE ai sensi dell'Art.7 della L.29.06.1939 n. 1497. **N. 35414**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di un garage interrato in deroga all'art.9 della L. n. 122/89, presentata il 29/07/1998, rilasciata il 26/10/1998 con il n. 35414 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA **N. 11467/99**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un garage interrato in deroga ai sensi dell'art.9 della L. 122/89, presentata il 27/02/1999, rilasciata il 29/03/2000 con il n. 11467/99 di protocollo

DIA **N. 82300**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione piscina, presentata il 27/04/2009 con il n. 82300 di protocollo, rilasciata il 07/05/2009 con il n. 89541 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 E5 - Zone E boscate. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.107 di PRG. Le aree boscate, individuate nell'laborato A, sono disciplinate dalla LR n.28/2001 e relativo RR n.7/2002. Per la loro definizione si fa riferimento all' art.5 della LR n.28/2001. Sono tutelate ai sensi dell'art.142 del DLgs n.42/2004, con la esclusione di quelle indicate al comma 2 dello stesso art.142. Il Piano recepisce le norme degli artt. 120, 121, 122, 126 e 129 c.10 del PTCP e dell'art.85 della LR n.1/2015 2. In tali aree sono da evitare tutti gli interventi che comportino un danno ecologico e paesaggistico quali il prelievo non regolamentato di biomassa, la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità delle biocenosi; sono da evitare le opere di scavo dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio. 3. A protezione delle zone boscate, nelle aree extraurbane, è determinata una fascia di transizione di profondità non inferiore a ml.20. 4. Nelle aree boscate e in quelle dove il bosco è parzialmente o totalmente distrutto da incendi, alluvioni o frane è stabilito il divieto assoluto di nuovi interventi edilizi; nelle aree boscate e nelle fasce di transizione sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art.91 della LR n.1/2015 con le prescrizioni di cui agli artt.99, 100 e 101 delle presenti norme, nonché le opere pertinenziali di cui all'art. 21 del RR 2/2015 da realizzare senza danneggiare o ridurre il bosco medesimo; è consentita altresì la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali di rilevante interesse pubblico, comprese quelle della rete escursionistica, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative fermo restando quanto previsto dall' articolo 7, comma 2 della LR n.28/2001 per gli interventi di compensazione ambientale, nonché la realizzazione di parchi territoriali, di opere di sistemazione idraulica e forestale e gli interventi previsti dalla LR n.2/2000 (Norme per la disciplina dell'attività di cava e per il riuso di materiali provenienti da demolizioni) con le modalità ivi indicate. 5. In tali aree è consentito il mantenimento e/o il ripristino della viabilità forestale esistente e l'adozione di tutte le misure necessarie per la prevenzione degli incendi (quali piste tagliafuoco ripulitura del sottobosco ai margini delle strade). Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'art.99 delle presenti norme. 6.

Le fasce di transizione sono comunque computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone confinanti con le aree boscate. Il bene (parte) è inoltre ricompreso all'interno della fascia di Edificabilità condizionata classe B - rischio geomorfologico e/o geotecnico.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO TERRA: diversa distribuzione interna delle tramezzature. La difformità riguarda: le pareti divisorie che delimitano il corridoio, le quali sono state realizzate traslate rispetto alla posizione prevista nel titolo. Sempre rispetto al titolo edilizio rilasciato non è stata realizzata la parete divisoria che avrebbe dovuto separare la zona giorno dalla zona notte in corrispondenza del corridoio. Non sono state inoltre più realizzate due pareti divisorie nel locale che corrisponde all'attuale cucina, mentre nello stesso ambiente è presente un camino non previsto nel titolo edilizio. Nella cucina è stata realizzata una finestra in luogo di una portafinestra. Le due portefinestre e la finestra del soggiorno sono state realizzate leggermente traslate. In corrispondenza del parapetto del portico ad est per tutta la sua lunghezza, è stata installata una intelaiatura in alluminio che consente la chiusura dello stesso con tende in pvc apribili a rullo. Non è stato possibile rintracciare alcun titolo che autorizza l'intervento. A servizio della camera da letto che si affaccia sul fronte sud-ovest è stata realizzata una portafinestra in luogo della finestra assentita. Sempre sul prospetto sud è stata realizzata una tettoia a sbalzo in legno e copertura in laterizio non assentita da alcun titolo. Si segnala una lieve difformità nell'altezza utile interna la quale risulta essere pari a 2,96 mt a fronte dei 3,00 mt rappresentati nell'elaborato grafico (sezione) allegato al titolo edilizio. PIANO SEMINTERRATO: a servizio del locale residenziale confinante con la scala che conduce al piano seminterrato, è stata realizzata una finestra in luogo di una portafinestra. Si segnala inoltre la presenza di un camino nel locale controterra non previsto nel titolo. L'altezza utile interna in questo piano è pari a 2,66 mt in luogo dei 2,70 mt assentiti. (normativa di riferimento: L.R.Umbria 21/01/2015, n.1; L.R.Umbria 10/12/2021, n.16; R.R.Umbria 18/02/2015 n.2; R.R. Umbria 13/07/2023, n.5; Regolamento Edilizio vigente Comune di Terni; D.lgs 22/01/2004, n.42 e successive modificazioni; DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza di Accertamento di compatibilità paesaggistica; SCIA IN SANATORIA per opere interne ed esterne che riguardano anche parti strutturali; VALUTAZIONE DELLA SICUREZZA per verifica di accertamento di conformità delle opere e costruzioni in zona sismica.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Accertamento di compatibilità paesaggistica (AI SENSI DELL'ART. 167 D.lgs 42/2004): €2.450,00
- SCIA in accertamento di conformità (sanatoria): €2.500,00
- Valutazione della Sicurezza (verifica strutturale): €1.800,00

