Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

OMISSIS

Contro:

OMISSIS - OMISSIS
OMISSIS - OMISSIS

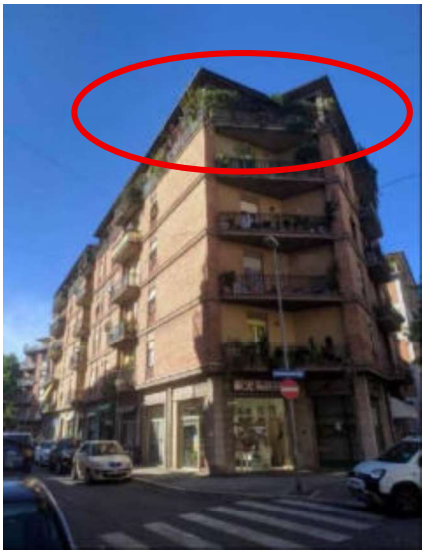
N° Gen. Rep. **86/2025**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07.10.2026 ore 10:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 001 – TERNI (TR)

Abitazione, cantine di pertinenza e garage





Custode Giudiziario: **Avv. Giancarlo Ferrami**

Esperto alla stima: **Arch. Roberto Porchetti**
Codice fiscale: PRCRRT69C06L117M
Studio: Strada di Fontana di Polo n° 1/M - 05100 Terni
Telefono: 338 7178893
Email: roberto.porchetti@gmail.com
Pec: roberto.porchetti@archiworldpec.it

Sommario

LOTTO 001: TERNI (TR) – ABITAZIONE, CANTINE DI PERTINENZA E GARAGE 7

PREMESSA 8

Natura del compendio 8

Accessibilità 9

Caratteristiche 9

Criticità 9

Formazione lotto unico di vendita 10

Inquadramento territoriale 11

Mappa catastale 15

Individuazione in mappa dei beni 16

PERIZIA 17

INDICE SINTETICO 17

Dati Catastali 17

Stato di possesso 18

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili 18

Creditori Iscritti 18

Comproprietari 19

Misure Penali 19

Continuità delle trascrizioni 19

Prezzo 19

INDIVIDUAZIONE DEI BENI 20

VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI DELLA PROCEDURA 20

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 20

Identificativo corpo: A1 - Abitazione e cantine di pertinenza 20

Quota e tipologia del diritto 20

Identificazione al catasto Fabbricati 20

Conformità catastale 21

Identificativo corpo: B1 - Garage 21

Identificato al catasto Fabbricati 22

Oneri di regolarizzazione catastale 22

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 23
STATO DI POSSESSO 24
Identificativo corpo: A1 - Abitazione e cantine di pertinenza 24
Identificativo corpo: B1 - Garage 24
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 25
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente 25
Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura 25
Misure Penali 27
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 27
Gestione condominiale 27
Accessibilità 27
Prestazione energetica 27
Vincoli 28
Avvertenze 28
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 28
PRATICHE EDILIZIE 30
CONFORMITA' EDILIZIA 31
Abitazione di tipo civile [A2]: A1 - Abitazione e cantine di pertinenza 31
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]: B1 - Garage 31
Costi e oneri per eliminazione difformità 32
CONFORMITA' URBANISTICA 33
DESCRIZIONE DEI BENI - A1 34
Abitazione e cantine di pertinenza 34
Quota e tipologia del diritto 37
Stato di manutenzione e condizioni dell'immobile 37
Caratteristiche descrittive 38
Informazioni relative al calcolo della consistenza 43
DESCRIZIONE DEI BENI - B1 44
Garage 44
Quota e tipologia del diritto 44
Stato di manutenzione e condizioni dell'immobile 45
Caratteristiche descrittive 45
Informazioni relative al calcolo della consistenza 47

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 48
Criterio di stima 48
Fonti di informazione 50
Valutazione corpi 50
A1 - Abitazione e cantine di pertinenza. Abitazione di tipo civile [A2] 50
B1 - Garage. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] 51
Riepilogo 51
Adeguamenti e correzioni della stima 52
Prezzo base d'asta del lotto 52
Regime fiscale della vendita 52
ELABORATI 53
URBANISTICA 53
Piano Regolatore Generale - Zona 53
Norme Tecniche di Attuazione 54
CATASTO 63
Planimetrie 63
STATO DI FATTO LEGITTIMO 65
Realizzazione immobile 65
Elaborazione planimetria 65
RILIEVO METRICO 68
Planimetria 68
Stato di consistenza 71
RILIEVO FOTOGRAFICO 72
Esterno 72
Planimetria punti di ripresa condizione ordinaria 72
Rilievo fotografico condizione ordinaria 73
Planimetria punti di ripresa condizione attuale 74
Rilievo fotografico condizione attuale 75
Interno 78
Abitazione: Planimetria punti di ripresa 78
Abitazione: Rilievo fotografico 79
Cantina: Planimetria punti di ripresa 100
Cantina: Rilievo fotografico 101

Garage: Planimetria punti di ripresa 103
Garage: Rilievo fotografico 104
Particolari 107
Strutture 107
Infissi 108
Impianti 110
DANNEGGIAMENTI E USURA 114
Planimetria 114
Documentazione fotografica 115
Note 117
DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI 118
Planimetria difformità edilizie 118
Scheda sintetica difformità 119
Conformità catastale 119
Conformità edilizia 119
Analisi difformità 120
Difformità regolarizzabili 120
Regolarizzazione difformità 122
Oneri - Sanzioni - Costi 122
Spese tecniche 123
Quadro economico di regolarizzazione edilizia 124
Quadro economico di regolarizzazione catastale 125
GESTIONE CONDOMINIALE 126
Spese di gestione 126
Spese ordinarie 126
Spese straordinarie deliberate non scadute 126
Spese straordinarie deliberate scadute ed insolute 126
Quadro economico spese ordinarie decurtate in Perizia 126
Cause in corso 127
Regolamento 127
Spese per riscaldamento 127
DETERMINAZIONE SUPERFICI 128
QUOTAZIONI IMMOBILIARI 132

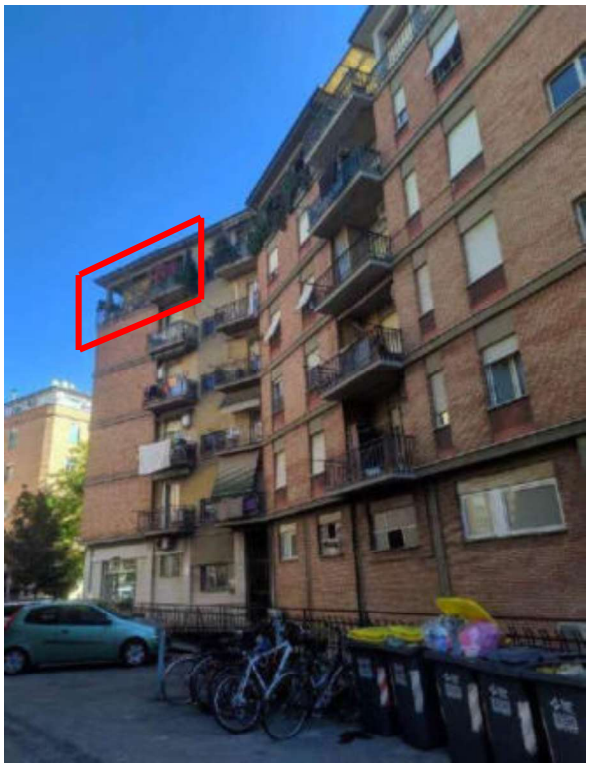
ALLEGATI 134
ATTO DI PROVENIENZA 134
Atto di provenienza attuale - Compravendita 134
EDILIZIA: TITOLI ABILITATIVI 141
Concessione Edilizia prot. n° 9606 del 14.05.1963 – Pratica n° 160/1963 141
Abitabilità prot. n° 32166 del 02.12.1964 149
SCIA in sanatoria prot. n° 24545 del 16.02.2021 – Pratica n° 134482 157
CILAS prot. n° 97220 del 18.06.2022 – Pratica n° 141941 (Superbonus 110%) 168
Sintesi interventi e stato di avanzamento 187
SCIA prot. n° 76749 del 11.05.2023 – Pratica n° 148008 – Variante a CILAS prot. 97220/2022 190
Sintesi interventi e stato di avanzamento 207
Note CILAS e SCIA in variante a CILAS 208
AGENZIA DEL TERRITORIO 209
Visura catastale storica 209
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI 217
Trascrizione delle formalità 217
Atto di provenienza attuale anno 2001 - Compravendita 217
Decreto ingiuntivo anno 2017 219
Decreto ingiuntivo anno 2017 222
Decreto ingiuntivo anno 2019 225
Pignoramento anno 2025 228

LOTTO 001: TERNI (TR) – ABITAZIONE, CANTINE DI PERTINENZA E GARAGE









PREMESSA

Natura del compendio

Il compendio è costituito dal bene principale identificato con l'immobile ad uso residenziale e relative cantine di pertinenza, corredato di autorimessa, ubicati nel Comune di Terni, viale Cesare Battisti n° 122 (zona Cardeto) e censiti al NCUF al Foglio 105, rispettivamente Particelle 39 e 47.

I beni sono parte di un edificio a torre destinato ad uso residenziale nei piani elevati e commerciale al piano terreno, corredato di piano seminterrato destinato all'uso di cantine e garage.

Il fabbricato, di cui il compendio oggetto di stima è parte, è accessibile tramite la viabilità principale adiacente identificata con viale Cesare Battisti, da cui si dirama quella secondaria che ospita gli accessi sia carrabile che pedonale, oltre ad aree destinate alla sosta pubblica, risultando quindi direttamente collegato al transito locale.

L'edificio in cui il bene è posto, è parte dell'edificazione principale della zona risalente agli anni '60 dello scorso secolo ed identificata con il suo sviluppo moderno, in seguito saturato intorno all'anno 2010; l'intera area è caratterizzata dalla presenza, oltre che dalle residenze, da attività commerciali, di servizio e da apprezzabili aree verdi tra le quali il "parco Cardeto", anche dotato di servizi ed impianti sportivi, mostrando nel complesso una buona qualità insediativa, in ragione della presenza di un contesto antropico non eccessivamente congestionato e rispettoso di quello naturale.

Accessibilità

L'accessibilità al lotto è garantita tramite l'adiacente viabilità pubblica costituita da viale Cesare Battisti, identificata come l'arteria principale di collegamento con il centro della città, con le aree produttive periferiche e con gli insediamenti urbani circostanti, che serve direttamente l'intero quartiere e quindi il fabbricato di cui il bene oggetto di esecuzione è parte.

Caratteristiche

Il compendio è costituito dal bene principale, identificato con l'abitazione e relative cantine pertinenziali, corredato di garage.

Criticità

Per il compendio oggetto di esecuzione non sono emerse particolari criticità, per quanto desumibile dall'osservazione diretta dei luoghi e dalla documentazione ufficiale posta in atti.

Formazione lotto unico di vendita

L'unità immobiliare ad uso residenziale di cui trattasi è articolata su un solo livello e presenta una superficie complessiva apprezzabilmente estesa, in ragione dell'originaria unione di due unità immobiliari, avvenuta in fase di realizzazione del fabbricato.

La distribuzione interna mostra la presenza di quattro camere da letto e tre servizi igienici, potendo suggerire l'ipotesi di divisione e la riconduzione del bene attuale a due abitazioni indipendenti, peraltro già dotate di distinti ingressi, di cui uno parzialmente occupato da altro vano.

L'articolazione sopra descritta configura però l'immobile come fruibile esclusivamente tramite la completa e reciproca interazione tra le destinazioni come previste nei vani, in forza della presenza di una sola cucina e soggiorno, con conseguente attuale impossibilità ad un diverso uso.

L'eventuale frazionamento del bene dovrebbe quindi contemplare quantomeno la replica delle funzioni principali della zona giorno e la parziale modifica della zona notte, peraltro attuabili tramite interventi di tipo invasivo, al fine di garantire per le future distinte residenze il raggiungimento dei requisiti normativi minimi richiesti ed un apprezzabile condizione abitativa, scontando inevitabilmente significativi costi d'intervento, non recuperabili tramite il valore di mercato che le nuove unità immobiliari andrebbero ad assumere.

La dotazione di un solo garage inoltre, in quanto non divisibile, andrebbe a determinare una consistenza dei futuri beni non equilibrata, con conseguente disallineamento non direttamente proporzionale ai relativi valori venali, a causa del disagio e quindi della penalizzazione generata, per una delle nuove unità costituite, dall'assenza del bene complementare ritenuto sensibilmente apprezzabile nello specifico ambito urbano.

Per tutto quanto sopra si ritiene che per il bene trattato non risulti possibile attuare, sia tecnicamente che economicamente, un'agevole e conveniente divisione, a meno di un rilevante deprezzamento dei distinti beni eventualmente costituiti, rispetto al complessivo valore attuale stimato, prevedendone quindi l'alienazione in un unico lotto.