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di locale tecnico sul solaio di copertura del garage, raggiungibile dal camminamento della zona piscina mediante una modesta scala in ferro. Il volume tecnico, costituito da pareti e copertura piana in cemento armato a vista, presenta un unico ambiente contenente gli impianti di filtrazione della piscina. Si richiama il divieto di creazione di

volumi di cui all'art. 167 c.4 del D.lgs 42/2004, il quale si riferisce a qualsiasi nuova edificazione che crei volume, senza alcuna distinzione tra volume tecnico ed altro tipo di volume, interrato o meno. Il procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica ex art. 167 comma 4 e 5 non è ammissibile nel caso di qualsiasi nuova volumetria, inclusi i volumi tecnici (si veda il Parere dell'Ufficio Legislativo prot. n. 19133 del 19/07/2023 in merito al procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 167, commi 4 e 5 del Codice dei beni culturali e del paesaggio - Definizione del termine "volumi".) Si precisa che il titolo edilizio che ha autorizzato la realizzazione del garage (autorizzazione edilizia prot.11467/99 del 29 MAR 2000) prevede la realizzazione di un locale "interrato" il cui solaio di copertura è interamente ricoperto dal terreno. (normativa di riferimento: L.R.Umbria 21/01/2015, n.1; L.R.Umbria 10/12/2021, n.16; R.R.Umbria 18/02/2015 n.2; R.R. Umbria 13/07/2023, n.5; Regolamento Edilizio vigente Comune di Terni; D.lgs 22/01/2004, n.42 e successive modificazioni; DPR 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione del locale tecnico in cemento armato, della scala in ferro, spostamento degli impianti esistenti, ripristino dello stato assentito.: €3.650,00

Questa situazione è riferita solamente a Locale tecnico realizzato sulla copertura del garage



#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione in mancanza di autorizzazione edilizia, di un piccolo ripostiglio/legnaia e di una tettoia all'interno della corte di pertinenza a sud del fabbricato. Costituisce nuova edificazione comportante creazione di volume, (sia esso locale tecnico o altro tipo di volume), in zona vincolata. (art.167 comma 4 del D.lgs 42/2004). La tettoia, seppure priva di elementi murari, di modesta altezza e dimensioni, facilmente rimovibile, è collocata a distanza dal confine inferiore ai limite di legge (3 metri lineari nel caso di edifici fuori terra aventi altezza non superiore a metri lineari 2,40- art 24 R.R. Umbria, 18 febbraio 2015) (normativa di riferimento: L.R.Umbria 1/2015; L.R. Umbria17/2015; R.R. Umbria 2/2015; R.R.Umbria 5/2023; R.E.Comune di Terni; D.lgs 42/2004; DPR 380/2001; NTA di PRG vigente Comune di Terni.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi per la rimozione del ripostiglio/legnaia e della tettoia: €3.350,00



Ripostiglio/legnaia



Tettoia

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modeste difformità relative alla distribuzione interna e alla rappresentazione delle aperture esterne: P.TERRA: catastalmente è rappresentata una parete divisoria nel corridoio non esistente nello stato di fatto; modesta traslazione della parete divisoria tra il corridoio e la camera adiacente l'ingresso; erroneamente è stata rappresentata una finestra in luogo di una portafinestra nella camera da letto; l'altezza interna utile è indicata in mt.3,00 anziché in mt.2,96. P.SEMINTERRATO: erroneamente è stata rappresentata una portafinestra in luogo di una finestra a servizio del locale adiacente alla cucina; l'altezza interna utile è indicata in mt.2,70 anziché in mt.2,65.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni: €450,00

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione identificata con la p.lla 498

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La piscina non risulta accatastata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Tipo mappale e pratica DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di tipo mappale + spese wegis : €1.060,00
- Presentazione di pratica DOCFA + diritti (in cat. catastale D/6): €450,00

Questa situazione è riferita solamente a Piscina pertinenziale dell'abitazione

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERNI STRADA DI MARMORE 22

## VILLA SINGOLA

### DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a TERNI Strada di Marmore 22, della superficie commerciale di **335,37** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile è sito nel Comune di Terni, Strada di Marmore n.22, in zona periferica, distante circa 6,5 km dal centro abitato di Terni, 2 km dal borgo storico di Papigno e 3,4 km dal centro abitato della frazione di Marmore. Il paesaggio è caratterizzato da un versante alto collinare che scende con forte pendenza verso valle, identificata quest'ultima con un tratto della Valnerina attraversata dal fiume Nera. Assenti le attività commerciali e i servizi, i più vicini collocati a 2 km di distanza, lungo via Campomicciolo, in direzione di Terni. La zona è raggiungibile dalla Strada Statale 79 che collega Terni con Rieti. Dalla Strada Statale una stretta via sterrata, in cattivo stato di manutenzione, si inerpica sul versante boschivo, percorrendo 500 metri, fino a raggiungere il fabbricato. L'intera proprietà è delimitata da una recinzione con rete metallica. Un cancello carrabile in ferro e uno adiacente pedonale, incorniciati da colonne e muri rivestiti in pietra, segnano l'unico accesso alla proprietà. Sul piazzale fronteggiante il cancello si apre la porta di accesso al garage di pertinenza (di seguito descritto e denominato "Accessorio A1"). Il bene principale riguarda una villa indipendente costruita negli anni 1976-1977, che si eleva su due piani, un piano seminterrato ed un piano terra. La struttura del corpo di fabbrica è di tipo misto, con muratura portante ed elementi strutturali in cemento armato. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, la copertura è a falde inclinate con manto in tegole di laterizio. L'abitazione è dotata di piscina interrata pertinenziale che insiste, insieme al garage, sulla p.lla 471. La casa, nella fascia più prossima al fabbricato, è circondata da un'area pavimentata e da superfici sistemate a giardino. Quest'ultimo, identificato al catasto terreni con la p.lla 498, presenta, lungo l'asse est-ovest, un dislivello di circa 3 metri, superabile però da due comode scalinate esterne. La corte ad uso esclusivo del fabbricato comprende, oltre alla superficie identificata con la suddetta p.lla 498, altre due rate di terreno, identificate con i numeri di p.lla 471 (Accessorio A2) e p.lla 472 (Accessorio A3). Queste rate di terreno sono accessibili esclusivamente dall'unico cancello che conduce anche al fabbricato. Il terreno identificato con la p.lla 471 di superficie 1700 mq, presenta la qualità catastale di "bosco alto". La forte acclività lo rende inaccessibile a qualsiasi mezzo carrabile. Inoltre si presenta non curato e in stato di abbandono. Il terreno identificato con la p.lla 472 di superficie 3200 mq, presenta la qualità catastale di "uliveto". È caratterizzato da due zone di diversa acclività: una porzione più ampia ad ovest relativamente piana, rappresenta una prosecuzione del giardino sopra descritto e una porzione ad est, molto scoscesa, che costituisce la scarpata sovrastante la strada. Essa appare aver perso la sua originaria natura e allo stato del sopralluogo si presenta incolta, ricoperta da sterpi e arbusti spontanei. È ancora presente un numero esiguo di piante di ulivo (è stato possibile identificarne circa 7 tra la sterpaglia) in stato di completo abbandono. Durante il sopralluogo è emerso che, sempre all'interno dell'area identificata con la p.lla 472, insistono due piccole strutture fatiscenti, di modesta entità e fattura: una tettoia realizzata in elementi di legno e ferro e copertura in lamiera collocata a confine con la p.lla 128 (altra proprietà) e un ripostiglio realizzato con pareti in blocchi di cemento e copertura in lamiera, collocata a sud nei pressi dell'abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,65 ( piano seminterrato) - 2.96 (piano terra).Identificazione catastale:

- foglio 162 particella 498 sub. 0 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 9 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: Strada di Marmore n. 22, piano: T – 1<sup>°</sup>,

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg. 162 p.lla 498, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, Località Casali di Papigno, Piano T – 1°, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87.

- L'unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati al Fg. 162 p.lla 498, cat. A/7, cl. 3<sup>^</sup>, consistenza vani 9, superficie catastale Totale: 328 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte: 312 m<sup>2</sup>), Strada di Marmore n. 22, Piano T – 1° (Mappali Terreni Correlati: Codice Comune L117 – Fg. 162 p.lla 498), deriva in seguito alla Variazione del 17.07.20 protocollo n. TR0036655 in atti dal 17.07.20 (Variazione Toponomastica d'Ufficio) (n. 22605.1/20), dal: a) Fg. 162 p.lla 498, cat. A/7, cl. 3<sup>^</sup>, consistenza vani 9, superficie catastale Totale: 328 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte: 312 m<sup>2</sup>), Vocabolo Casali, Piano T – 1°, derivante in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Inserimento in visura dei dati di superficie), dal: b) Fg. 162 p.lla 498, cat. A/7, cl. 3<sup>^</sup>, vani 9, Vocabolo Casali, Piano T – 1°, derivante in seguito alla Variazione del 27.08.02 protocollo n. 73103 in atti dal 27.08.02 (Variazione di Toponomastica) (n. 4861.1/02), dal: c) Fg. 162 p.lla 498, cat. A/7, cl. 3<sup>^</sup>, vani 9, Località Casali di Papigno, Piano T – 1°, derivante in seguito alla Variazione del 10.02.86 in atti dal 20.03.96 (Classamento) (n. 133/A.1/86), dal: d) Fg. 162 p.lla 498, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, Località Casali di Papigno, Piano T – 1°, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Terni, Marmore, Piediluco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco, Borgo storico di Papigno, Parco fluviale del Nera..