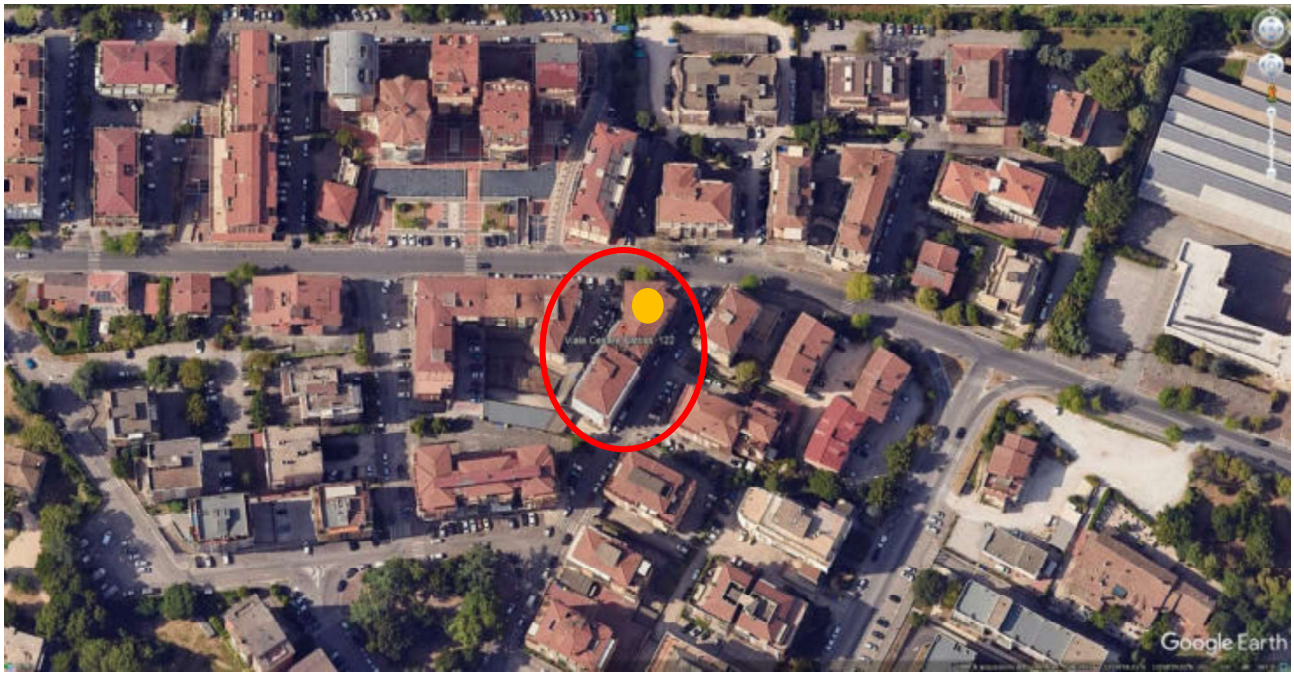
Inquadramento territoriale



Individuazione fabbricato_01



Individuazione fabbricato_02



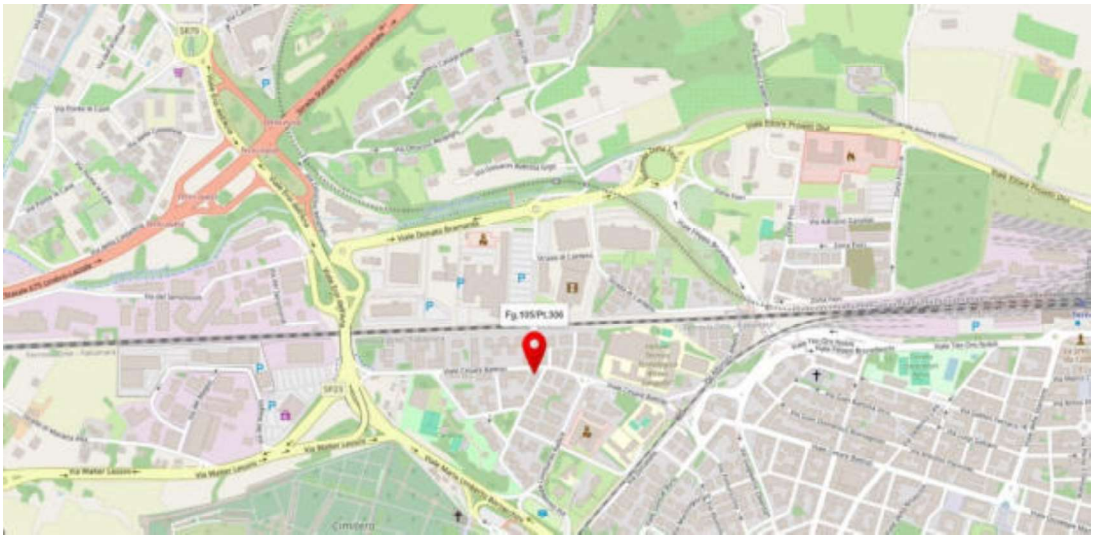
Individuazione fabbricato_03



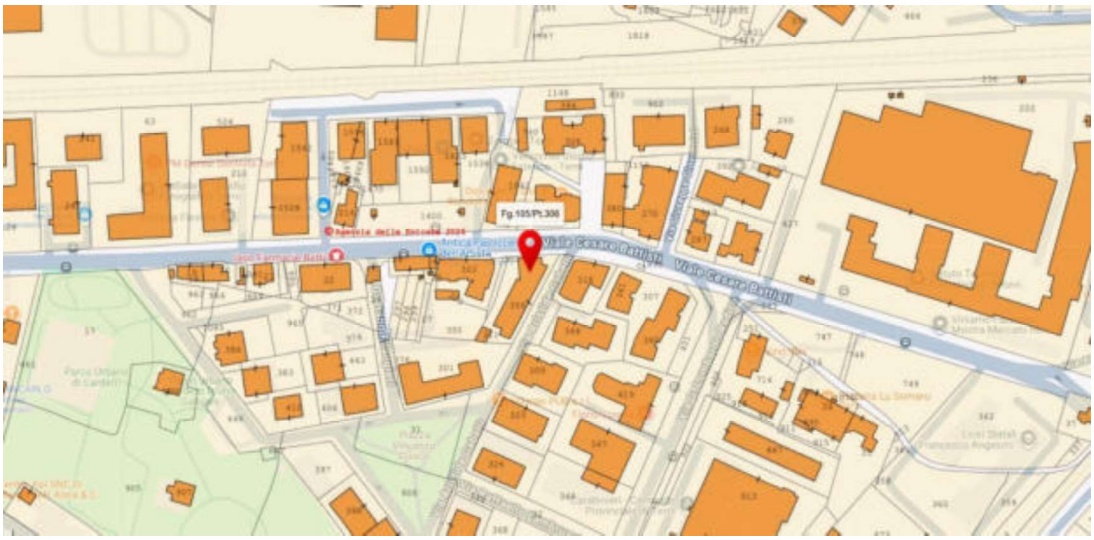
Individuazione fabbricato_04



Individuazione fabbricato_05



Inquadramento territoriale_01



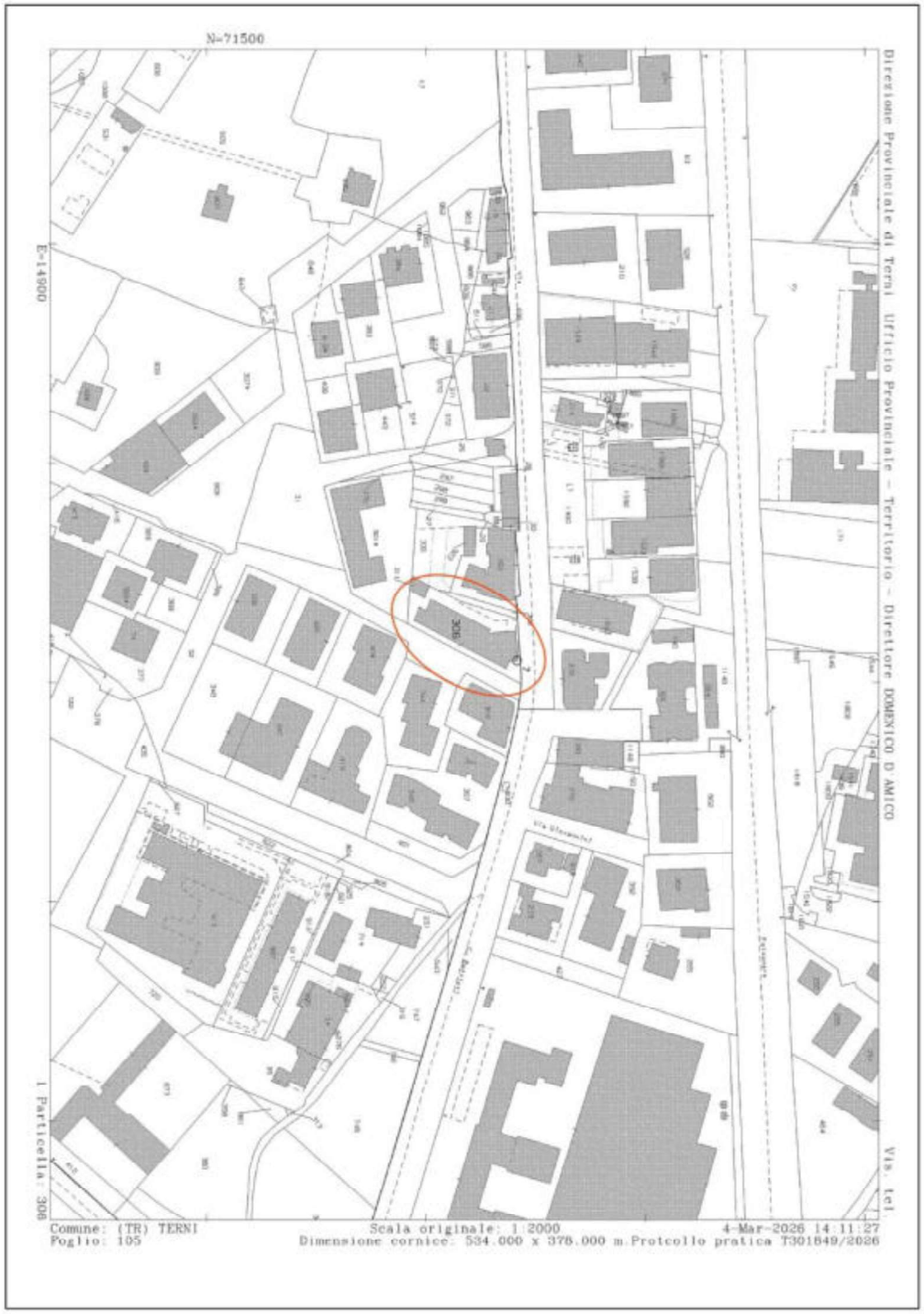
Inquadramento stradale_02



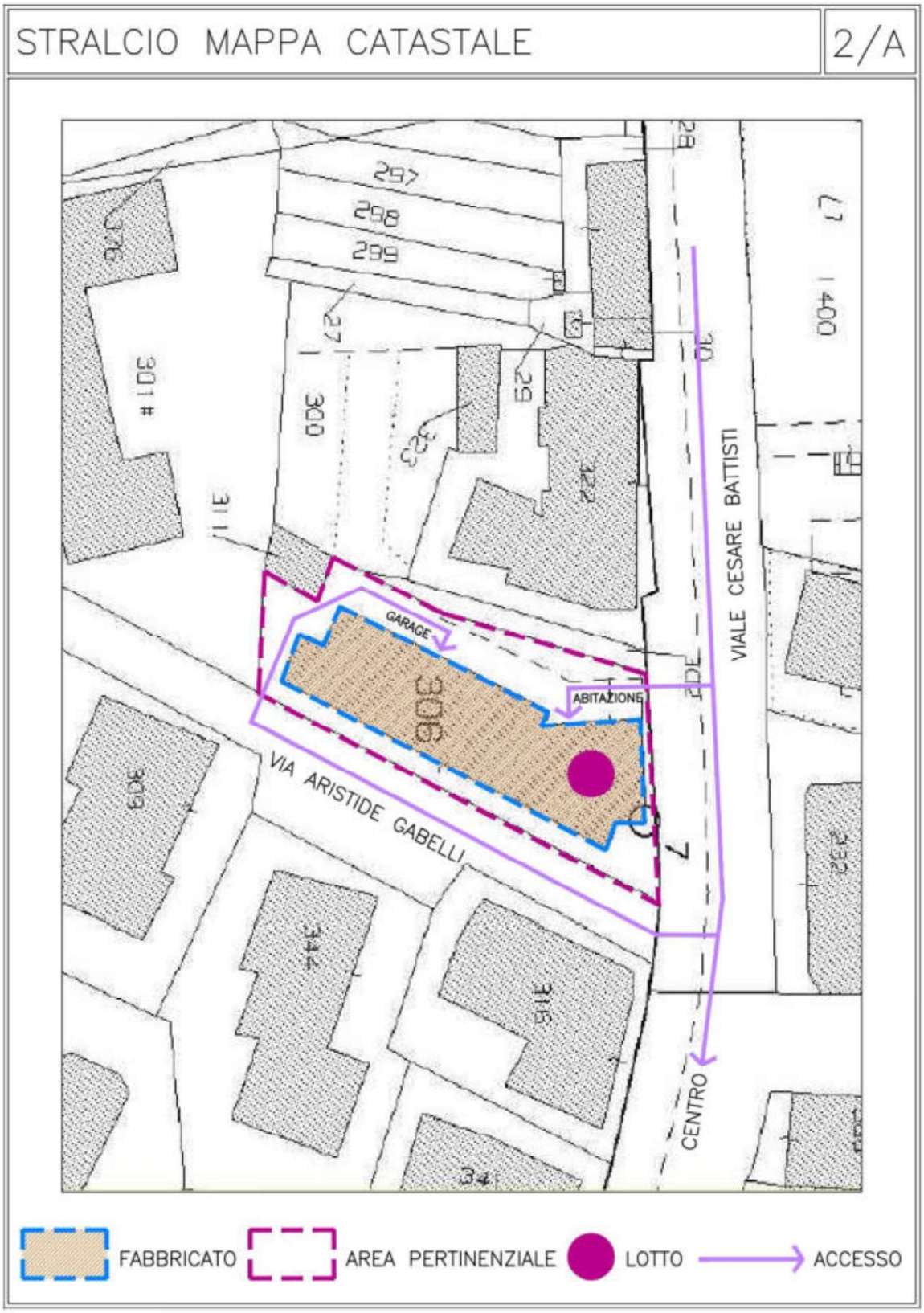
Inquadramento satellitare_03

Mappa catastale

MAPPA CATASTALE Fg.105–Part.306 | 1/A



Individuazione in mappa dei beni



PERIZIA

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Cesare Battisti n° 122 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione, cantine di pertinenza e garage

Corpo: A1 - Abitazione e cantine di pertinenza

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS

foglio 105, particella 306, subalterno 39
indirizzo Viale Cesare Battisti n° 122
scala A
interno 14-15
piano 5
comune Terni
categoria A/2
classe 2
consistenza 9 vani
superficie 162 mq
rendita € 836,66

Corpo: B1 – Garage

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS

foglio 105, particella 306, subalterno 47
indirizzo Viale Cesare Battisti n° 122
piano S1
comune Terni
categoria C/6
classe 7
consistenza 26 mq
superficie 26 mq
rendita € 77,88

2. Stato di possesso

Bene: Viale Cesare Battisti n° 122 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione, cantine di pertinenza e garage

Corpo: A1 - Abitazione e cantine di pertinenza
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B1 - Garage
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Cesare Battisti n° 122 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione, cantine di pertinenza e garage

Corpo: A1 - Abitazione e cantine di pertinenza
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B1 - Garage
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Cesare Battisti n° 122 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione, cantine di pertinenza e garage

Corpo: A1 - Abitazione e cantine di pertinenza

Creditori Iscritti:

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

Corpo: B1 - Garage

Creditori Iscritti:

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Viale Cesare Battisti n° 122 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione, cantine di pertinenza e garage

Corpo: A1 - Abitazione e cantine di pertinenza
Comproprietari: **OMISSIS - OMISSIS**

Corpo: B1 - Garage
Comproprietari: **OMISSIS - OMISSIS**

6. Misure Penali

Beni: Viale Cesare Battisti n° 122 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione, cantine di pertinenza e garage

Corpo: A1 - Abitazione e cantine di pertinenza
Misure Penali: NO

Corpo: B1 - Garage
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Cesare Battisti n° 122 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione, cantine di pertinenza e garage

Corpo: A1 - Abitazione e cantine di pertinenza
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B1 - Garage
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Cesare Battisti n° 122 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione, cantine di pertinenza e garage

Valore complessivo intero: € 123.521,68

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Beni in **Terni (TR)**
Viale Cesare Battisti n° 122

Lotto: 001 - Abitazione, cantine di pertinenza e garage

VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI DELLA PROCEDURA

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: A1 - Abitazione e cantine di pertinenza

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Cesare Battisti n° 122

Quota e tipologia del diritto

1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **OMISSIS**
Residenza: Terni, viale Cesare Battisti n° 122
Stato Civile: Coniugata con **OMISSIS**
Regime Patrimoniale: Comunione dei beni
Comproprietari: **OMISSIS**

1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **OMISSIS**
Residenza: Terni, viale Cesare Battisti n° 122
Stato Civile: Coniugato con **OMISSIS**
Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni
Comproprietari: **OMISSIS**

Identificazione al catasto Fabbricati

Intestazione: **OMISSIS - OMISSIS**
foglio 105, particella 306, subalterno 39
indirizzo Viale Cesare Battisti n° 122
scala A
interno 14-15
piano 5
comune Terni
categoria A/2
classe 2

consistenza 9 vani
superficie 162 mq
rendita € 836,66

Derivante da

Atto del 20/04/2001
Pubblico ufficiale **OMISSIS**
Sede TERNI (TR)
Repertorio n. 35303
COMPRAVENDITA
Trascrizione n. 2507.1/2001
Reparto PI di TERNI
In atti dal 11/05/2001

Confini

Altra U.I.U./Vano scala comune/Affaccio su viale Cesare Battisti e via Gabelli

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità
Opere interne

Regolarizzabili mediante
Variazione catastale a seguito istanza in accertamento di conformità

Descrizione delle opere da sanare
Diversa distribuzione interna.

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

NOTE: Si rimanda al paragrafo "**DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI**"

Identificativo corpo: B1 - Garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale Cesare Battisti n° 122

1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **OMISSIS**
Residenza: Terni, viale Cesare Battisti n° 122
Stato Civile: Coniugata con **OMISSIS**
Regime Patrimoniale: Comunione dei beni
Comproprietari: **OMISSIS**

1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **OMISSIS**
Residenza: Terni, viale Cesare Battisti n° 122
Stato Civile: Coniugato con **OMISSIS**
Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni
Comproprietari: **OMISSIS**

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione: **OMISSIS - OMISSIS**
foglio 105, particella 306, subalterno 47
indirizzo Viale Cesare Battisti n° 122
piano S1
comune Terni
categoria C/6
classe 7
consistenza 26 mq
superficie 26 mq
rendita € 77,88

Derivante da

Atto del 20/04/2001
Pubblico ufficiale **OMISSIS**
Sede TERNI (TR)
Repertorio n. 35303
COMPRAVENDITA
Trascrizione n. 2507.1/2001
Reparto PI di TERNI
in atti dal 11/05/2001

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Oneri di regolarizzazione catastale

Importo variazione catastale per tutti i corpi: € 704,40

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il compendio in esame è collocato nel Comune di Terni (TR), in area semicentrale, ben collegato al centro città tramite la viabilità urbana rappresentata da viale Cesare Battisti, in cui il bene in esame è posto, ed alle zone urbane circostanti tramite via Eroi dell'Aria, di accesso al nucleo urbano via del Rivo-Gabelletta, alla SS675 (Raccordo Terni-Orte di collegamento con l'Autostrada A1) ed alla Superstrada E45/SS3bis (di collegamento Terni-Perugia-Cesena), oltre che all'arteria via Lessini-strada di Maratta, posta a servizio della zona industriale e produttiva e di connessione con il limitrofo Comune di Narni.

L'area urbana è caratterizzata dalla presenza di complessi a vocazione prevalentemente residenziale e commerciale, comunque corredati dei servizi principali alla persona e comodamente servita, come detto, dalla viabilità principale di collegamento presente in loco, potendo quindi agevolmente fruire di quanto presente nel bacino territoriale in cui è inserita.

Le attività direttamente afferenti al nucleo abitato, poste peraltro in prossimità dello stesso, sono costituite dalla presenza di bar, ristorazione, commercio al dettaglio, supermercato, farmacia, etc., mentre le strutture commerciali, direzionali e di servizio in genere, anche di maggiori dimensioni ed importanza, sono collocate nell'ambito del territorio comunale ed extra comunale, agevolmente raggiungibile.

La zona in esame è caratterizzata dalla presenza di fabbricati mediamente di buon livello estetico e di conservazione, con consistenza e finiture di buona qualità, di tipologia plurifamiliare ed altezza compresa tra due e sette piani fuori terra, appartenenti prevalentemente al tessuto urbano realizzato a partire dagli anni '60 dello scorso secolo e saturato intorno all'anno 2010; la stessa è inoltre caratterizzata da una densità abitativa medio-alta con contenuta sofferenza di aree di sosta e buona capacità di deflusso dei veicoli, risultando quindi interessata da una discreta ma gestibile congestione urbana e rumorosità.

L'area è inoltre corredata dalla presenza dell'esteso giardino pubblico di "Cardeto", anche dotato di servizi ed impianti sportivi, oltre che da quello più modesto ed apprezzabile di Piazza Cuoco, configurandosi come un riuscito tentativo di rispettosa convivenza tra la il processo di urbanizzazione della città e la conservazione dell'ambiente naturale, risultando quindi, anche grazie alla presenza dei servizi offerti ed alla vicinanza al centro cittadino, particolarmente apprezzata.

Il quartiere descritto si configura pertanto sostanzialmente non destinato alla sola funzione residenziale e parzialmente autonomo rispetto al restante territorio comunale, in quanto dotato delle principali attività commerciali e di servizio, che integrano quelle di maggiore dimensione ed importanza localizzate nei vari settori della città allo scopo destinati, garantendo conseguentemente una buona qualità dell'abitare, anche in ragione del tessuto urbano collocato nell'ambito di un piacevole contesto antropico ed ambientale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale e commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Attività commerciali, Scuole, Bar/Pasticceria, Ristorazione, Servizi alla persona, Uffici, Servizio postale, Farmacia, Giardini pubblici/Impianti sportivi, Ristorazione da asporto, Alimentari
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali
Importanti centri limitrofi: Comuni: San Germini, Narni, Amelia, Spoleto, Orte, Rieti.
Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.
Attrazioni storiche: Anfiteatro romano, Sito archeologico di Carsulae, Cattedrali.
Principali collegamenti pubblici: Fermata BUS mt 200, Stazione FFS - BUS Urbani/Extraurbani mt 2.000

3. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: A1 - Abitazione e cantine di pertinenza

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR), Viale Cesare Battisti n° 122

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B1 - Garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR), Viale Cesare Battisti n° 122

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note:

Alla data del sopralluogo nell'abitazione risultano residenti:

OMISSIS - proprietario, debitore esecutato

OMISSIS - proprietario, debitore esecutato

OMISSIS - figlio

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di:
OMISSIS
Contro:
OMISSIS - OMISSIS
Derivante da: Decreto ingiuntivo
Importo ipoteca: € 57.000,00
Importo capitale: € 37.765,44
A rogito di Tribunale di Terni
In data 28/12/2016 ai nn. 1269/2016
Registrato a Terni
Trascritto a Terni in data 09/01/2017 ai nn. 191/18

Ipoteca giudiziale attiva a favore di:
OMISSIS
Contro:
OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS
Derivante da: Decreto ingiuntivo
Importo ipoteca: € 15.813,80
Importo capitale: € 13.178,16
A rogito di Tribunale di Terni
In data 08/06/2017 ai nn. 1095/2017
Registrato a Terni
Trascritto a Terni in data 11/12/2017 ai nn. 12350/1623

Ipoteca giudiziale attiva a favore di:
OMISSIS
Contro:
OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS
Derivante da: Decreto ingiuntivo
Importo ipoteca: € 320.000,00
Importo capitale: € 246.436,87
A rogito di Tribunale di Terni
In data 19/02/2019 ai nn. 200/2019
Registrato a Terni
Trascritto a Terni in data 01/04/2019 ai nn. 3188/350

Dati precedenti relativi ai corpi:

A1 - Abitazione e cantine di pertinenza
B1 - Garage

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di:
OMISSIS
Contro:
OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS
Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili
A rogito di U.N.E.P. Tribunale di Terni
in data 27/06/2025
ai nn. 1815
Registrato a Terni
Trascritto a Terni in data 28/07/2025 ai nn. 8537/6705

Dati precedenti relativi ai corpi:

A1 - Abitazione e cantine di pertinenza
B1 - Garage

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.673,95

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 7.879,36 di cui:

€ 5.976,00 Incremento di costi in carico ai singoli condomini, per spese in variazione agli interventi previsti con Superbonus 110%, come da delibera di assemblea del 24.02.2026

€ 330,00 Manutenzione frontalini dei balconi secondo precedente delibera, come richiamata nel verbale di assemblea del 24.02.2026

€ 1.573,36 Sostituzione cavi ascensore, come da delibera di assemblea del 24.02.2026.