*Vista panoramica percepita dal portico est del piano primo*

#### SERVIZI

farmacie  
negozi al dettaglio  
scuola elementare



#### COLLEGAMENTI

autobus distante 1,6 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I vani di abitazione, suddivisi tra zona giorno e zona notte, sono posti principalmente al piano terra, accessibile direttamente dalla corte esterna. L'accesso principale avviene attraverso un portone in legno aperto sul prospetto ovest. Questo piano è composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina (entrambi con camino), disimpegno, tre camere da letto, due bagni, due logge coperte. La pavimentazione interna è in parquet nelle camere da letto, in gres e in cotto negli altri locali di abitazione. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, persiane di alluminio e inferriate in ferro. L'altezza utile interna è pari a mt 2,96. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento servito da caldaia installata sul prospetto esterno lato ovest. Gli elementi scaldanti sono in alluminio. L'impianto è alimentato da serbatoio GPL interrato, posto all'interno del giardino di pertinenza (a sud del fabbricato). L'adduzione dell'acqua avviene direttamente da acquedotto pubblico. Lo stato di manutenzione degli ambienti del piano terra è buono, con finiture di pregio, seppure si segnala la vetustà degli impianti elettrici, idrico sanitari e di riscaldamento. I vani del piano terra sono direttamente collegati, tramite una scala interna, al sottostante piano seminterrato le cui pareti sono controterra solo lungo il fronte ovest, mentre le altre risultano completamente scoperte. Il piano è occupato da due stanze adibite a residenza e per la restante parte da magazzini/ cantine. E' presente anche un locale igienico e un angolo cottura. L'altezza utile interna è pari a mt 2,65. Il piano seminterrato è anche accessibile dalla corte esterna e dotato di due portici. nel portico a sud è presente un piccolo forno in muratura. Il piano seminterrato necessita di interventi manutentivi e in particolare di risanamento delle pareti interne controterra (corrispondenti al fronte ovest) che risultano ammalorate da fenomeni di umidità ascendente e infiltrazioni di acqua. Lo scarico delle acque bianche e nere dell'intero fabbricato non è allacciato a pubblica fognatura ma convogliato in fossa settica a dispersione. Data l'inaccessibilità della scarpata che costeggia la strada ad est del fabbricato, non è stato possibile individuare lo stato della fossa settica. Nel piazzale antistante il cancello carrabile è visibile un pozzo in muratura dismesso. Nel merito si segnala che l'immobile non è dotato di vasca di raccolta e recupero delle acque piovane. Anche le aree esterne sia nelle parti pavimentate e sia in quelle adibite a giardino, necessitano di manutenzione.

L'abitazione è dotata di un box auto doppio pertinenziale. L'accesso al garage avviene dal piazzale antistante il cancello di ingresso, al di fuori dell'area recintata. Trattasi di un unico ambiente, interrato su tre lati, di altezza utile interna pari a mt 2,70, con pareti in cemento armato rivestite, sul lato esterno, in pietra locale e solaio in laterocemento. La pavimentazione è in battuto di cemento. Il portone carrabile è in alluminio. Il locale garage è dotato di impianto elettrico e di illuminazione passante in canaline esterne. Sulla copertura del garage insiste un locale tecnico, accessibile dal soprastante camminamento del livello piscina contenente gli impianti di filtrazione della stessa (si veda cap.8 giudizi di conformità).


La piscina interrata, delle dimensioni di metri 5,00 x 8,00 e altezza variabile da 1,20 a 1,60 metri, si presenta in buono stato di conservazione. Si segnala che i camminamenti esterni e i muretti di contenimento adiacenti alla piscina sono stati lasciati in cemento armato a vista anziché rivestiti in pietra locale, come invece previsto nel titolo edilizio che ne ha consentito l'edificazione.

Delle Componenti Edilizie:


<i>cancello:</i> carrabile realizzato in ferro con apertura 2 ante a ribalta	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> finestre a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in laterizio con coibentazione in no	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni piетrame con coibentazione in no, il rivestimento è realizzato in intonaco	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in mattonelle di	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

cemento

*pavimentazione interna*: realizzata in gres-parquet al di sopra della media 

*portone di ingresso*: doppia anta a battente buono 

realizzato in legno e vetro


*protezioni infissi esterni*: persiane realizzate in buono 

alluminio

Degli Impianti:


*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V nella media 

conformità: non conforme


*fognatura*: non allacciata in pubblica fognatura la nella media 

reti di smaltimento è realizzata in privata con

recapito in fossa settica conformità: non rilevabile


*gas*: gpl con alimentazione a serbatoio conformità: nella media 

non rilevabile

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta da nella media 

rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata

in rete pubblica conformità: non rilevabile

*termico*: caldaia autonoma con alimentazione in nella media 

GPL i diffusori sono in termosifoni in alluminio

conformità: non rilevabile

CLASSE ENERGETICA:



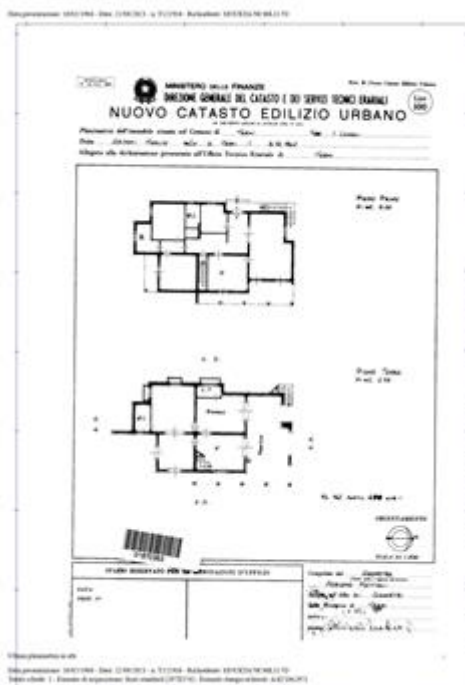
CONSISTENZA:

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

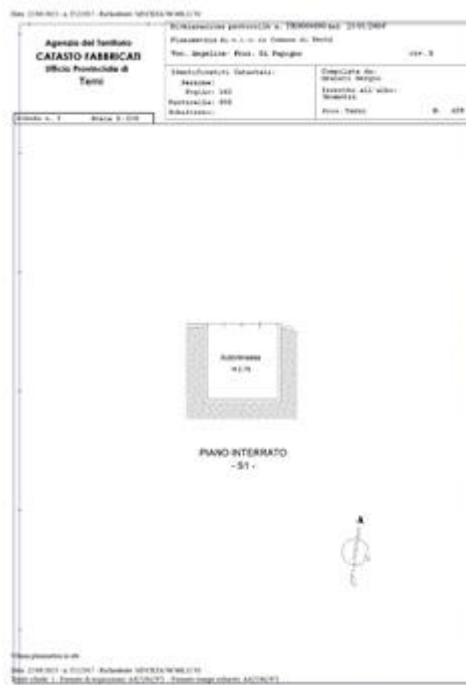
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
SUPERFICI PRINCIPALI PIANO TERRA	184,62	x	100 %	=	184,62
SUPERFICI PRINCIPALI PIANO SEMINTERRATO	56,04	x	100 %	=	56,04
SUPERFICI DI ORNAMENTO: PORTICO PIANO TERRA	34,70	x	35 %	=	12,15
SUPERFICI DI ORNAMENTO : PORTICO PIANO SEMINTERRATO	72,16	x	35 %	=	25,26
SUPERFICI ACCESSORIE: CANTINE PIANO SEMINTERRATO	83,75	x	35 %	=	29,31
SUPERFICI DI ORNAMENTO: GIARDINO	25,00	x	10 %	=	2,50

SUPERFICI DI ORNAMENTO: GIARDINI	1.275,00	x	2 %	=	25,50
<b>Totale:</b>	<b>1.731,27</b>				<b>335,37</b>



Pianta catastale del fabbricato



Pianta catastale del garage

**ACCESSORI:**

**box doppio**, identificato con il numero A1.

Identificazione catastale:

- foglio 162 particella 606 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, consistenza 37 mq, rendita 76,44 Euro, indirizzo catastale: Strada di Marmore n.8, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg. 162 p.lla 606, cat. C/6, cl. 8<sup>^</sup>, mq. 37, Vocabolo Angelica n. 8, Piano S1, costituita in data 23.01.04 protocollo n. TR0004690 in atti dal 23.01.04 (Costituzione) (n. 93.1/04).

Coerenze: Foglio 162, p.lla 471

Il Fg. 162 p.lla 606 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 0 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune L117 – Fg. 162 p.lla 606) – deriva in seguito al Tipo Mappale del 30.12.03 protocollo n. TR0098006 in atti dal 30.12.03 (n. 2256.1/03), dal: a) Fg. 162 p.lla 471, Bosco Ceduo di mq. 1.700, derivante in seguito al Frazionamento del 19.11.76 in atti dal 30.05.77 (n. 345/77), dal: b) Fg. 162 p.lla 118, Bosco Ceduo di mq. 27.570, così censita sin dall’impianto meccanografico del 31.01.71.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box auto doppio	37,00	x	20 %	=	7,40
<b>Totale:</b>	<b>37,00</b>				<b>7,40</b>



**altro terreno**, composto da rata di terreno, identificato con il numero A2.

Identificazione catastale:

- foglio 162 particella 471 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO classe 2 , superficie 1700, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 3,51 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg. 162 p.lla 471, Bosco Ceduo di mq. 1.700, derivante in seguito al Fraz. del 19.11.76 in atti dal 30.05.77 (n. 345/77), dal: Fg. 162 p.lla 118, Bosco Ceduo di mq. 27.570, così censita sin dall'impianto meccanografico del 31.01.71  
Coerenze: Foglio 162 p.lle 498, 118,127,472,128

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Rata di terreno/bosco costituente corte esclusiva del fabbricato	1.700,00	x	0,5 %	=	8,50
<b>Totale:</b>	<b>1.700,00</b>				<b>8,50</b>



**altro terreno**, composto da rata di terreno agricolo, identificato con il numero A3.

Identificazione catastale:

- foglio 162 particella 472 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO classe 2, superficie 3200, reddito agrario 8,26 €, reddito dominicale 17,35 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da in seguito al Frazionamento del 19.11.76 in atti dal 30.05.77 (n. 345/77), dal: Fg. 162 p.la 128, Uliveto di mq. 36.340, così censita sin dall'impianto meccanografico del 31.01.71.