Si rimanda al paragrafo "**GESTIONE CONDOMINIALE**"

Millesimi di proprietà: 49.80

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nulla

Accessibilità

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Prestazione energetica

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Vincoli

Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004: Nulla

Avvertenze

Avvertenze ulteriori: Nulla

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS (Usufrutto)
OMISSIS
Dall'impianto al **06/05/1985**
Derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987

Titolare/Proprietario:

OMISSIS
Dal **06/05/1985** al **05/05/1999**
In forza di Cessione Usufrutto
A rogito di Notaio **OMISSIS**
In data 06/05/1985
Ai nn. 41156
Registrato a Narni, in data 15/05/1985, ai nn. 1834
Trascritto a Terni, in data 17/03/2001, ai nn. 1620.1/1986

Titolare/Proprietario:

OMISSIS
Dal **05/05/1999** al **20/04/2001**
In forza di decreto di trasferimento immobili
A rogito di **TRIBUNALE DI TERNI**
In data 05/05/1999, ai nn. 541
Registrato a Narni
Trascritto a Terni, in data 22/03/2000, ai nn. 3477.1/1999

Titolare/Proprietario:

OMISSIS
OMISSIS
Dal **20/04/2001** ad oggi (attuali proprietari)
In forza di atto di compravendita
A rogito di Notaio **OMISSIS**
In data 20/04/2001, ai nn. 35303
Registrato a Terni, ai nn. 1308
Trascritto a Terni, in data 11/05/2001, ai nn. 2507.1/2001

Dati precedenti relativi ai corpi: A1 - Abitazione e cantine di pertinenza

Titolare/Proprietario:

OMISSIS
OMISSIS
Dall'impianto al **06/06/1985**
Derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987

Titolare/Proprietario:

OMISSIS
Dal **06/06/1985** al **11/03/1986**
In forza di Usufrutto
A rogito di Notaio **OMISSIS**
In data 06/06/1985, ai nn. 41156
Registrato a Narni, in data 15/05/1986, ai nn. 1834
Trascritto a Terni, in data 24/09/1987, ai nn. 1620/1986

Titolare/Proprietario:

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS
Dal **11/03/1986** al **05/05/1999**
In forza di /
A rogito di Notaio **OMISSIS**
In data 11/03/1986, ai nn. 26518
Registrato a Terni, in data 01/04/1986, ai nn. 498
Trascritto a Terni, in data 24/09/1987

Titolare/Proprietario:

OMISSIS
Dal **05/05/1999** al **20/04/2001**
In forza di decreto di trasferimento immobili
A rogito di **TRIBUNALE DI TERNI**
In data 05/05/1999, ai nn. 541
Registrato a Terni
Trascritto a Terni, in data 22/03/2000, ai nn. 3477.1/1999

Titolare/Proprietario:

OMISSIS
OMISSIS
Dal **20/04/2001** ad oggi (attuali proprietari)
In forza di atto di compravendita
A rogito di Notaio **OMISSIS**
In data 20/04/2001, ai nn. 35303
Registrato a Terni
Trascritto a Terni, in data 11/05/2001, ai nn. 2507.1/2001

Dati precedenti relativi ai corpi: B1 – Garage

7. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 160/1963
Intestazione: **OMISSIS**
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Realizzazione fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 14/05/1963 al n. di prot. 9606

Abitabilità/agibilità:
Rilasciata in data 02/12/1964 al n. di prot. 32166

Numero pratica: 134482
Intestazione: **OMISSIS** (Amministratore condominio viale Cesare Battisti n° 122)
Tipo pratica: Segnalazione Certificata Inizio Attività in accertamento di conformità
Per lavori: Sanatoria per difformità rispetto ai titoli edili rilasciati
Oggetto: Sanatoria
Presentazione in data 16/02/2021 al n. di prot. 24545

Numero pratica: 141941
Intestazione: **OMISSIS** (Amministratore condominio viale Cesare Battisti n° 122)
Tipo pratica: CILAS (Superbonus 110%)
Per lavori: Efficientamento energetico e Manutenzione Straordinaria
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 18/06/2022 al n. di prot. 97220

Numero pratica: 148008
Intestazione: **OMISSIS** (Amministratore condominio viale Cesare Battisti n° 122)
Tipo pratica: Segnalazione Certificata Inizio Attività
Per lavori: Efficientamento energetico e Manutenzione Straordinaria
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 11/05/2023 al n. di prot. 76749
NOTE: Variante a CILAS prot. 97220 del 18.06.2022

Dati precedenti relativi ai corpi:

A1 - Abitazione e cantine di pertinenza
B1 - Garage

7.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Abitazione di tipo civile [A2]: A1 - Abitazione e cantine di pertinenza

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Realizzazione Opere interne

Regolarizzabili mediante:
Comunicazione inizio Lavori Asseverata in accertamento di conformità

Descrizione delle opere da sanare:
Diversa distribuzione interna

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A1 - Abitazione e cantine di pertinenza

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]: B1 - Garage

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B1 - Garage

Costi e oneri per eliminazione difformità

Oneri Totali: **€ 7.860,00**

NOTE: Si rimanda al paragrafo "**DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI**"

7.2 CONFORMITA' URBANISTICA

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.C.C. n° 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	[Bb(8.7)a] Nuclei di conservazione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda al paragrafo "**URBANISTICA**"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	/
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	/
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	/
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi:

A1 - Abitazione e cantine di pertinenza
B1 - Garage

Note sulla conformità:

Nessuna.

DESCRIZIONE DEI BENI - A1

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto **A1**

Abitazione e cantine di pertinenza

Il bene oggetto di stima, identificato con l'unità immobiliare ad uso residenziale e annesse cantine, distinto al NCUF al Foglio 105, Particella 39, ubicato in viale Cesare Battisti n° 122, piano 5° (attico), è parte del fabbricato plurifamiliare ad uso residenziale e commerciale sito nel Comune di Terni, zona Cardeto, edificato a partire dall'anno 1963, come attestato dai titoli edilizi abilitativi rilasciati dall'Amministrazione Comunale.

L'immobile in esame è posto in una costruzione con tipologia a torre strutturata su sei livelli fuori terra ed uno seminterrato, serviti da corpi scala comuni con ingressi ubicati nella traversa interna della viabilità pubblica principale costituita da viale Cesare Battisti ed in via Gabelli; il piano seminterrato del fabbricato è destinato ad accogliere i garage e le cantine, il piano terreno vede la presenza dei locali commerciali mentre i restanti cinque piani sono destinati esclusivamente ad accogliere le residenze.

Gli insediamenti circostanti il compendio, prevalentemente destinati all'uso residenziale ed in gran parte corredati da locali ad uso commerciale ubicati ai piani terra degli edifici, sono caratterizzati dalla presenza di fabbricati coevi o antecedenti quello in esame, essendo il bene in oggetto identificato con lo sviluppo storico principale del contesto urbano in cui è collocato, completato dal più recente comparto urbanistico sorto intorno all'anno 2010; i fabbricati presenti nella zona mostrano pertanto, prevalentemente, analoghe caratteristiche costruttive e tipologiche di quello in esame, connotando l'intera area tramite coerenza ed omogeneità architettonica ed estetica.

Il quartiere, comunemente denominato "zona cardeto", è inoltre caratterizzato dall'apprezzabile presenza dello scenario naturalistico costituito dall'omonimo parco pubblico attrezzato, posto in prossimità del fabbricato in esame e dall'ulteriore isola verde identificata con Piazza Cuoco, immediatamente adiacente, configurando tale area urbana come la corretta sintesi tra il comprensibile disagio del caotico contesto antropico moderno e l'equilibrio di quello naturale, favorendo innegabilmente una migliore qualità dell'abitare e rispetto per l'ambiente.

Il bene, catastalmente censito in categoria A/2 "Abitazioni di tipo civile", si compone di ingresso, soggiorno, cucina, tinello, quattro camere da letto, tre servizi igienici ed un ripostiglio,

di altezza pari a mt 3.05 ed è corredato, su tutti i lati, dal terrazzo.
La conformazione, determinata dall'unione originaria di più unità immobiliari, come testimoniato dalla presenza del doppio infisso d'ingresso, di cui uno ad oggi non utilizzabile, determina un ampio ambiente residenziale confinante, oltre che con il corpo scala comune, con un solo ulteriore analogo immobile e tale caratteristica, unitamente all'affaccio esterno presente su tutti i fronti, conferisce all'abitazione l'aspetto di parziale autonomia, particolarmente apprezzabile per immobili ubicati in fabbricati a sviluppo verticale posti in ambito urbano.
Il livello di finitura di tutti gli ambienti interni risulta essere in discreto stato di conservazione; gli stessi sono interessati da una configurazione riferita agli schemi distributivi afferenti al periodo di realizzazione dell'immobile e caratterizzati dalla pianta libera, in forza della struttura portante in cemento armato, risultando comunque apprezzabile per quanto attiene all'articolazione planimetrica e quindi all'utilizzo razionale dello spazio.
Il bene evidenzia inoltre la presenza di caratteristiche qualitative ed estetiche riferite alla dotazione originaria, non essendo mai stato interessato da interventi manutentivi e/o di ammodernamento, risultando comunque realizzato coerentemente con il livello costruttivo del tempo e privo di particolari criticità, per quanto comprensibilmente suscettibile di attuali ed utili miglioramenti afferenti a più moderne tecnologie.
L'ingresso al bene avviene tramite corpo scala comune, dotato di ascensore non idoneo all'utilizzo da parte di portatori di handicap, con funzione di acceso anche al piano seminterrato nel quale sono ubicate le cantine ed i garage, raggiungibili esclusivamente tramite il corsello carrabile; nel disimpegno dello stesso corpo scala inoltre, al piano dell'abitazione, è presente l'accesso al sottotetto, raggiungibile tramite scala in ferro e costituito da vano non abitabile interposto tra la copertura e l'ultimo solaio del fabbricato.
L'ingresso all'abitazione è rappresentato da infisso in legno composto da anta con apertura a battente, di tipo blindato; gli infissi interni sono costituiti da porte con apertura a battente in legno, mentre quelli esterni da finestre e portefinestre con telaio in alluminio e pannello in vetro camera trasparente, tutti corredati di oscuranti di tipo avvolgibile realizzati in materiale plastico.
La muratura interna, realizzata in laterizi forati di spessore pari a cm 8, intonacata in entrambi i lati, è rifinita tramite tinteggiatura e mostra un normale stato di conservazione.
I pavimenti della zona giorno sono realizzati in marmo con posa in opera irregolare, quelli dei servizi igienici e della cucina vedono l'utilizzo del gres, mentre la zona notte è caratterizzato

dalla presenza di pavimentazione in legno; i rivestimenti murari, costituiti da maioliche nel medesimo materiale, sono ubicati in tutte le pareti dei servizi igienici e parzialmente in quelli della cucina, limitatamente alle pareti destinate ad accogliere gli arredi.

Gli impianti tecnologici presenti, riferibili alla data di realizzazione del fabbricato e per i quali non risultano reperibili le dichiarazione di conformità, possono essere definiti, per quanto visibile e limitatamente alle parti ispezionabili, funzionanti e privi di evidenti criticità, comunque da assoggettare ad ammodernamento e rispondenza alle vigenti normative di settore; gli stessi presentano inoltre una dotazione quantitativa e caratteristiche qualitative normalmente riscontrabili in edifici di analoga datazione, rispettando quindi la configurazione normativa e funzionale del tempo.

Lo smaltimento delle acque reflue bianche e nere, è garantito dall'innesto di queste su colonne montanti allacciate all'impianto pubblico di rete.

Il bene oggetto di stima è corredato, coerentemente con quanto detto relativamente all'abitazione determinata dalla fusione di più unità immobiliari, da due distinte cantine, di altezza pari a mt 2.50, ubicate al piano seminterrato del fabbricato ed entrambe poste in prossimità del vano scala comune, quindi comodamente raggiungibili ma non servite dall'ascensore, che ha origine al piano terreno ed è posto a servizio dei soli livelli destinati alla residenza.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **OMISSIS**
Residenza: Terni, viale Cesare Battisti n° 122
Stato Civile: Coniugata con **OMISSIS**
Regime Patrimoniale: Comunione dei beni
Comproprietari: **OMISSIS**

1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **OMISSIS**
Residenza: Terni, viale Cesare Battisti n° 122
Stato Civile: Coniugato con **OMISSIS**
Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni
Comproprietari: **OMISSIS**

Superficie complessiva di circa mq **227,13**
È posto al piano: 5
L'edificio è stato costruito nel: 1963
L'edificio è stato ristrutturato nel: Non ristrutturato
L'unità immobiliare è identificata con il numero: Interno 14-15
Ha un'altezza utile interna di circa m. 3.05
L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e interrati n. 1

Stato di manutenzione e condizioni dell'immobile

Stato di manutenzione generale: Sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Discreto stato generale di conservazione dell'immobile.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **da ristrutturare**
Fondazioni	tipologia: **non ispezionabile** materiale: **c.a.** condizioni: **non verificabili**
Scale	tipologia: **a rampe parallele** materiale: **marmo** ubicazione: **esterna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **Anta battente e anta fissa** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti** Note: Sostituzione avvenuta per i vani cucina, tinello e soggiorno, tramite infissi a taglio termico con telaio in alluminio e pannello trasparente in triplo vetro.

Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti** Note: Infisso posto tra tinello e soggiorno costituito da doppia anta scorrevole interno muro, con telaio in legno e pannello trasparente in vetro.
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**
Pareti esterne	materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **gres** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **Piastrelle di gres** condizioni: **buone**
Plafoni	materiale: **laterocemento** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **cucina e bagno** materiale: **Piastrelle in gres** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo**

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo** Note: Impianto legittimato da certificato di Agibilità del fabbricato.

Ascensore	tipologia: **a fune** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo** Note: Impianto legittimato da certificato di Agibilità del fabbricato.
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **con certificato di collaudo** Note: Impianto legittimato da certificato di Agibilità del fabbricato.
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **con certificato di collaudo** Note: Impianto legittimato da certificato di Agibilità del fabbricato.
Fognatura	tipologia: **separata** rete di smaltimento: **Non ispezionabile** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **non verificabile** condizioni: **non verificabile** conformità: **con certificato di collaudo** Note: Impianto legittimato da certificato di Agibilità del fabbricato.
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **Non verificabile** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo** Note: Impianto legittimato da certificato di Agibilità del fabbricato.
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **non ispezionabile** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo** Note: Impianto legittimato da certificato di Agibilità del fabbricato.

Telefonico	tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **non verificabile** conformità: **con certificato di collaudo** Note: Impianto legittimato da certificato di Agibilità del fabbricato.
Termico	tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **Non ispezionabile** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo** Note: Impianto legittimato da certificato di Agibilità del fabbricato.
Termico	tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **Non ispezionabile** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo** Note: Impianto legittimato da certificato di Agibilità del fabbricato.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Data realizzazione fabbricato: anno 1963
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto assentito tramite rilascio del Certificato di Agibilità del fabbricato; dichiarazione di conformità non presente in atti dell'Amministrazione Comunale.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato con lettura individuale dei consumi. Radiatori in alluminio alimentati da

	nuova caldaia a condensazione ubicata in apposita centrale termica accessibile dal corsello carrabile di accesso
Stato impianto	Normale
Potenza nominale	Calcolata nella relazione termica della CILAS (Superbonus 110%)
Epoca di realizzazione/adeguamento	Data realizzazione fabbricato: anno 1963; sostituzione caldaia anno 2022
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto assentito tramite rilascio del Certificato di Agibilità del fabbricato; dichiarazione di conformità non presente in atti dell'Amministrazione Comunale.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Collaudo ISPEL	/
Autocertificazione	/
Contratto manutenzione	/
Note ascensori/montacarichi	Impianto assentito tramite rilascio del Certificato di Agibilità del fabbricato; dichiarazione di conformità non presente in atti dell'Amministrazione Comunale.
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	/
Denuncia ISPESL in data	/

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	/

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La consistenza è determinata in applicazione dei principi contenuti nel D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138, come da criteri di calcolo disciplinati dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Superficie esterna lorda	154,60	1,00	154,60
Terrazzo	Superficie esterna lorda	62,50	0,30	18,75
Cantine	Superficie esterna lorda	10,03	0,25	2,51
		227,13		**175,86**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2025

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min: 950,00 €/mq

Valore di mercato max: 1.400,00 €/mq

DESCRIZIONE DEI BENI - B1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto **B1**

Garage

Il bene oggetto di stima, identificato con l'unità immobiliare ad uso di garage distinta al NCUF al Foglio 105, Particella 47, raggiungibile tramite rampa attestata in prossimità dell'ulteriore ingresso al fabbricato, sito in via Gabelli n° 15, è posto a servizio del bene principale ad uso residenziale identificato al Sub. 39, piano 5° (attico), con ingresso ubicato in via Cesare Battisti n° 122.

Il garage è accessibile esclusivamente tramite il descritto corsello carrabile e quindi non direttamente collegato al corpo scala afferente all'abitazione, collocato a breve distanza e dotato di varco di collegamento con l'area pertinenziale esterna delle autorimesse.

L'immobile, catastalmente censito in categoria C/6 "Autorimesse", ubicato al piano seminterrato del fabbricato, si compone di ampio vano di altezza pari a mt 2.50, corredato di infisso d'ingresso costituito da porta metallica di tipo avvolgibile; la struttura, costituita dalla muratura divisoria comune all'analogo vano adiacente, ad altro corpo scala ed al corsello pedonale di accesso alle cantine, risulta essere in buono stato di conservazione e manutenzione.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **OMISSIS**
Residenza: Terni, viale Cesare Battisti n° 122
Stato Civile: Coniugata con **OMISSIS**
Regime Patrimoniale: Comunione dei beni
Comproprietari: **OMISSIS**

1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: GVNDND50B06L117J
Residenza: Terni, viale Cesare Battisti n° 122
Stato Civile: Coniugato con **OMISSIS**
Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni
Comproprietari: **OMISSIS**

Superficie complessiva di circa mq **32,45**
È posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 1963
L'edificio è stato ristrutturato nel: Non ristrutturato
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50
L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 interrati n. 1

Stato di manutenzione e condizioni dell'immobile

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono stato generale di conservazione dell'immobile.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

Fondazioni	tipologia: **non ispezionabile** materiale: **c.a.** condizioni: **non verificabili**
Solai	tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive

Infissi interni	tipologia: **avvolgibile** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **blocchi in cls** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **con certificato di collaudo** Note: Impianto legittimato da certificato di Agibilità del fabbricato.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Data realizzazione fabbricato: anno 1963
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto assentito tramite rilascio del Certificato di Agibilità del fabbricato; dichiarazione di conformità non presente in atti dell'Amministrazione Comunale.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	/
Stato impianto	/
Potenza nominale	/
Epoca di realizzazione/adeguamento	/

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Collaudo ISPEL	/

Autocertificazione	/
Contratto manutenzione	/
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	/
Denuncia ISPESL in data	/

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	/

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La consistenza è determinata in applicazione dei principi contenuti nel D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138, come da criteri di calcolo disciplinati dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	Superficie esterna lorda	32,45	1,00	32,45
		32,45		**32,45**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: /

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2025

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min: 800.00 €/mq

Valore di mercato max: 1.500,00 €/mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Alla luce dell'analisi relativa alle caratteristiche del compendio oggetto della stima, si ritiene corretto formulare il relativo giudizio attraverso il criterio economico basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato dello stesso, meglio definito come metodo sintetico-comparativo.

A tal fine il sottoscritto si è avvalso di tutte le conoscenze in proprio possesso, acquisite attraverso lo studio del mercato immobiliare locale e delle sue possibili oscillazioni, allo scopo di collocare la specifica valutazione del compendio all'interno di valori congrui alla situazione economica contingente.

Sulla scorta quindi delle caratteristiche generali e particolari dei beni oggetto di stima, sono state opportunamente svolte accurate indagini di comparazione con beni analoghi per tipologia, dimensione, caratteristiche, ubicazione, fruibilità e quanto altro ritenuto utile ad una corretta ed oggettiva comprensione della collocazione sul libero mercato dello stesso.

Per quanto sopra, si ritiene di poter formulare oggettivo giudizio di stima attraverso la quotazione di seguito riportata, alla luce delle attuali condizioni di mercato immobiliare ed economico in genere, definibili in fase di potenziale incremento di domanda.

Il compendio immobiliare risulta inoltre non divisibile, prevedendone pertanto l'alienazione in un unico lotto.

Dall'analisi svolta sulle quotazioni relative alle compravendite di immobili a destinazione residenziale riferibili a quello oggetto della stima, per caratteristiche specifiche e ubicazione, quindi per potenziale valore di vendita, si evidenzia una forbice complessiva compresa tra € 700,00 e € 1.100,00 per mq di superficie lorda, comprensibilmente variabili in funzione delle specifiche caratteriste, dello stato di manutenzione e conservazione dei beni ed in generale delle condizioni del lotto su cui gli stessi insistono.

Per quanto sopra, alla luce delle caratteristiche del compendio oggetto della stima, ampiamente verificate tramite sopralluoghi in sito ed opportunamente documentate, è ipotizzabile l'adozione di un valore da porre a base di calcolo pari a € 800,00 per mq di superficie lorda, come confermato dai dati afferenti alle recenti compravendite localizzate in prossimità del lotto in esame che, al pari dell'attuale tendenza generale del mercato immobiliare, mostra modesti segnali di crescita; tale valore risulta lievemente inferiore rispetto a quanto rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

dell'Agenzia delle Entrate (OMI), mentre è contenuto all'interno di quelli pubblicati dalla Camera di Commercio dell'Umbria e dal Borsino Immobiliare.

L'adozione del parametro indicato si ritiene congrua alla qualità del bene esaminato, in ragione del fatto che lo stesso, per quanto definibile in accettabili condizioni di conservazione, non è mai stato interessato da interventi di ristrutturazione e ammodernamento funzionale e tecnologico, mostrando, in generale, un livello quantitativo e qualitativo di dotazioni e finiture in linea con la media dei fabbricati coevi con analoga destinazione presenti in zona, quindi riferibile ai valori economici di compravendita afferenti ai beni con caratteristiche complessivamente simili.

Il valore commerciale potenziale trova pertanto un limite oggettivo nell'opportunità di interessare nel medio periodo l'immobile, comunque ad oggi abitabile senza implicazioni e/o limitazioni, ad interventi manutentivi afferenti all'aspetto funzionale ed estetico, risultando quindi penalizzato rispetto ai beni con analoga destinazione presenti in zona, edificati in tempi più recenti e quindi meglio conformati e conservati, che risultano maggiormente ricercati ed apprezzati dal mercato.

A conferma di quanto sopra per il bene in esame si evidenzia inoltre la presenza, opportunamente documentata, di muffe localizzate nel nodo parete-solaio corrispondente all'intero fronte della zona notte che, per quanto rilevabile come non grave, compromette limitatamente il livello di salubrità degli ambienti, secondo quanto normativamente definito.

Il valore assunto si suppone pertanto corretto, anche alla luce della attuale condizione della domanda ed in quanto corrispondente al livello generale del bene, comunque realizzato con materiali di buona qualità e che inoltre non evidenzia, all'osservazione visiva e limitatamente alle parti ed agli aspetti indagabili, importanti vulnerabilità o limitazioni all'uso.

Quanto sopra, a giudizio del sottoscritto, appare congruo da associare al compendio oggetto di stima che, non presentando peraltro gravi criticità, difformità costruttive o di altro tipo, quindi sostanzialmente legittimo anche sotto il profilo edilizio ed urbanistico, ad eccezione di minimali alterazioni riscontrate e facilmente eliminabili, risulta sicuramente apprezzabile nella libera contrattazione ed immediatamente fruibile.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Terni;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
Uffici del registro di Terni;
Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzie immobiliari
Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
Camera di commercio dell'Umbria
Borsino immobiliare

Parametri medi di zona per destinazione principale:
min. € 700,00 - max. € 1.100,00 per mq di superficie lorda

Altre fonti di informazione: Indagine diretta in loco.

8.3 Valutazione corpi

A1 - Abitazione e cantine di pertinenza. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 140.688,00**

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione	154,60	€ 800,00	€ 123.680,00
Terrazzo	18,75	€ 800,00	€ 15.000,00
Cantine	2,51	€ 800,00	€ 2.008,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 140.688,00
Valore Finale			**€ 140.688,00**
Valore corpo			€ 140.688,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 140.688,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 140.688,00

B1 - Garage. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 19.470,00**

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Garage	32,45	€ 600,00	€ 19.470,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.470,00
Valore Finale			**€ 19.470,00**
Valore corpo			€ 19.470,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.470,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.470,00

Riepilogo

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A1 Abitazione e cantine di pertinenza	Abitazione di tipo civile [A2]	175,86	€ 140.688,00	**€ 140.688,00**
B1 Garage	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	32,45	€ 19.470,00	**€ 19.470,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	- € 24.023,70
Rimborso forfettario spese condominiali insolute anteriore alla vendita (Importo diverso da quello indicato a titolo informativo nella scheda 'Avvertenze' punto 3)	- € 3.748,22
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	- € 8.564,40
Costi di cancellazione oneri e formalità	€ 0,00
Attestato di Prestazione energetica a carico dell'acquirente	- € 300,00

Giudizio di comoda divisibilità: Bene non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 123.500,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto ad imposta di registro

Terni, 04.09.2026

L'Esperto alla stima

Arch. Roberto Porchetti

ELABORATI

URBANISTICA

Piano Regolatore Generale - Zona [Bb(8.7)a]

Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)

Comune di Terni

24/02/2026



Interrogazione coordinata: 2325952.65, 4715680.49 Scala 1:1000

Tavola A - Zonizzazione
Zone di piano regolatore: [Bb(8.7)a] Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)
Tavola B - Modalità di attuazione
Perimetro aree centrali (art. 132)
Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [19] (art. 22)
Perimetro centri abitati (art. 28)
Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali
Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)
Tavola D - Zonizzazione acustica
Zonizzazione acustica: [IV] (art. 32)
Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree
Perimetri unità di paesaggio: [2CT1] Terni centro (art. 2CT1)
Perimetri macro aree (art. s123-124)
Ambiti: [5] Ambito Centro (art. s123-125-A5)
Gestione del Piano
Determina Dirigenziale 3366-2020: [Bb(8.7)a] P.P. Cardeto Sud (appr. D.P.G.R. 501/1996) (art. DD3366-2020)
Monetizzazione DGC.342/2017: [2] Monetizzazione zona 2 (art. monetizz)
Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnapprge)
L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_si)
Adeguamento articolo 1 al DPAC (art. var03OP124)
Piano del Commercio
Ambito di rigenerazione urbana (art. commercio_tav16)
Localizzazione strutture: [5(2)] Strutture di vendita fino a M2 (art. strutt_5(2))
Programmazione commerciale: [5(2)] AREE a vocazione commerciale di qualita' della zona centrale (art. aree_5(2))

Norme Tecniche di Attuazione

DCC 435 del 12.10.2015

OP-Art.137 *Zone A e B di conservazione e completamento*

1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.
2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97)
3. Le percentuali ammesse sono le seguenti:
INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).
4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite
A. Piani Attuativi di iniziativa pubblica.
B. Intervento edilizio diretto
5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978.
5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano.
5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0 (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi.
5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "1" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione.
5.4 Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.7.1.
5.5 Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi ai P.P. già approvati o in corso di approvazione di cui al c.3 dell'art.133, si rinvia alle prescrizioni in essi contenute,

salvo diverse indicazioni del piano; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2.
5.6 Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorché decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata alla data di adozione della presente normativa, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i nuclei originari fermo restando la possibilità di intervenire sugli edifici esistenti ai sensi dell'art.7 c.1, lettere a), b), c) e d) della LR n.1/2015.
5.7 I Piani Attuativi la cui procedura di esame ed approvazione sia stata favorevolmente avviata dall'A.C. prima dell'approvazione della Variante al P.R.G delle Aree Centrali (DPGR n.376 del 26.06.97) sono inclusi e delimitati nelle tavole B e la loro attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri di seguito indicati:

Piano Attuativo BV(1)

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale

QUANTITA' REALIZZABILI: mc.3.552

ALTEZZA: 4 piani residenziali + 1 piano negozi

PRESCRIZIONI: Ristrutturazione, nuova edificazione

Piano Attuativo BV(2)

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale

QUANTITA' REALIZZABILI: mc.4.700

ALTEZZA: 4 piani + 1 piano negozi con portico

PRESCRIZIONI: Restauro del manufatto medievale e realizzazione di una piazza pedonale

Piano Attuativo BV(3)

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

QUANTITA' REALIZZABILI: mc.1.316

ALTEZZA: 2 piani

PRESCRIZIONI: sopraelevazione

Piano Attuativo BV(4)

DESTINAZIONE D'USO: Servizi socio-sanitari: Presidio medico-chirurgico

QUANTITA' REALIZZABILI: mc.6.652

ALTEZZA: 2 piani

PRESCRIZIONI: conservazione con parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento.
Gli edifici che rientrano nell'ambito di tali interventi sono esclusi da qualsiasi altra modalità

di attuazione; la volumetria ad essi riferita è inclusa in quella esistente per ogni nucleo.

5.8 I nuclei di ristrutturazione urbanistica non ricadenti nei PA di cui al c.3 dell'art.133 approvati o in corso di attuazione sono individuati nelle Tavole A come zone di conservazione dei volumi esistenti, BbV, di cui all'art. 57 delle presenti norme e sono delimitati con apposita sigla nella tavola B. Per essi si rinvia ai relativi PA o progetti convenzionati che restano in vigore fino ai termini di scadenza prevista o di norma; una volta scaduti tali termini restano in vigore le prescrizioni generali riferite alle N.T.A. della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali, che sono le seguenti:

NUCLEO Bc(2.1)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di ristrutturazione, recupero e nuova edificazione.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

PA di iniziativa pubblica o privata.

È consentita la suddivisione del nucleo in più unità minime di intervento sulla base di un progetto unitario.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale-commerciale-uffici.

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza.

Commercio-direzionale-artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D. Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.).

5) INTERVENTO EDILIZIO

Riqualificazione tipologica e funzionale-demolizione e ricostruzione-nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

IF 8.0 mc/mq

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Da definirsi nel progetto.

Sono prescritti massimo 3 piani + negozi nei fronti di Via Vollusiano e Via Curio Dentato.

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nessuna.

NUCLEO Bc(5.1)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di ricostruzione e ricomposizione attraverso l'inserimento di nuove strutture insediative in aree parzialmente edificate. Riorganizzazione dell'assetto viario.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva sulla base di un progetto unitario esteso al comparto definito in planimetria.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale-commerciale-uffici.

Edifici specialistici.

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza.

Commercio-direzionale-artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D. Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.).

Attività alberghiera o para alberghiera.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Riqualificazione tipologica e funzionale, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

IF 3.0 mc/mq esteso all'area di comparto.

Parcheggi - v. art. 31.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Da definirsi nel progetto unitario.

8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

È prevista la realizzazione di un parcheggio aggiuntivo così come definito in planimetria.

NUCLEO Bc(12.2)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di notevole complessità sia per l'estensione del comparto, sia per la molteplicità dei contenuti urbanistici, architettonici, ambientali e d'uso. Riorganizzazione,

ristrutturazione e riqualificazione della struttura urbanistica, dell'assetto viario, delle tipologie edilizie, riassetto delle destinazioni d'uso e recupero di ambiente naturale (sponda del fiume) fortemente degradato.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente residenziale ad uso misto commerciale artigianale direzionale.

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza

Commercio Direzionale Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D. Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq)

5) INTERVENTO EDILIZIO

Demolizione e ricostruzione; nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

IF 4.0 mc/mq esteso all'intero comparto

Verde pubblico: v. art. 149.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Da stabilire con il PA.

8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

Dovranno essere realizzati sia il verde pubblico che il parcheggio aggiuntivo previsti in planimetria.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Vedi punti 6 e 8.

NUCLEO Bc(12.10)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione dell'assetto architettonico attraverso la demolizione di strutture degradate o non congruenti con l'intorno edificato, la nuova edificazione e la ristrutturazione di quelle di valore architettonico e testimoniale.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente residenziale.

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza.

Commercio, Direzionale, Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D. Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.).

5) INTERVENTO EDILIZIO

Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

IF 4.0 mc/mq limitato all'area del nucleo C di ristrutturazione (comprensivo degli edifici da conservare).

Verde pubblico: v.art.149.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Altezza massima: 3 piani. Gli altri parametri saranno definiti nel progetto.

8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti; dovrà essere sistemata l'area a verde pubblico compresa nel comparto.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

È prevista la conservazione dell'edificio insistente sulla p.44 con possibilità di ampliamento sul retro.

5.9 Per quanto attiene gli interventi individuati nei piani attuativi di cui al c.3 dell'art.3 restano vigenti le prescrizioni ad essi relative fino alla loro scadenza.

6. Intervento edilizio diretto. Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica è possibile operare con intervento edilizio diretto presentando progetti riguardanti singoli edifici o gruppi di edifici contigui, i cui ambiti si presentino senza soluzione di continuità.

6.1 Tali progetti dovranno avere l'assenso di tutti i soggetti proprietari interessati e saranno predisposti nell'ambito delle classificazioni di cui al successivo c.7.1.

6.2 La realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti sulle distanze e sui parcheggi relativamente alle parti aggiunte.

6.3 Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi richiesti, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). Le modalità sono

indicate in un apposito regolamento comunale.

7. Nei nuclei di conservazione e completamento gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni particolari:

7.1 Nella planimetria B sono contenute le seguenti classificazioni degli edifici (Bb(n)) in cinque categorie in relazione alle categorie di intervento ammesse secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella Relazione Generale della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali allegata al presente piano:

1 - Edifici storici di particolare interesse - manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo - Bb(1) (secondo i dettami dell'art. 31 della L. 457/1978, vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380);

2 - Edifici storici e recenti di particolare interesse - ristrutturazione edilizia senza demolizione – ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) del c.1 dell'art.10, senza demolizione e senza variazione della sagoma e dell'area di sedime dell'edificio – Bb(2)

3 - Edifici recenti - ristrutturazione edilizia - Bb(3) (ex art. 31 L. 457/1978, vedi att. 3 DPR n.380/2001);

4 - Ampliamento fino ad un massimo di 180 mc. - Bb(4);

5 - Ampliamento fino ad un massimo di 360 mc. - Bb(5);

6 - Ampliamento fino ad un massimo di 900 mc. - Bb(6);

7.2 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo ammessi per gli edifici classificati storici denominati 1 dovranno essere realizzati nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e formali.

7.3 La realizzazione degli ampliamenti di cui ai punti 4 e 5 è condizionata al rispetto delle normative vigenti sui parcheggi e sulle distanze, relativamente alle parti aggiunte. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989).

7.4 Negli interventi di ampliamento valgono le seguenti prescrizioni:

- gli ampliamenti previsti dal precedente c.7.1 sono comprensivi di quelli già realizzati con la previgente normativa;
- l'aumento di volume ammesso, di 180, 360 o 900 mc., è riferito all'edificio nella sua globalità e dovrà essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio stesso; l'ampliamento può essere realizzato staccato dall'edificio nel caso sia necessario salvaguardare le caratteristiche architettoniche e

tipologiche dello stesso;

- negli edifici isolati, la sopraelevazione è consentita solo a quelli attualmente ad un piano fino a raggiungere un'altezza massima di due piani fuori terra;
- negli edifici contigui sarà consentita la sopraelevazione per uniformarsi ad eventuali edifici a confine più alti.

8. Per la zona di L.go Cairoli, così come delimitata nella tav. B (comprendente parte del nucleo di conservazione e completamento A#Bb(3.5)b, le vie Cairoli ed Angeloni e la zona GV), si rinvia alle prescrizioni contenute nella Variante al PRG per la riorganizzazione delle attività commerciali di L.go Manni, L.go Cairoli e piazza del Mercato coperto – L.go Manni, adottata con DCC n.176 del 7.07.2008.

COMUNE DI TERNI

DIREZIONE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - EDILIZIA PRIVATA

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

Numero 3366 del 23/11/2020

OGGETTO: Chiarimenti in ordine a quanto stabilito dalle Norme Tecniche di alcuni Piani attuativi di iniziativa pubblica per le Zone residenziali Dc di conservazione dei volumi esistenti. individuate nel PRG vigente come nuclei Bb di conservazione e completamento.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- nel PRG parte operativa approvato con D.C.C. n. 307 del 15.12.2008, nella tav. A sono individuati i nuclei Bb(8.7)a, Bb(10.1)a, Bb(11.1)a, Bb(11.2)c;

- in particolare, per le "Zone residenziali Dc di conservazione dei volumi esistenti" questi nuclei sono normati dai seguenti articoli contenuti nei Piani particolareggiati attuativi approvati prima del 2008 e che il nuovo PRG ha fatto propri:

a) per il nucleo Bb(8.7)a si rimanda al seguente articolo del P.P. Cardeto Sud – approvato con D.P.G.R. n. 501 del 08.08.1996

"Art.12 - ZONE RESIDENZIALI Dc DI CONSERVAZIONE DEI VOLUMI ESISTENTI:

È prevista la conservazione della densità edilizia e degli edifici esistenti. Qualora, a giudizio dell'Amm.ne Comunale si debba procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici, la volumetria consentita è pari a quella esistente calcolata senza tenere conto delle superfetazioni ed in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire: l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti. Comunque i fabbricati devono essere contenuti nella sagoma d'ingombro del fabbricato esistente;"

…OMISSIS…

CATASTO

Planimetrie

Foglio 105 – Part. 306 – Sub. 39

PLANIMETRIA CATASTALE Fg.105–Part.306–Sub.39 2/B



Foglio 105 – Part. 306 – Sub – 47

PLANIMETRIA CATASTALE Fg.105–Part.306–Sub.47 | 3/B

Data presentazione: 03/01/1965 - Data: 20/02/2026 - n. TR5954 - Richiedente: PRCRRT69C06L117M

MODULARIO F. - Cat. A. T. - 223

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

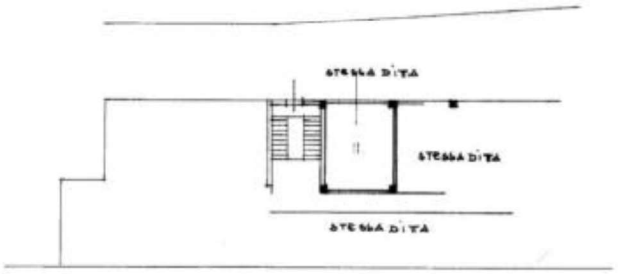
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI *Via* C. BATTISTI

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

SCH. 0046986

DIANO INTERRATO



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

01082841

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° 35172	Fg 105 306/47

Compilata dal

Iscritto all'Albo de i

della Provincia di TERNI

data 1 - 12 - 64

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/02/2026 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio 105 - Particella 306 - Subalterno 47 >
VIALE CESARE BATTISTI n. 122 Piano S1