Coerenze: Fg.162 p.lle 128, 498, 471,118.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Rata di terreno costituente corte esclusiva del fabbricato	3.200,00	x	1 %	=	32,00
<b>Totale:</b>	<b>3.200,00</b>				<b>32,00</b>



Vista del terreno da nord



Serbatoio gpl interrato

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/09/2023

Fonte di informazione: DE ANGELIS IMMOBILIARE

Descrizione: Casa singola composta da piano terra, primo e mansarda, divisa in quattro unità abitative. La proprietà comprende terreno circostante di circa 10.000 mq, piscina, piazzale con posti auto.

Indirizzo: Strada di Peticara (TR)

Superfici principali e secondarie: 490

Superfici accessorie:

Prezzo: 380.000,00 pari a 775,51 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/09/2023

Fonte di informazione: CHARM & PRESTIGE REAL ESTATE

Descrizione: Porzione di villa con ingresso indipendente in zona panoramica di Terni, su tre livelli. Piano terra, primo, interrato. Cinque bagni, garage, giardino.

Indirizzo: Località Collestatte-Torreorsina

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 340.000,00 pari a 1.133,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/09/2023

Fonte di informazione: TECNOCASA

Descrizione: Porzione di bifamiliare in contesto signorile (complesso residenziale) con giardino, disposta su tre livelli, quattro camere, tre bagni, sala, cucina, soffitta. Anno di costruzione 1980

Indirizzo: Via Bellini - Loc.Valenza.

Superfici principali e secondarie: 225

Superfici accessorie:

Prezzo: 350.000,00 pari a 1.555,56 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/09/2023

Fonte di informazione: TECNORETE

Descrizione: Villetta bifamiliare con terreno di 2300 mq, composta da piano terra con zona giorno, piano primo con zona notte, piano taverna, tre bagni.

Indirizzo: Strada Colli di Valenza, Cesure.

Superfici principali e secondarie: 206

Superfici accessorie:

Prezzo: 230.000,00 pari a 1.116,50 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/09/2023

Fonte di informazione: GABETTI FRANCHISING TERNI 1

Descrizione: Porzione di villa bifamiliare (1980) disposta su tre livelli con parco di circa 3000 mq e piscina. P.T., taverna, cucina, 2 camere e wc; P.1: ingresso-soggiorno, salone, cucina,wc, ripostiglio; P.2: 3 camere, wc, rip. Posti auto, campo da tennis.

Indirizzo: via Ippocrate 240 - Loc Perticara (TR).

Superfici principali e secondarie: 564

Superfici accessorie:

Prezzo: 360.000,00 pari a 638,30 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 04/09/2023  
Fonte di informazione: ATS SERVIZI IMMOBILIARI  
Descrizione: Villa plurifamiliare. Tre bagni.  
Indirizzo: Strada di Piefossato, LOc.Papigno - Miranda  
Superfici principali e secondarie: 300  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 250.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 04/09/2023  
Fonte di informazione: IMMOBILIARE DE ANGELIS  
Descrizione: Villa plurifamiliare, tre bagni.  
Indirizzo: Loc. Pertcara - San Rocco - Terni  
Superfici principali e secondarie: 490  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 380.000,00 pari a 775,51 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 20/11/2020  
Fonte di informazione: Stimatrix Ricerca Compravendite - Atto n.66586, Notaio Paolo Cirilli (Terni)  
Descrizione: Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione con annessa corte di pertinenza esclusiva, autorimessa - foglio 182, p.lla 1382 sub 2-3  
Indirizzo: via Ippocrate 152/D - TERNI  
Superfici principali e secondarie: 185  
Superfici accessorie: 9  
Prezzo: 327.400,00 pari a 1.687,63 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 20/11/2020  
Fonte di informazione: Stimatrix Ricerca Compravendite - Atto n.66586 Notaio Paolo Cirilli (Terni)  
Descrizione: Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, corte di pertinenza esclusiva, garage, Foglio 182 p.lla 1382 sub 4-5  
Indirizzo: Via Ippocrate n.152/E - TERNI  
Superfici principali e secondarie: 165  
Superfici accessorie: 9  
Prezzo: 307.600,00 pari a 1.767,82 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/12/2022

Fonte di informazione: Stimatrix Ricerca Compravendite - Atto n.4786 Notaio Filippetti Luigi (Terni)

Descrizione: Porzione di fabbricato bifamiliare ad uso civile abitazione, garage, area esterna esclusiva, Foglio 158 p.lla 398 sub 1-2

Indirizzo: Strada delle Querce 96 - TERNI

Superfici principali e secondarie: 228

Superfici accessorie: 66

Prezzo: 235.000,00 pari a 799,32 Euro/mq

#### COMPARATIVO 11

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/03/2023

Fonte di informazione: Stimatrix Ricerca Compravendite - Atto n.5070 Notaio Filippetti Luigi (Terni)

Descrizione: Porzione di fabbricato bifamiliare ad uso civile abitazione, corte di pertinenza esclusiva, garage, Foglio 158 p.lla 79 sub 1-2; p.lla 370.