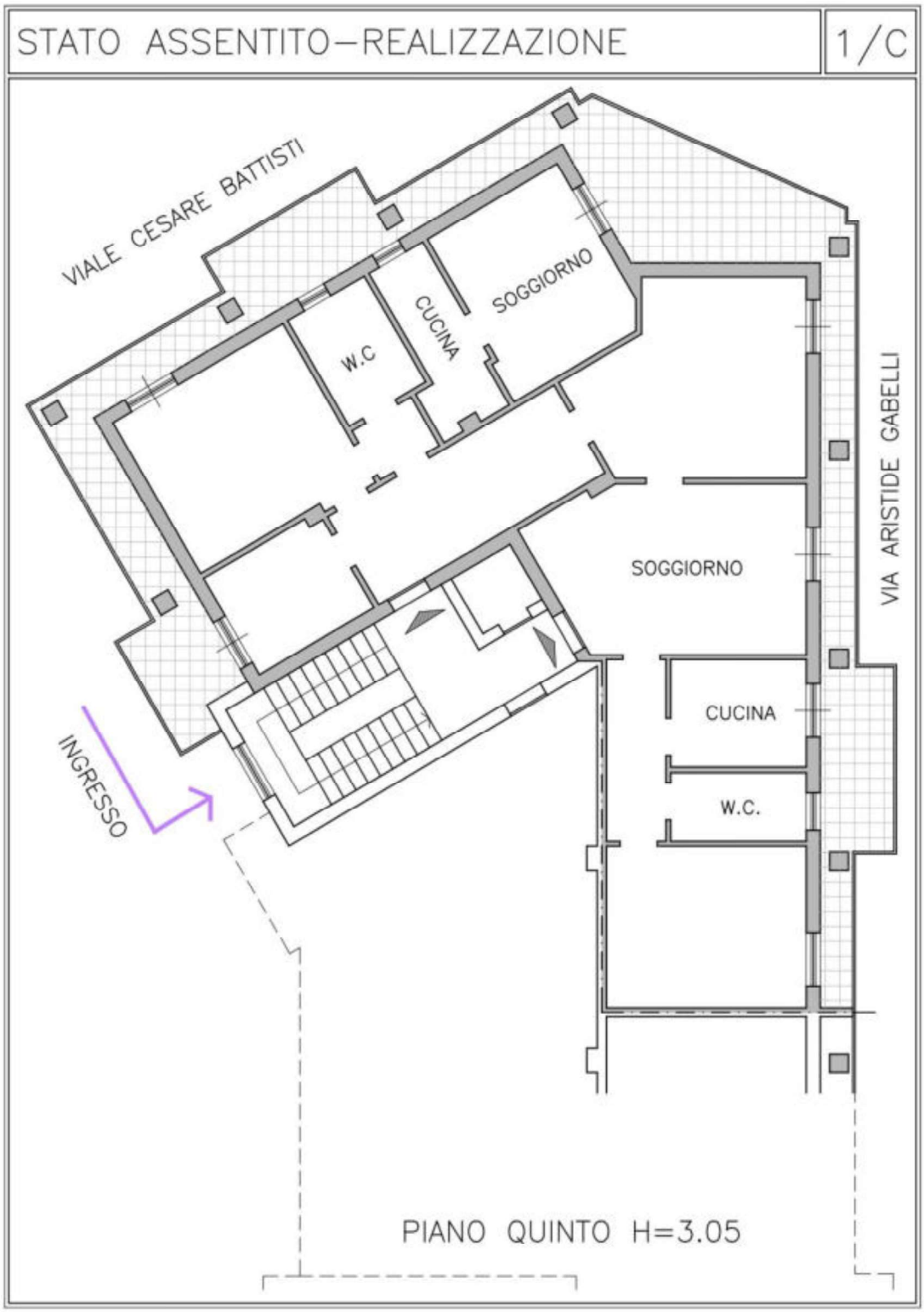
Ultima planimetria in atti

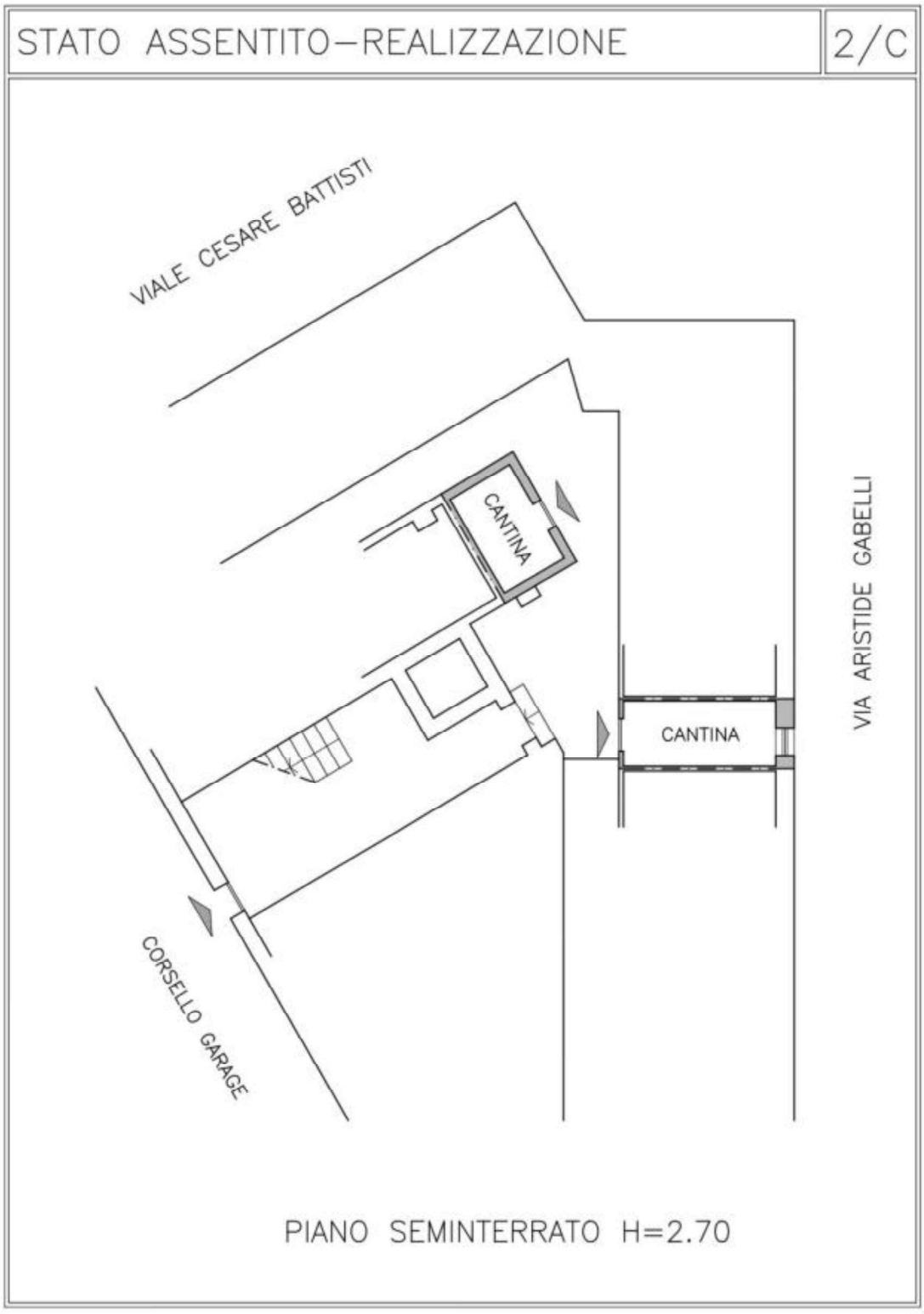
Data presentazione: 03/01/1965 - Data: 20/02/2026 - n. TR5954 - Richiedente: PRCRRT69C06L117M
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

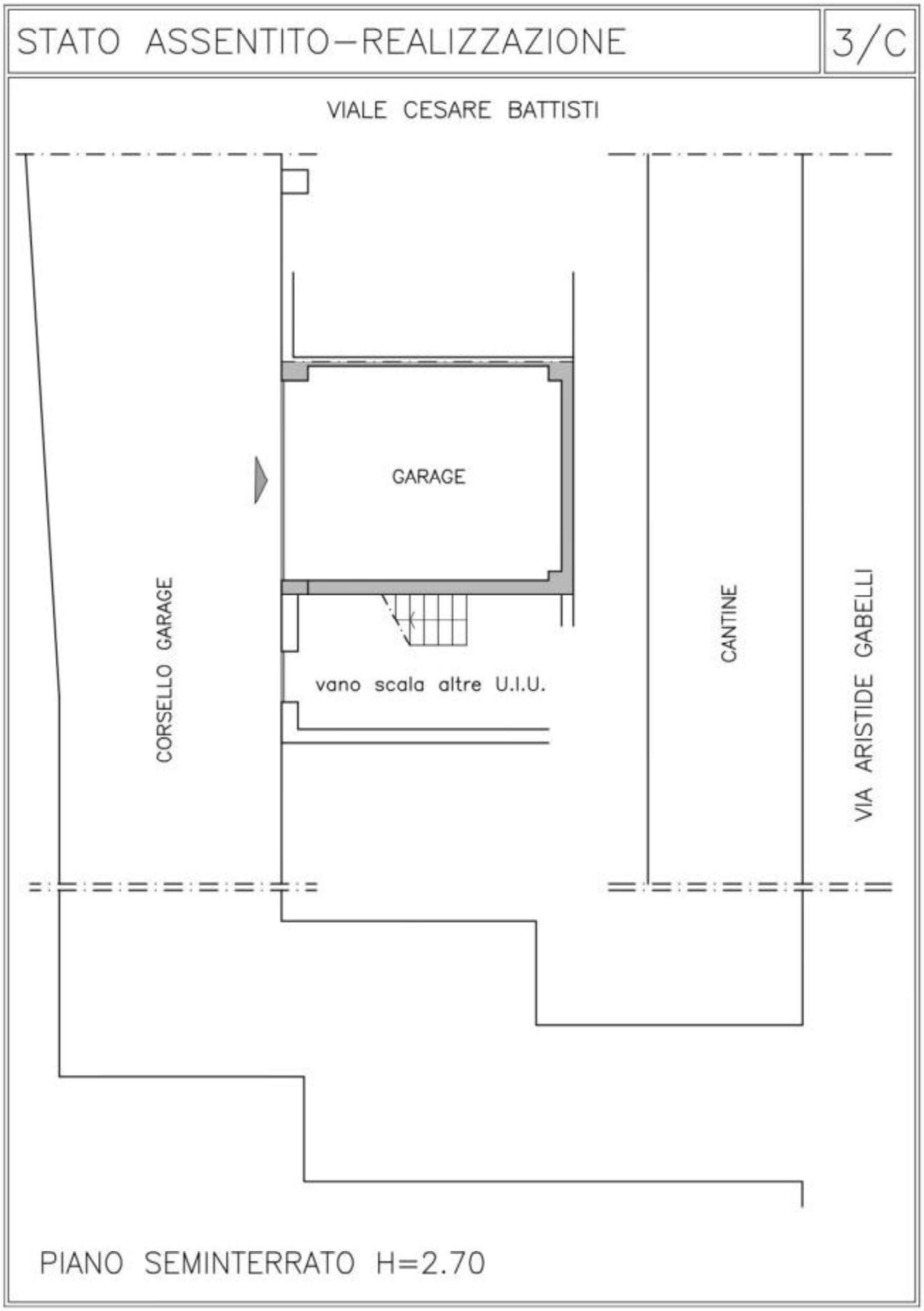
STATO DI FATTO LEGITTIMO

Realizzazione immobile

Elaborazione planimetria

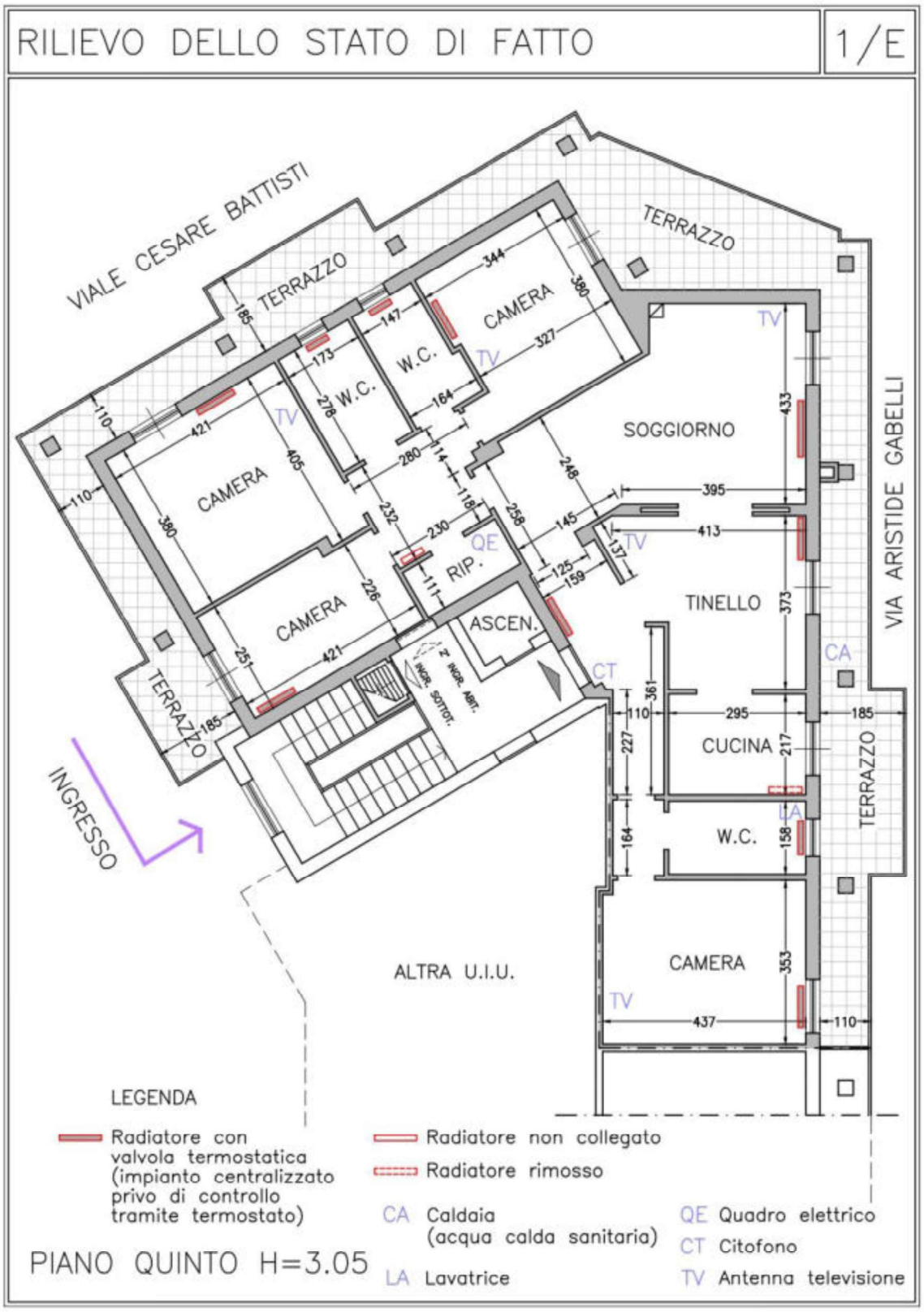


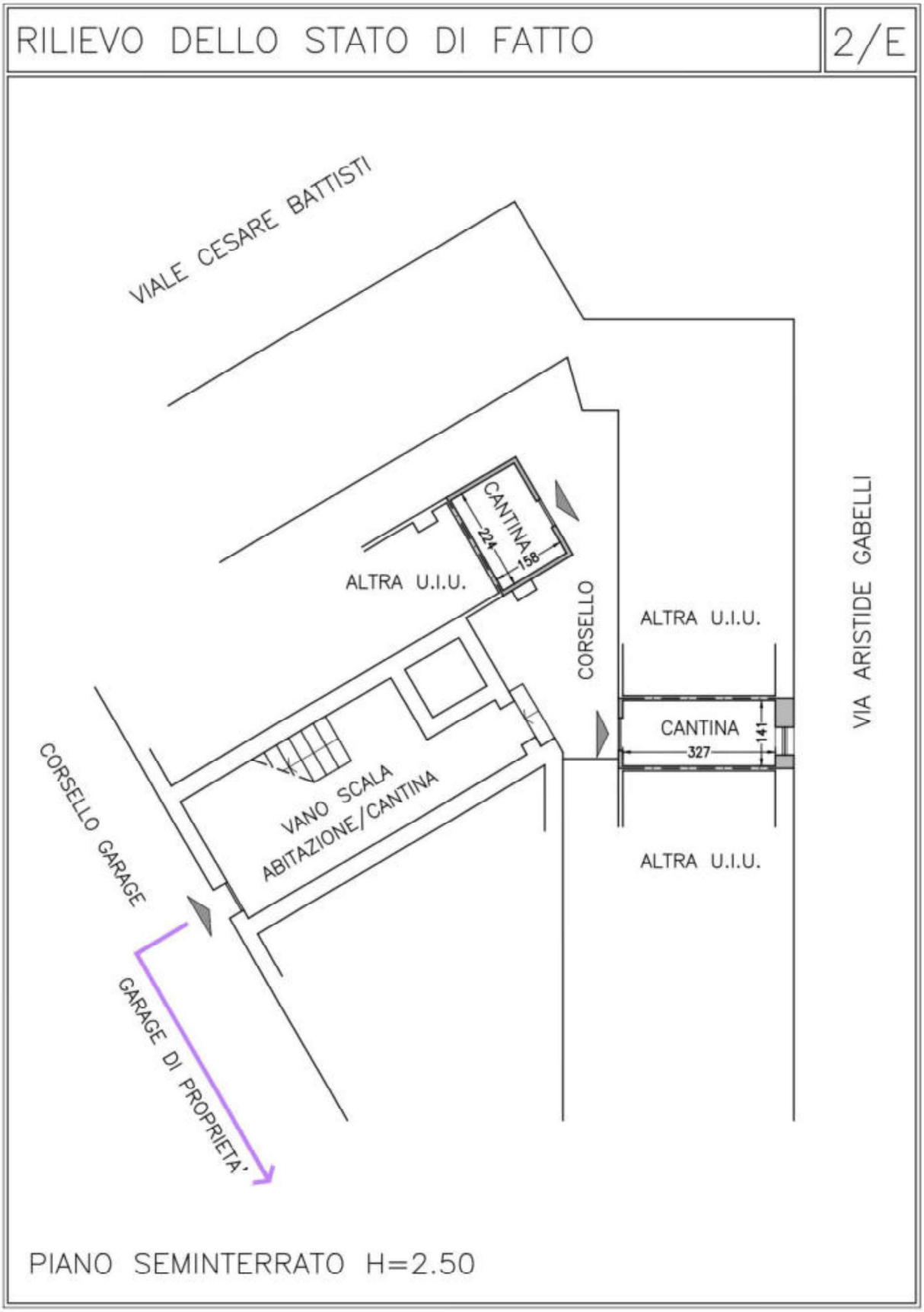

STATO ASSENTITO–REALIZZAZIONE
2/C
VIALE CESARE BATTISTI
CANTINA
CANTINA
VIA ARISTIDE GABELLI
CORSELLO GARAGE
PIANO SEMINTERRATO H=2.70

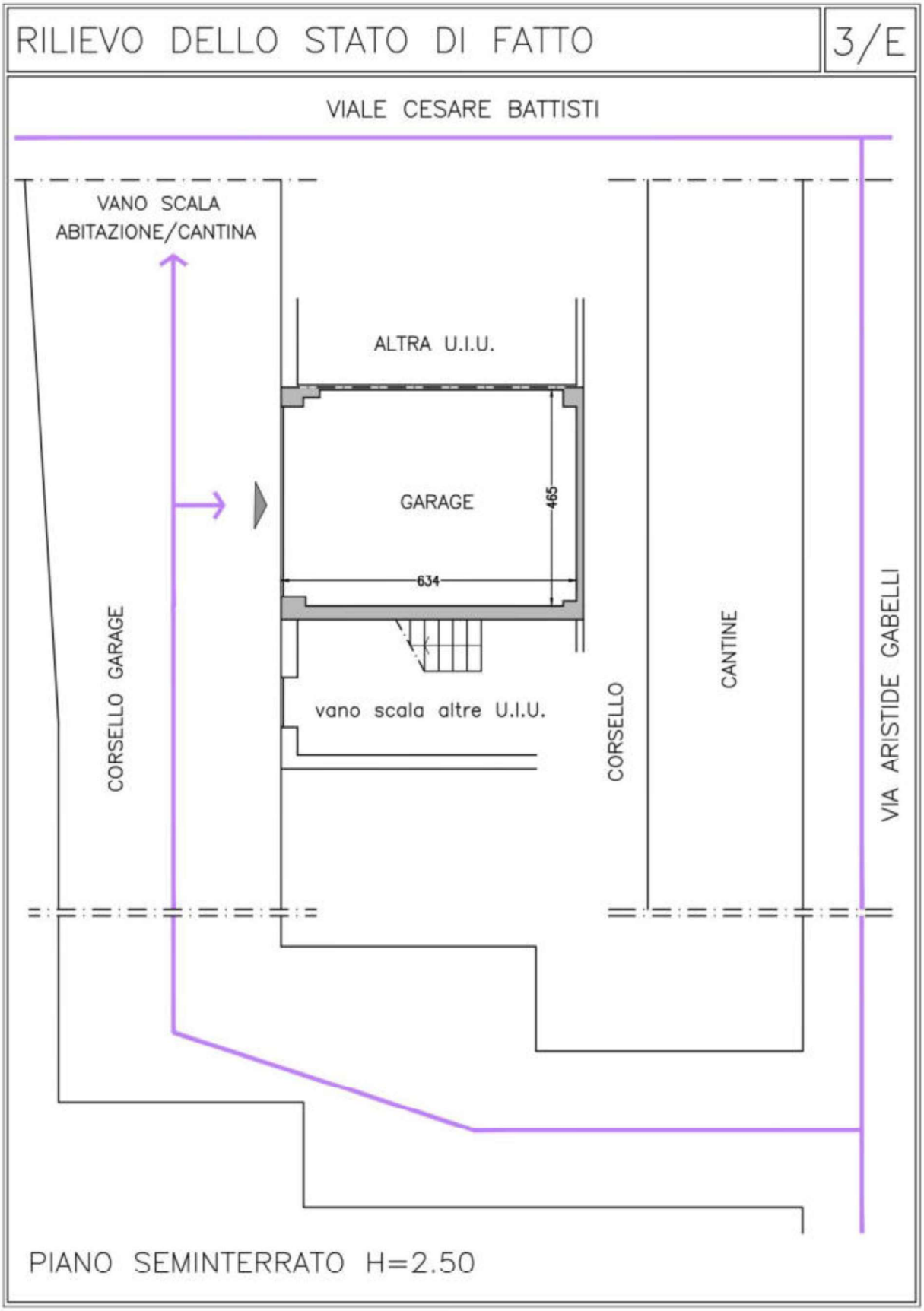

STATO ASSENTITO–REALIZZAZIONE
3/C
VIALE CESARE BATTISTI
GARAGE
CORSELLO GARAGE
vano scala altre U.I.U.
CANTINE
VIA ARISTIDE GABELLI
PIANO SEMINTERRATO H=2.70

RILIEVO METRICO

Planimetria




RILIEVO DELLO STATO DI FATTO
2/E
VIALE CESARE BATTISTI
CANTINA
224
158
ALTRA U.I.U.
CORSELLO
ALTRA U.I.U.
VIA ARISTIDE GABELLI
CANTINA
141
327
VANO SCALA
ABITAZIONE/CANTINA
CORSELLO GARAGE
ALTRA U.I.U.
GARAGE DI PROPRIETA'
PIANO SEMINTERRATO H=2.50


RILIEVO DELLO STATO DI FATTO
3/E
VIALE CESARE BATTISTI
VANO SCALA
ABITAZIONE/CANTINA
ALTRA U.I.U.
GARAGE
465
634
CORSELLO GARAGE
vano scala altre U.I.U.
CORSELLO
CANTINE
VIA ARISTIDE GABELLI
PIANO SEMINTERRATO H=2.50

Stato di consistenza

Relativamente allo stato di consistente del bene, si evidenzia quanto di seguito:

Infissi esterni

Gli infissi esterni attualmente presenti sono costituiti da telaio in alluminio e pannello trasparente in vetro camera, riferibili ad installazione non recente; fanno eccezione quelli posti a servizio della cucina e del soggiorno, installati nell'ambito degli interventi afferenti alla CILA Superbonus 110%, costituiti da telaio in PVC e pannello trasparente in triplo vetro.

Impianto termico

L'impianto termico, di tipo centralizzato, è costituito da caldaia a condensazione di ultima generazione, installata nell'ambito della CILA Superbonus 110% e da radiatori in alluminio, di installazione non recente.

Il controllo della temperatura è garantito dalla presenza, in ogni radiatore, di termovalvola ad azionamento manuale ed in ragione dell'assenza del termostato ambiente non è ad oggi possibile l'attivazione simultanea dei corpi radianti, che devono pertanto essere controllati singolarmente; le linee di distribuzione degli stessi radiatori, inoltre, confluiscono in modo diretto nell'apposito vano termico posto al piano seminterrato, come testimoniato dall'assenza, all'interno dell'abitazione, del relativo collettore.

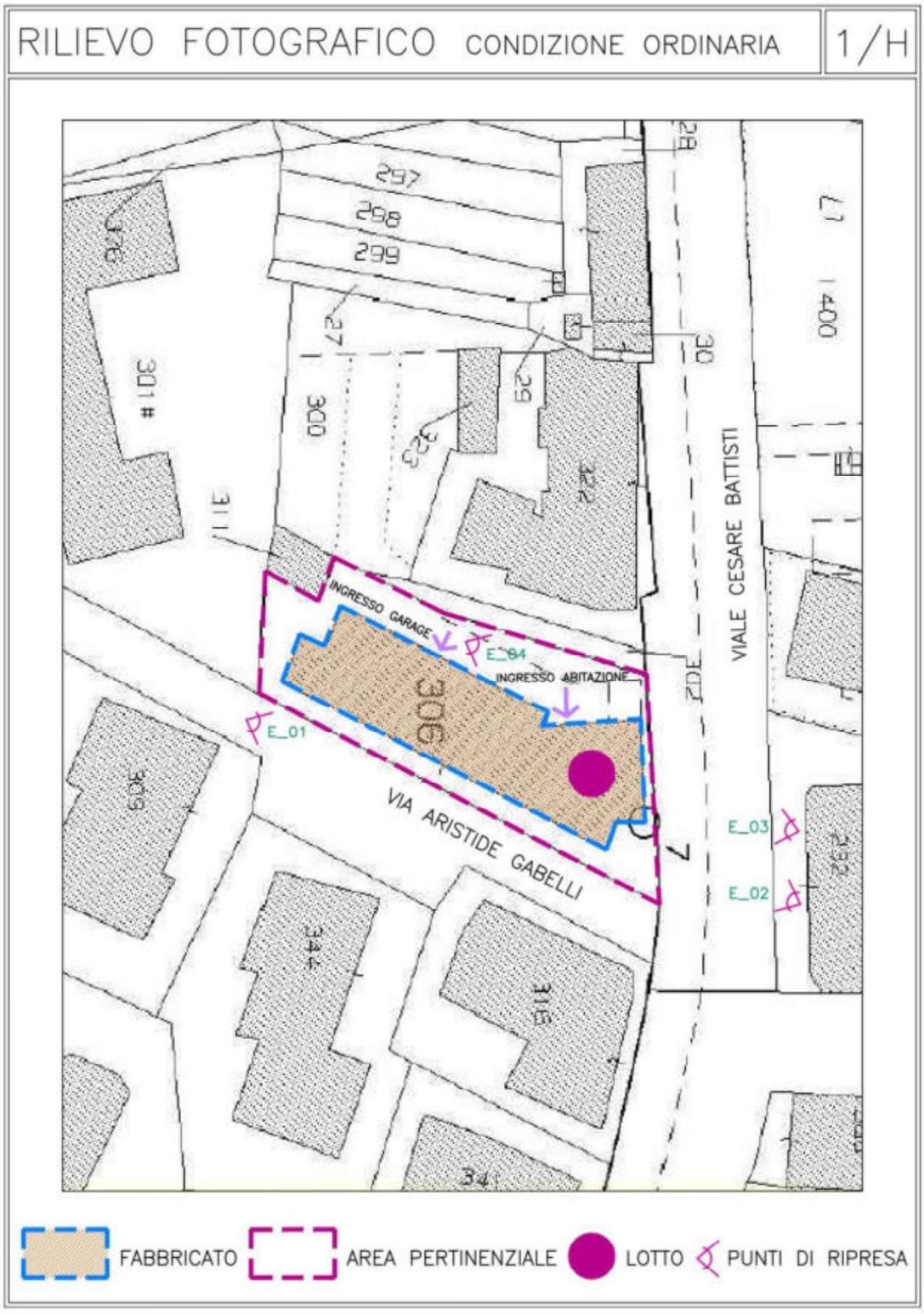
La rilevazione dei consumi avviene distintamente per ogni unità immobiliare, tramite la presenza, in ogni corpo radiante, di apposito apparecchio digitale di calcolo, rendendo possibile la gestione della spesa in forma autonoma e direttamente relazionata all'utilizzo effettivo.

Il radiatore del vano cucina è stato rimosso, ma resta presente ed accessibile, quindi non occultato, il relativo impianto di distribuzione, che ne permette la semplice ricollocazione; l'analogo apparato posto a servizio del disimpegno della zona notte, per quanto presente, è stato invece privato della tubazione di raccordo tra lo stesso e la linea principale di distribuzione collocata nella retrostante muratura, che risulta comunque agevolmente ripristinabile.

RILIEVO FOTOGRAFICO

Esterno

Planimetria punti di ripresa condizione ordinaria



Rilievo fotografico condizione ordinaria



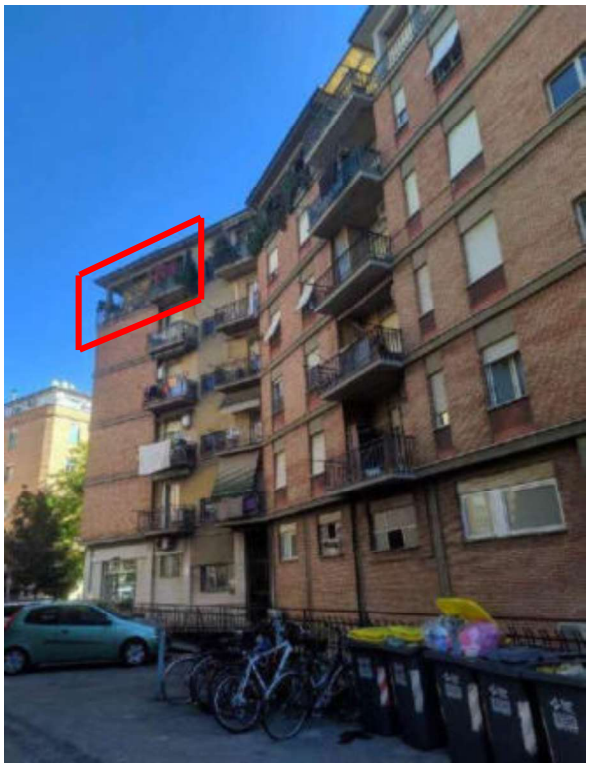
E_01



E_02



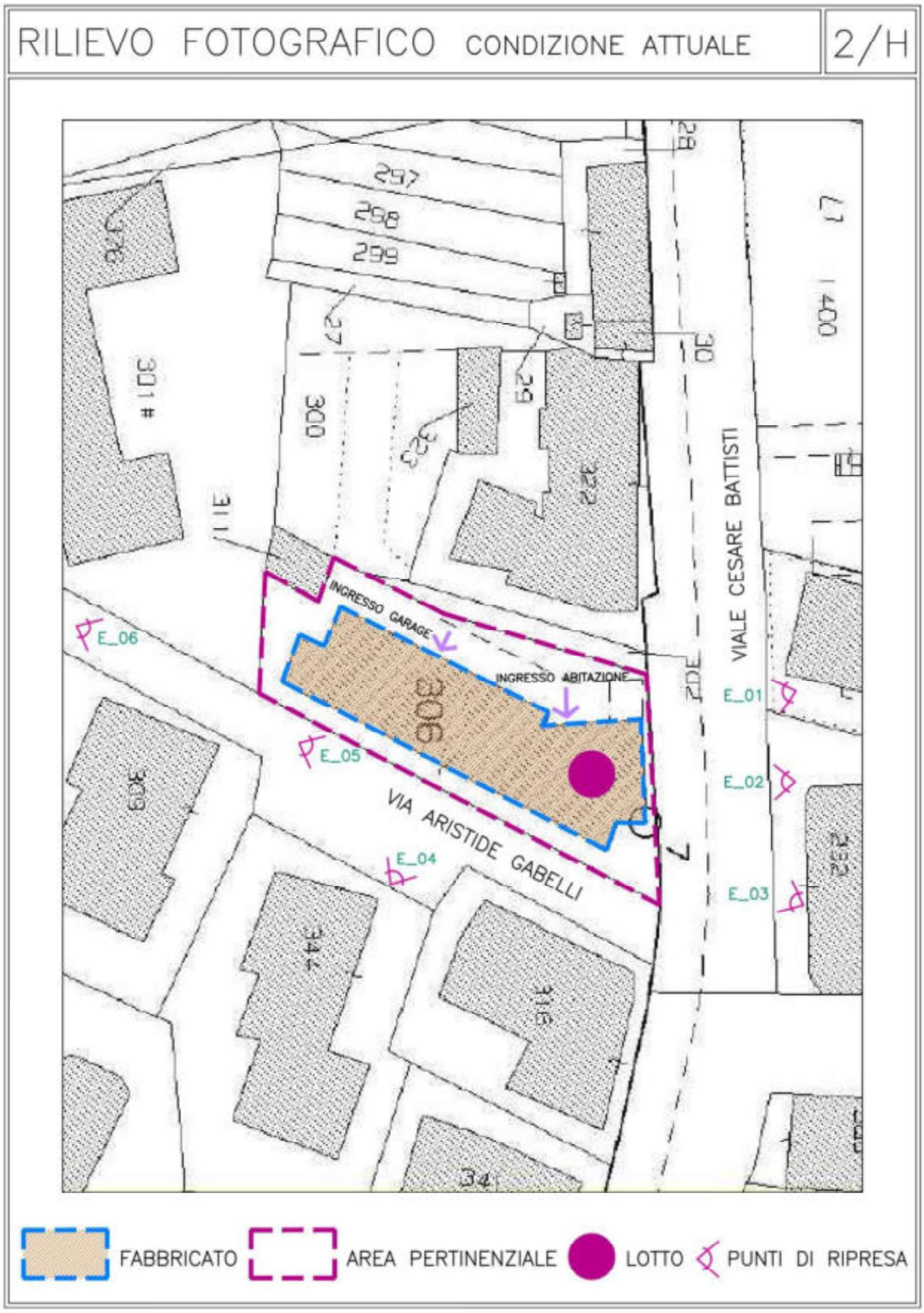
E_03



E_04

Planimetria punti di ripresa condizione attuale

(presenza ponteggi per interventi CILAS)



Rilievo fotografico condizione attuale

(presenza ponteggi per interventi CILAS)