Indirizzo: Strada delle Querce n.94

Superfici principali e secondarie: 202

Superfici accessorie: 27

Prezzo: 215.000,00 pari a 938,86 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento adottato:

MCA (Market Comparison Approach)

Osservazioni del mercato immobiliare (segmento di mercato):

FORMA DI MERCATO: concorrenza monopolistica

LOCALIZZAZIONE: zona periferica

L'immobile oggetto di valutazione è sito ad est del Comune di Terni, in zona periferica, nei pressi del borgo storico di Papigno. Il paesaggio si presenta alto collinare, scarsamente urbanizzato, prevalentemente ricoperto da boschi. Il bene si trova in posizione isolata sul versante collinare. Il fabbricato si sviluppa su due piani di cui uno fuori terra ed uno seminterrato. E' dotato di area esterna pertinenziale adibita a giardino con annessi piscina e garage ad uso esclusivo. La zona è scarsamente popolata e carente di servizi.

TIPOLOGIA DI CONTRATTO: compravendita tra privati

DESTINAZIONE: residenziale

TIPOLOGIA IMMOBILIARE: villa/villino con corte esterna esclusiva

TIPOLOGIA EDILIZIA: fabbricato indipendente cielo-terra (uno/due piani)

DIMENSIONE: 250/450 mq

LIVELLO DI PREZZO: ossevatori del mercato immobiliare, OMI 2° sem. 2022, Zona R12 (Comune di Terni) - Extraurbana, rurale e altre frazioni; tipo destinazione: residenziale; tipologia: ville e villini; stato conservativo normale; valore: min. € 600/mq - max € 1000/mq

RICERCA DEI COMPARABILI: il corpo si considera appartenente alla fascia della categoria dell'usato. La ricerca dei comparabili ha evidenziato la carenza di immobili simili oggetto di recenti compravendite. Dopo aver analizzato attentamente il mercato locale delle compravendite immobiliari e selezionato gli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, si è proceduto con il confronto prendendo in esame i quattro immobili come di seguito descritti.

All'interno del segmento di mercato individuato sono stati presi in considerazione quattro comparabili :



COMPARATIVO 5, sito in Terni ,in via Ippocrate 240, Loc.Perticara - edificato nel 1980;  
COMPARATIVO 8, sito in Terni- via Ippocrate 152/D, Strada Amerina n.193, edificato nel 2017;  
COMPARATIVO 10, sito in Terni, in Strada delle Querce 96, edificato nel 1977;  
COMPARATIVO 11, sito in Terni , Strada delle Querce 94, edificato nel 1977.

#### CARATTERISTICHE QUANTITATIVE E QUALITATIVE

DATA: il prezzo marginale della caratteristica "data" consente di aggiornare il prezzo dell'immobile comparabile alla data della valutazione. Per la stima del prezzo "data" si è utilizzato il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale:

calcolo della divergenza economica:  $975-800/800=(-) 0,22\%$ .

MANUTENZIONE/PRESTAZIONE ENERGETICA: il compito della caratteristica consiste nel tenere conto del grado di deperimento fisico dell'immobile. Il prezzo marginale dello stato di manutenzione si stima dai differenziali di spesa rappresentati dai costi di intervento per passare da un livello ad un altro superiore. Il costo di intervento assegnato per passare da un livello all'altro è pari a € 25.000.

PISCINA AD USO ESCLUSIVO: il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza di una o più piscine ad uso esclusivo. Nella quantificazione del prezzo marginale "piscina" è stato considerato un valore a nuovo di euro 28.000;

PANORAMICITA': la caratteristica panoramicità rappresenta il livello di visibilità del contesto circostante percepito attraverso gli spazi aperti dell'unità immobiliare (terrazzi, balconi ecc...) e/o aperture di porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza architettonica/storica. L'unità immobiliare oggetto di stima consente un'ottima visibilità del contesto circostante. Alla caratteristica qualitativa è applicato un indice mercantile pari al 5%;

ACCESSIBILITA': la caratteristica accessibilità rappresenta il livello di comoda percorribilità e utilizzabilità delle vie di accesso al fabbricato. Alla caratteristica qualitativa è applicato un indice mercantile pari al 2%;

DOTAZIONE DI SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE: il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza di servizi pubblici (poste, negozi, farmacie, ospedali, impianti sportivi, teatro, cinema). Alla caratteristica qualitativa è applicato un indice mercantile pari al 3%;

Si evidenzia che non avendo proceduto ad accesso dell'immobile (comparabili), le caratteristiche non espressamente citate nei rogiti notarili e/o negli annunci di vendita, sono state desunte da foto esterne e foto aeree. Laddove vi era presenza di caratteristiche che presentavano uguali ammontari, le stesse non sono state considerate ai fini degli aggiustamenti.