E_01



E_02



E_03



E_04



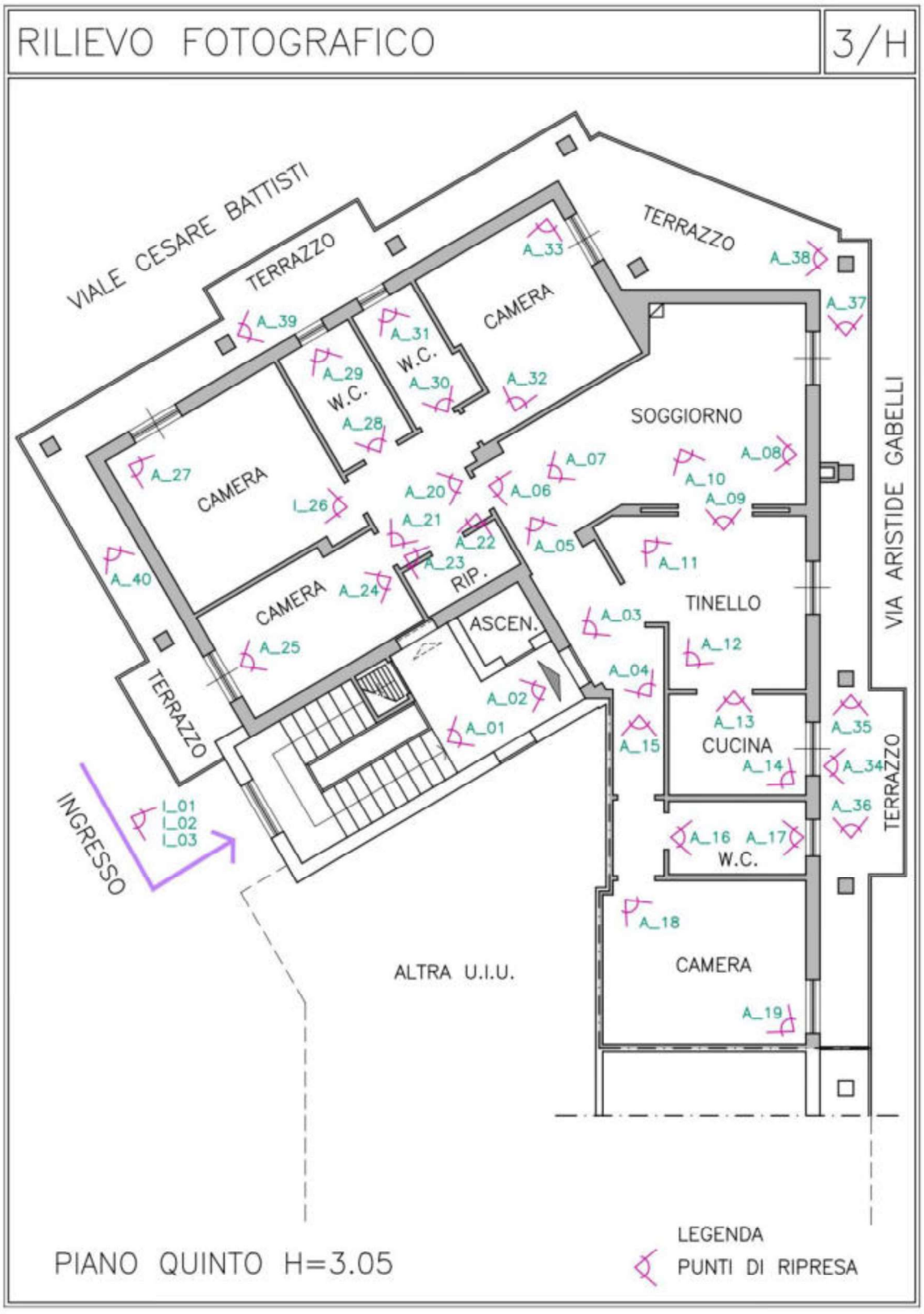
E_05



E_06

Interno

Abitazione: Planimetria punti di ripresa



Abitazione: Rilievo fotografico

Ingresso fabbricato



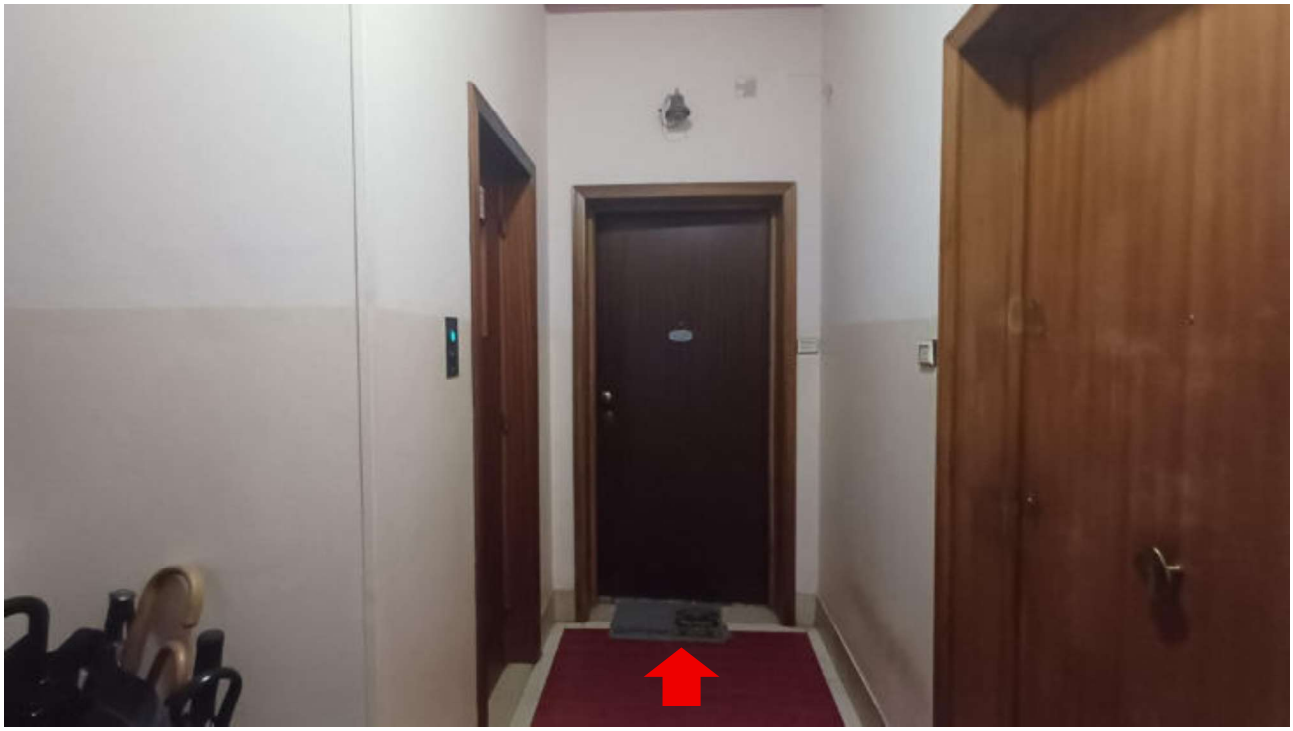
I_01



E_02



E_03



A_01



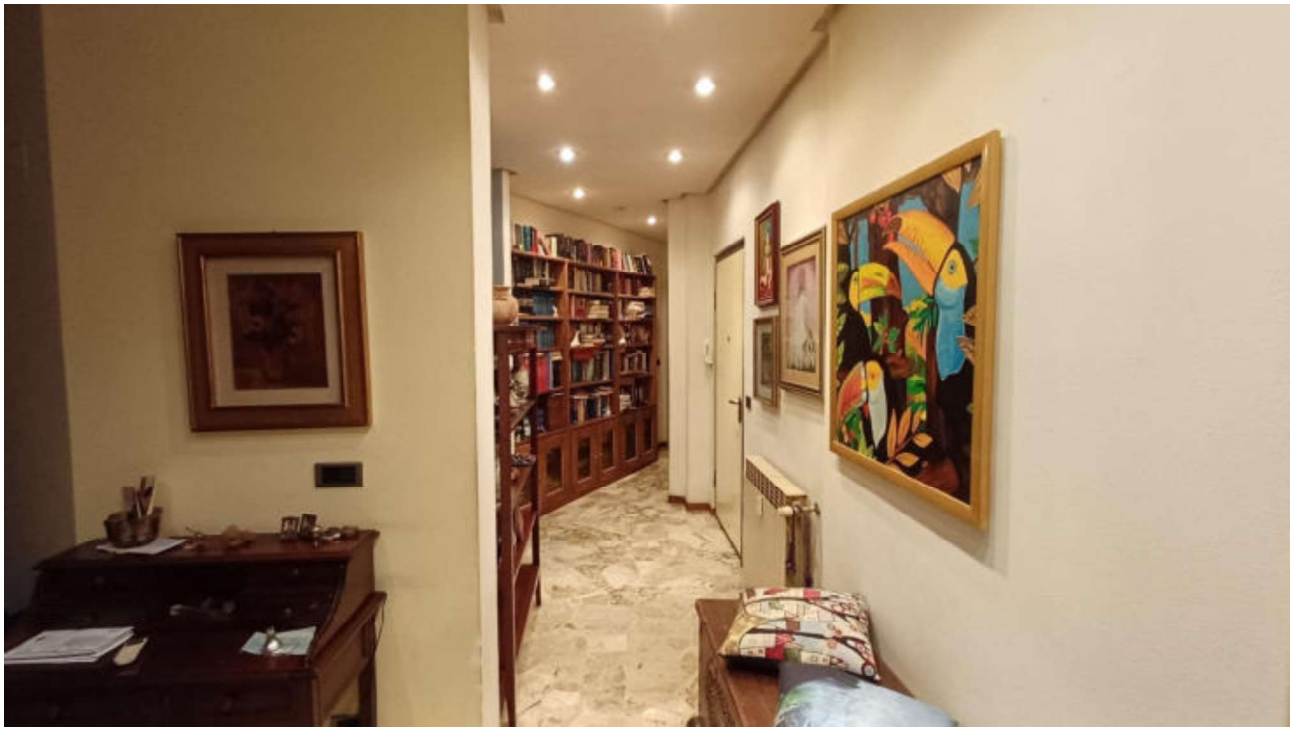
A_02



A_03



A_04



A_05



A_06



A_07



A_08



A_09



A_10



A_11



A_12



A_13



A_14


Il Romantico
CARAVAGGIO
LEONARDO
PICASSO
MICHELANGELO
VAN GOGH
CEZANNE

A_15



A_16



A_17



A_18



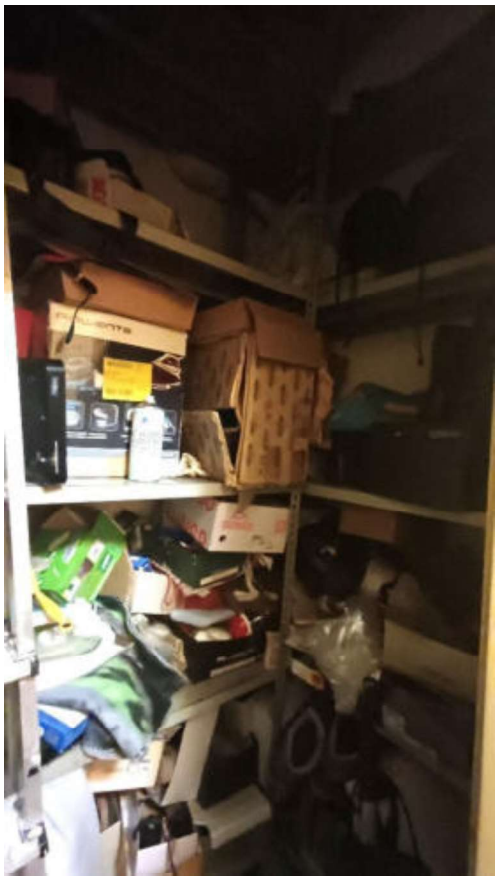
A_19



A_20



A_21



A_22



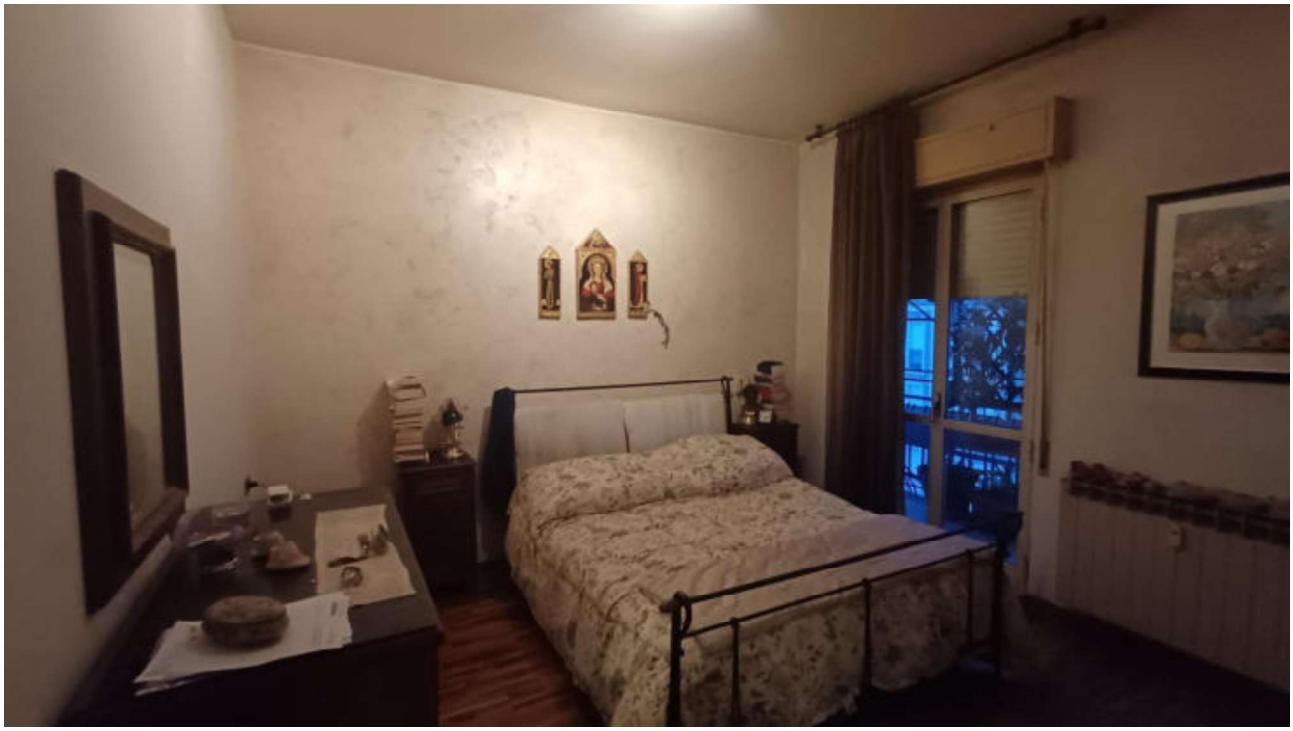
A_23



A_24



A_25



A_26



A_27



A_28



A_29



A_30



A_31



A_32



A_33



A_34



A_35



A_36



A_37



A_38

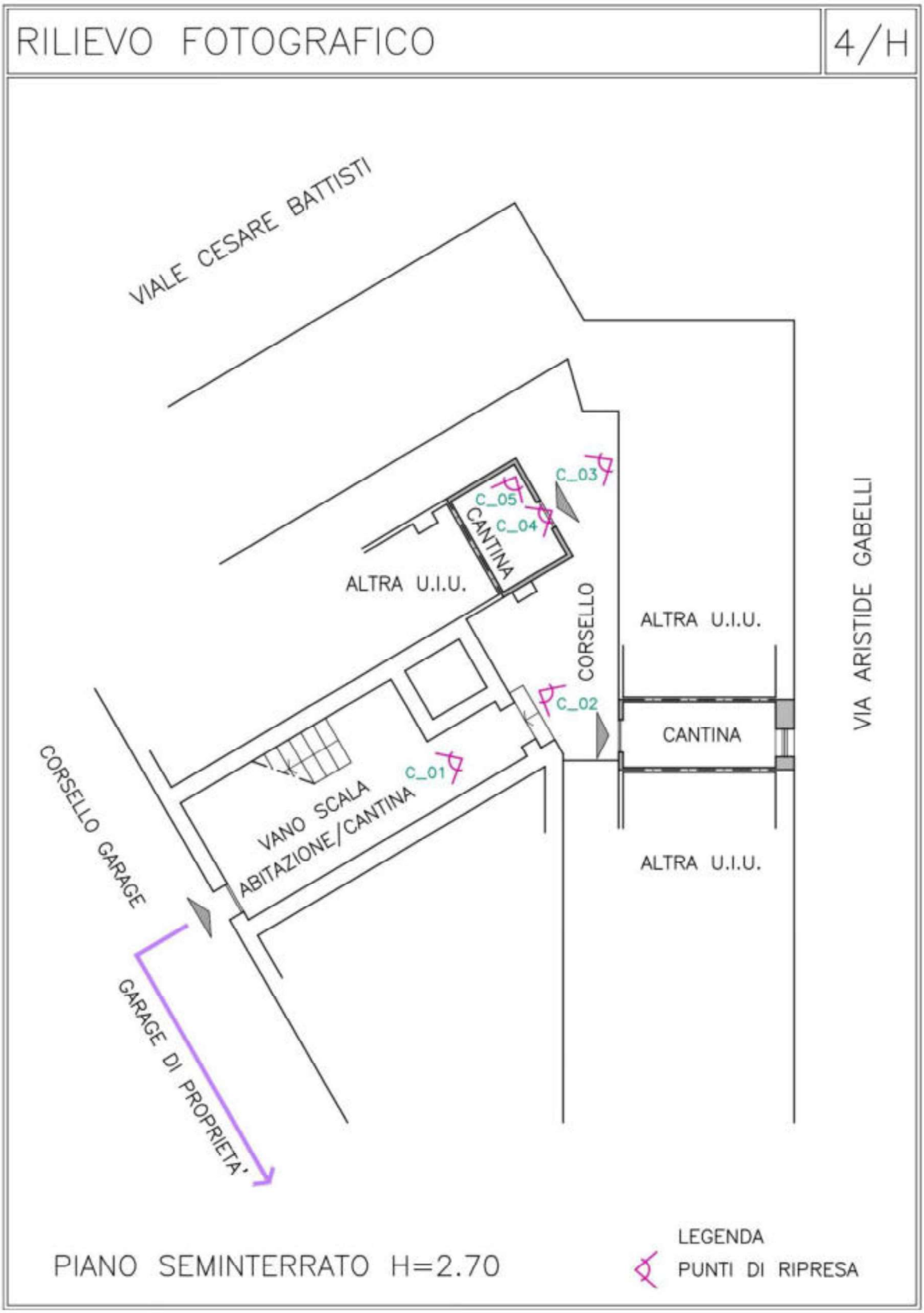


A_39



A_40

Cantina: Planimetria punti di ripresa



Cantina: Rilievo fotografico



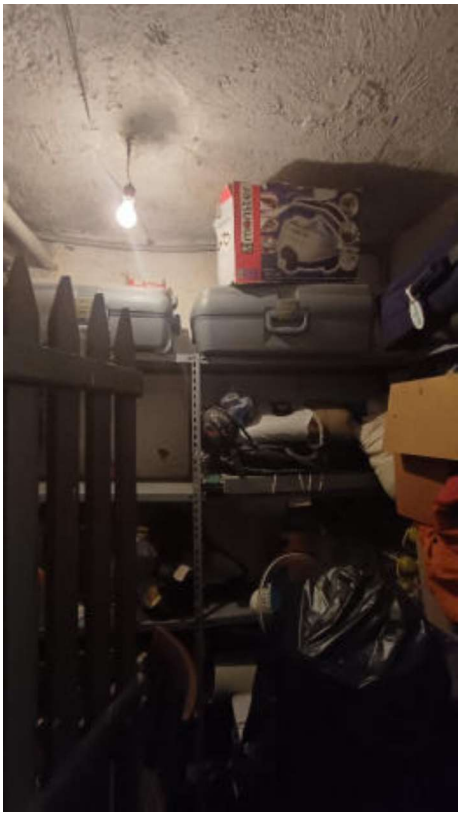
C_01



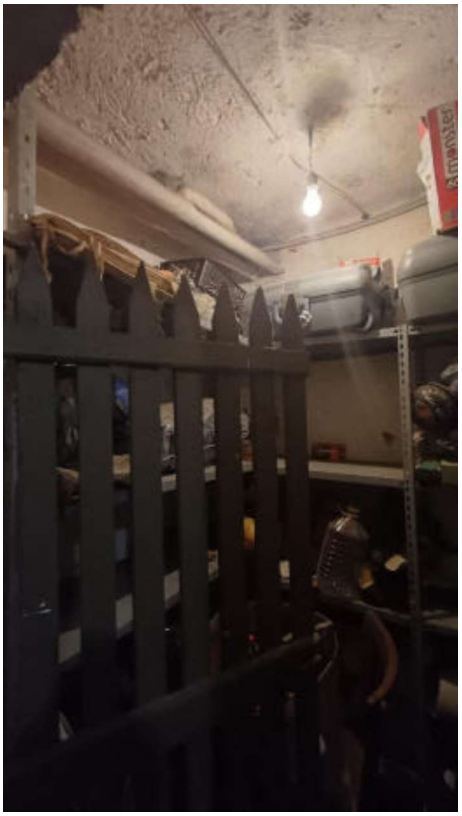
C_02



C_03

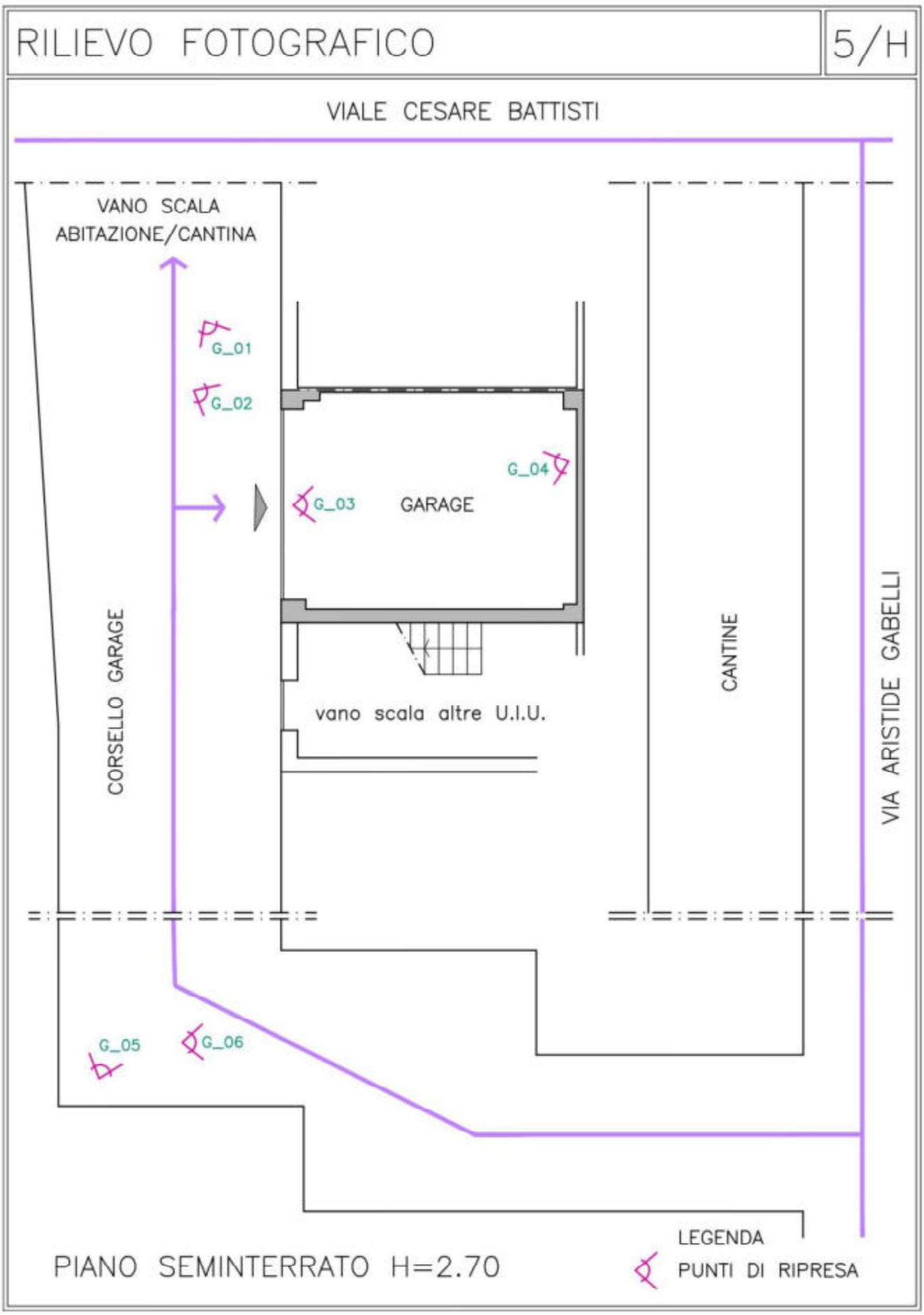


C_04



C_05

Garage: Planimetria punti di ripresa



Garage: Rilievo fotografico



G_01



G_02



G_03



G_04



G_05



G_06

Particolari

Strutture

Tetto



Tetto_01



Tetto_02



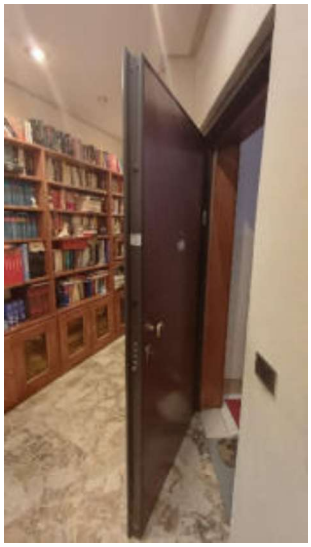
Tetto_03



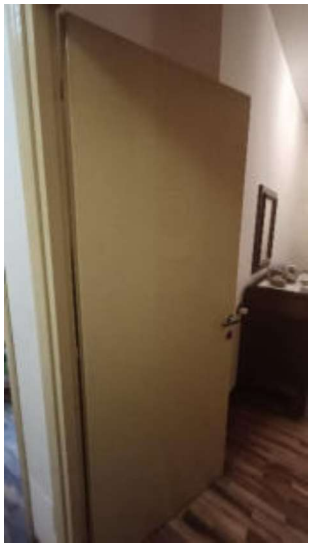
Tetto_04

Infissi

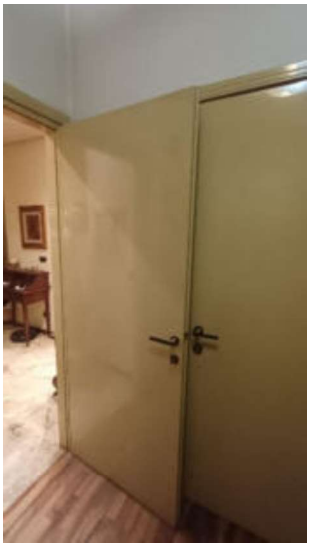
Infissi interni



Portoncino ingresso_01



Infisso interno_02



Infisso interno_03



Infisso interno_04



Infisso interno_05

Infissi esterni



Infisso esterno_01



Infisso esterno_02



Infisso esterno_03

Impianti

Impianto elettrico



01_punto di comando



02_Quadro elettrico interno



03_Quadro elettrico generale



05_Contatore abitazione



06_contatore condominio

Impianto termico



01_Caldaia condominiale



02_Caldaia condominiale



03_Caldaia condominiale



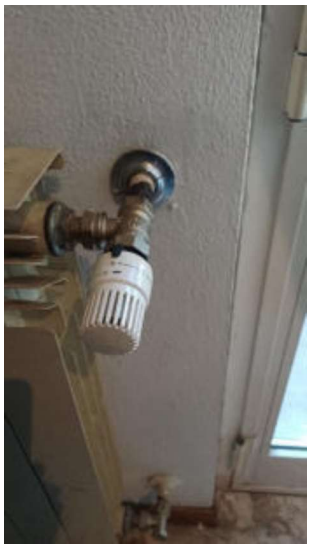
04_Caldaia condominiale_Ingresso centrale termica (corsello garage)



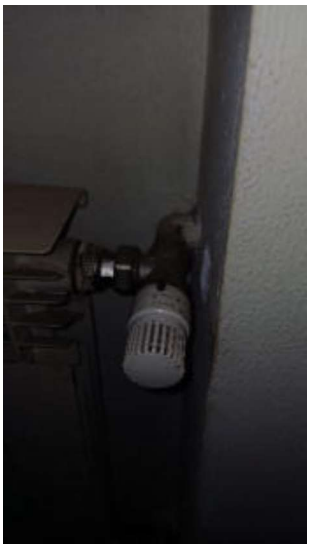
05_Radiatore



06_Rilevatore consumi



07_Termovalvola



08_Termovalvola



09_Caldaia (acqua calda sanitaria)



10_Caldaia (acqua calda sanitaria)

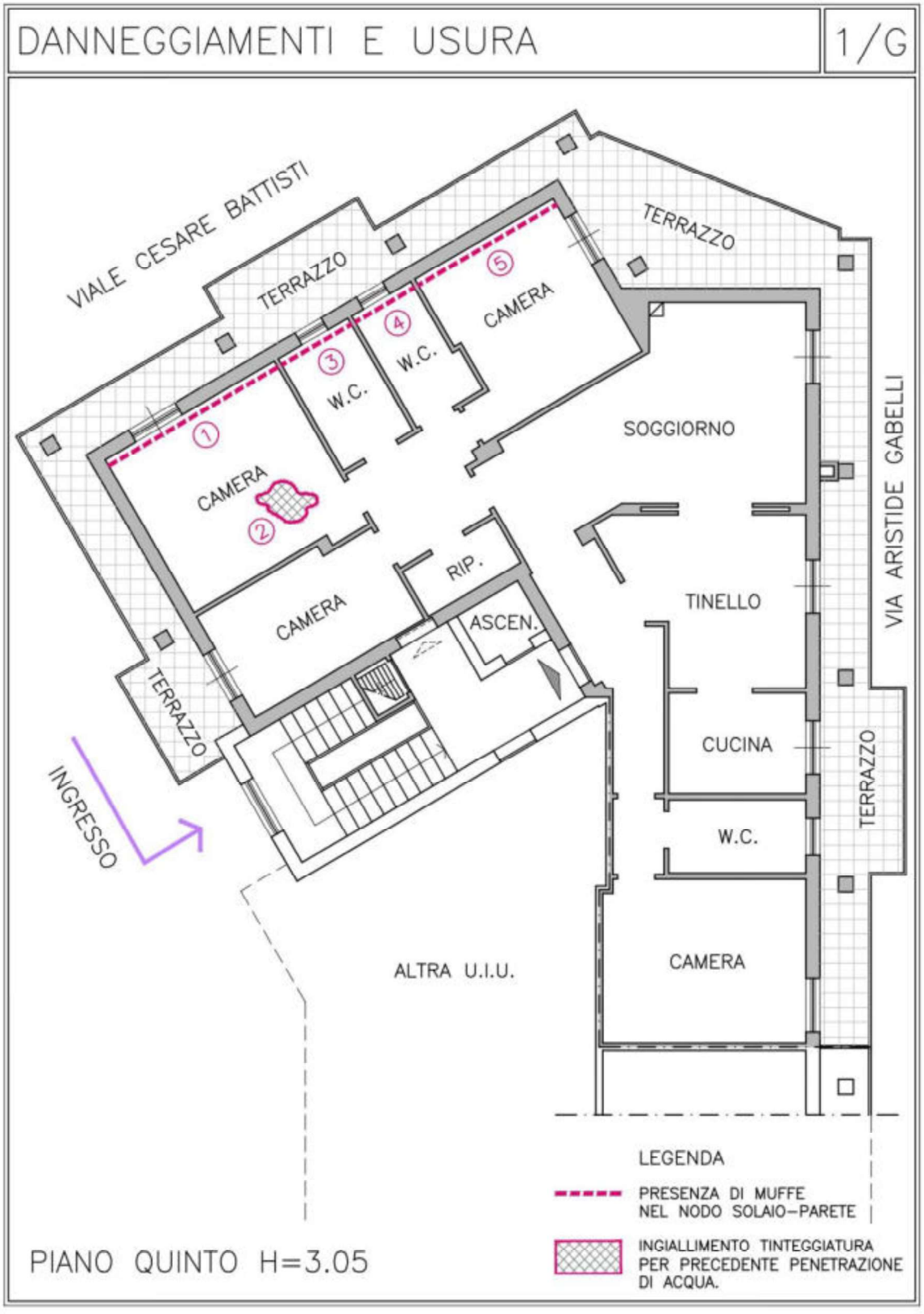
Impianto citofonico



01_Citofono

DANNEGGIAMENTI E USURA

Planimetria



Documentazione fotografica



Foto_01_Camera



Foto_02_Camera



Foto_03_Bagno



Foto_04_Bagno



Foto_05_Bagno

Note

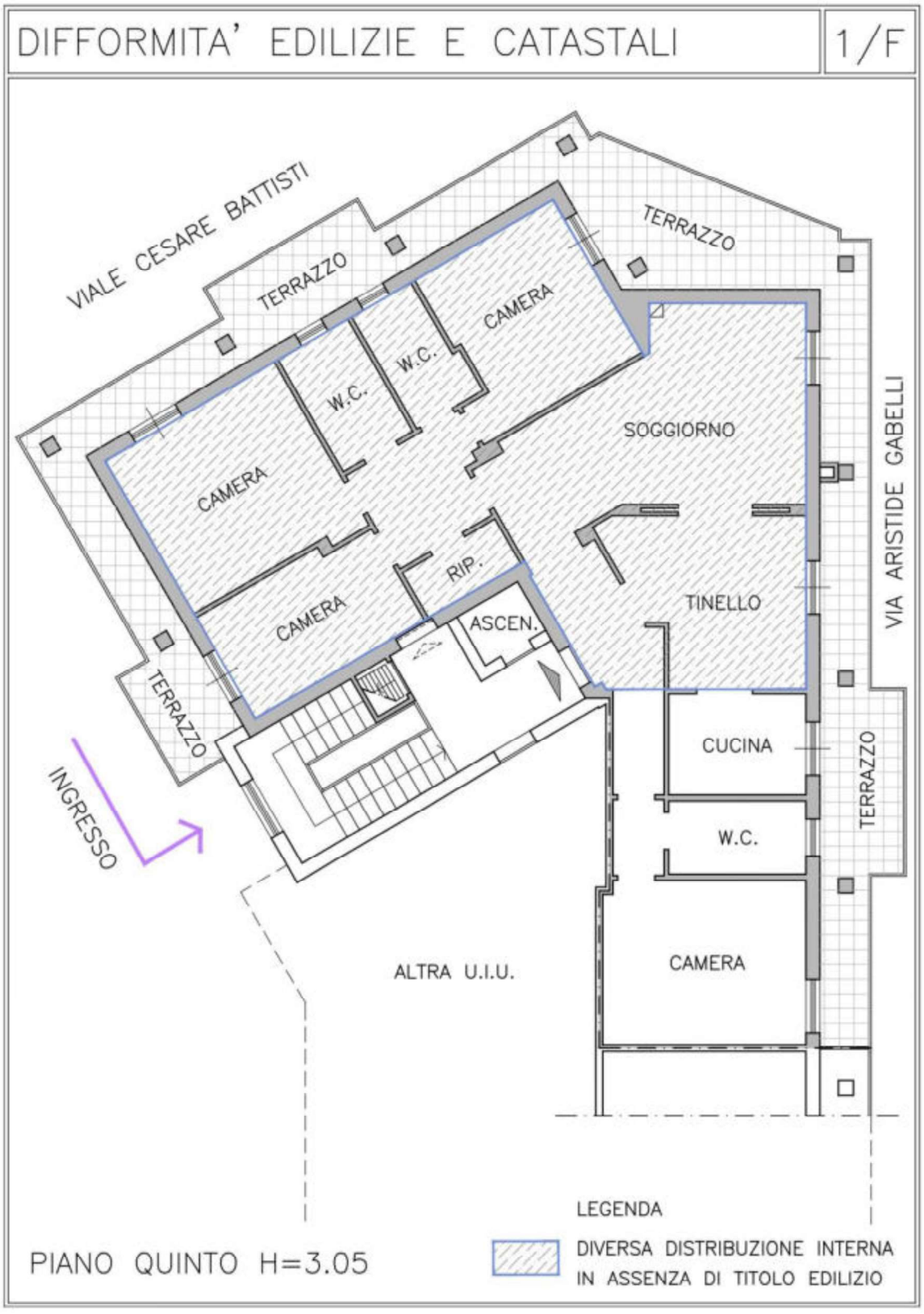
Relativamente a quanto rappresentato, si precisa:

Presenza di muffe nel nodo solaio-parete
dovuta verosimilmente alla presenza di ponti termici, ovvero a fattori di eccessiva umidità indotti dalla penetrazione di acqua piovana nel vano sottotetto, facilitata dal carente stato di conservazione della copertura.

Ingiallimento tinteggiature dovuto a precedente penetrazione di acqua
fenomeno infiltrativo comparso una sola volta e ad oggi non presente, dovuto presumibilmente alla penetrazione di acqua piovana, facilitata dal carente stato di conservazione della copertura, ovvero dalla precedente presenza, nel vano sottotetto, della vasca del troppo pieno relativa all'impianto termico.

DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

Planimetria difformità edilizie



Scheda sintetica difformità

Conformità catastale

Non conforme.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- **Abitazione**: Non coerente con lo stato di fatto rilevato.

Regolarizzazione:

- **Abitazione:** Variazione catastale a seguito di istanza in accertamento di conformità.

Conformità edilizia

Non conforme.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- **Abitazione**: Diversa distribuzione interna (Opere interne)

per le quali, in base alle norme vigenti attualmente ed al momento della realizzazione delle opere, di cui al presupposto normativo inderogabile per regolarizzazione in accertamento di conformità, risulta:

Difformità regolarizzabili

- **Abitazione**: Diversa distribuzione interna (Opere interne)

Regolarizzazione in accertamento di conformità

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA

Analisi difformità

Difformità regolarizzabili

Accertamento doppia conformità

Art. 154, comma 1 Legge Regionale n° 1/2015:

……possono ottenere il titolo a sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento oggetto di sanatoria, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati……..