Riguardo le superfici dei comparabili, si dichiara che sono state rilevate graficamente da planimetrie catastali, opportunamente elaborate in scala, allegate ai rogiti notarili o agli annunci immobiliari.

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

(misurazioni effettive eseguite sul posto)

criterio di misurazione: superficie esterna lorda: SEL

sup.principale piano terra: 184,62 mq - indice mercantile 100% = 184,62 mq

sup.principale piano seminterrato (parte adibita e autorizzata ad uso abitativo): 56,04 mq - indice mercantile 100% = 56,04 mq

sup. di ornamento - portico piano terra: 34,70 mq - indice mercantile 35% = 12,15 mq

sup. di ornamento - portico piano seminterrato: 72,16 mq - indice mercantile 35% = 25,26 mq

sup. accessorie - cantine piano seminterrato: 83,75 mq - indice mercantile 35% = 29,31 mq

sup. di ornamento - giardino - indice mercantile pari al 10% per i primi 25 mq e al 2% per la restante superficie

sup box doppio: 37 mq - indice mercantile 20% = 7,40 mq

rata di terreno boschiva/area verde esterna ad uso esclusivo del fabbricato: mq 1700 (consistenza catastale) - indice mercantile 0,5% = 8,5 mq

rata di terreno agricolo/area verde esterna ad uso esclusivo del fabbricato: mq 3200 (consistenza catastale) - indice mercantile 1% = 32 mq.

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 5</b>	<b>COMPARATIVO 8</b>	<b>COMPARATIVO 10</b>	<b>COMPARATIVO 11</b>
Prezzo	-	360.000,00	327.400,00	235.000,00	215.000,00
Consistenza	383,27	564,00	194,00	294,00	229,00
Data [mesi]	0	1,00	35,00	10,00	7,00
Prezzo unitario	-	638,30	1.687,63	799,32	938,86
Piscina ad uso esclusivo	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Panoramicità	7,00	4,00	5,00	10,00	10,00
Accessibilità	4,00	5,00	9,00	7,00	7,00
Manutenzione/prestazione energetica	2,00	1,00	6,00	1,00	1,00
Dotazione di limitrofi servizi e attrezzature pubbliche	2,00	3,00	8,00	3,00	3,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 5</b>	<b>COMPARATIVO 8</b>	<b>COMPARATIVO 10</b>	<b>COMPARATIVO 11</b>
Data [mesi]	-0,02	-66,00	-60,02	-43,08	-39,42
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	638,30	638,30	638,30	638,30
Piscina ad uso esclusivo		28.000,00	28.000,00	28.000,00	28.000,00
Panoramicità	5 %	18.000,00	16.370,00	11.750,00	10.750,00
Accessibilità	2 %	7.200,00	6.548,00	4.700,00	4.300,00
Manutenzione/prestazione energetica		25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Dotazione di limitrofi servizi e attrezzature pubbliche	3 %	10.800,00	9.822,00	7.050,00	6.450,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>		<b>COMPARATIVO 5</b>	<b>COMPARATIVO 8</b>	<b>COMPARATIVO 10</b>	<b>COMPARATIVO 11</b>
Prezzo		360.000,00	327.400,00	235.000,00	215.000,00
Data [mesi]		-66,00	-2.100,82	-430,83	-275,92

Prezzo unitario	-115.357,34	120.812,87	56.983,09	98.472,45
Piscina ad uso esclusivo	0,00	28.000,00	28.000,00	28.000,00
Panoramicità	54.000,00	32.740,00	-35.250,00	-32.250,00
Accessibilità	-7.200,00	-32.740,00	-14.100,00	-12.900,00
Manutenzione/prestazione energetica	25.000,00	-100.000,00	25.000,00	25.000,00
Dotazione di limitrofi servizi e attrezzature pubbliche	-10.800,00	-58.932,00	-7.050,00	-6.450,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>305.576,66</b>	<b>315.180,06</b>	<b>288.152,25</b>	<b>314.596,53</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **305.876,37**  
Divergenza: 8,58% < **9%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	335,37	x	798,06	=	<b>267.649,16</b>
Valore superficie accessori:	47,90	x	798,06	=	<b>38.227,21</b>
					<b>305.876,37</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 305.876,37**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 305.876,37**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di stima: valore di mercato. Definizione: il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Procedimento adottato MCA (Market Comparison Approach). Il rapporto di valutazione immobiliare è stato redatto in conformità agli International Valuation Standards ed al Codice di Valutazione Immobiliare (CVI).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Comune di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI-Agenzia delle Entrate, ed inoltre: aste giudiziarie immobiliari

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	villa singola	335,37	47,90	305.876,37	305.876,37
				<b>305.876,37 €</b>	<b>305.876,37 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Redazione dell' attestato di prestazione energetica la cui spesa rimarrà a carico dell'acquirente.	-300,00
	<b>300,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.710,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 292.866,37**

**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: **€. 43.929,96**  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**  
Riduzione per arrotondamento: **€. 36,42**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 248.900,00**

data 18/10/2023

il tecnico incaricato  
Katia Mancini