Categorie interventi

- **Abitazione**: Diversa distribuzione interna (Opere interne)

Eliminazione del vano antibagno, in origine assentito quale filtro tra il soggiorno ed il servizio igienico stesso, nel rispetto delle specifiche normative di settore.

Le difformità sono attualmente ascrivibili ad interventi classificati nella categoria edilizia delle "opere interne".

Anno presunto di realizzazione degli interventi: Sempre ammessi
Anno di presentazione istanza di sanatoria: Sempre ammessi

L'intervento oggetto dell'istanza in Sanatoria, è stato pertanto realizzato sotto vigenza di norme che consentivano la trasformazione dell'immobile ed è attuabile anche in forza della normativa attuale:

- **Istanza in Sanatoria: Legge Regionale 1/2015, art. 118, comma 2, lett. g) bis**

Intervento subordinato a **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA**

che contempla il contenuto di seguito riportato:

Legge Regionale n° 1/2015

Art. 118

(Attività edilizia senza titolo abilitativo)

2. I seguenti ulteriori interventi sono eseguiti senza titolo abilitativo, fatto salvo quanto previsto al comma 5, previa ***comunicazione*** *al comune competente, da parte dell'interessato, anche in via telematica, secondo le modalità di cui al comma 3, prima dell'inizio dei lavori o delle attività:*

…OMISSIS…

g bis) le opere interne alle unità immobiliari di cui all'articolo 7, comma 1, lettera g);

Legge Regionale n° 1/2015

Art. 7

(Definizioni di carattere generale)

1. Ai fini del presente TU si definiscono:

…OMISSIS…

g) "opere interne", quelle da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implichino incremento degli standard urbanistici, nonché concernenti la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti;

…OMISSIS…

L'intervento descritto possiede i requisiti previsti in **Accertamento di Conformità**, in quanto ***conforme alla disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda di Sanatoria***, potendo quindi ritenersi legittima l'istanza da produrre.

Regolarizzazione difformità

Oneri - Sanzioni - Costi

Categorie interventi

- **Abitazione**: Diversa distribuzione interna (Opere interne)

Interventi relativi alla categoria "opere interne", eseguiti in assenza di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA).

Oneri e sanzioni

€ 1.000,00 Sanzione istanza di regolarizzazione edilizia.

€ 1.000,00 Totale sanzione.

Costi

€ 300,00 Ripristino radiatori cucina e disimpegno zona notte.

€ 300,00 Totale costi.

Quadro economico

Oneri e sanzioni	
Regolarizzazione	**€ 1.000,00**
Costi	
Interventi di ripristino	**€ 300,00**
TOTALE	**€ 1.300,00**

Spese tecniche

Le spese tecniche afferenti alle regolarizzazioni edilizie ed agli interventi di ripristino di cui sopra, sono indicativamente quantificabili come di seguito:

€ 2.000,00 **Progetto architettonico** per istanza Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in accertamento di conformità.

€ 1.500,00 **Elaborati tecnici** per istanza aggiornamento Agibilità.

€ 1.500,00 **Dichiarazioni di rispondenza impianti** per istanza aggiornamento Agibilità.

_____

€ 5.000,00 Totale spese tecniche, oltre oneri di legge.

Quadro economico

Costi	
Spese tecniche:	**€ 5.000,00**

Costi	
Diritti fissi per istanze	**€ 150,00**

TOTALE	**€ 5.150,00**

Quadro economico di regolarizzazione edilizia

ONERI E SANZIONI DI REGOLARIZZAZIONE IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Imponibile: € 1.000,00 Sanzione per diversa distribuzione interna: CILA in Sanatoria

Sommano € 1.000,00

Altri oneri € 0,00

TOTALE € 1.000,00

COSTI PER INTERVENTI DI RIPRISTINO

Imponibile: € 300,00 Ripristino radiatori cucina e disimpegno zona notte.

Sommano € 300,00

Altri oneri € 0,00

I.V.A. 22% € 66,00

TOTALE € 366,00

SPESE TECNICHE PER ISTANZE

Prestazione imponibile: € 5.000,00 Istanza CILA e aggiornamento Agibilità

Cassa previdenza 4% € 200,00

Sommano € 5.200,00

I.V.A. 22% € 1.144,00

Sommano € 6.344,00

Altri oneri € 150,00 Diritti fissi per istanze

TOTALE € 6.494,00

Quadro economico riepilogativo

TOTALE GENERALE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA € 7.860,00

Quadro economico di regolarizzazione catastale

SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: CATASTO FABBRICATI

Prestazione imponibile:	€ 500,00	Diversa distribuzione interna
Cassa previdenza 4%	€ 20,00	
Sommano	€ 520,00	
I.V.A. 22%	€ 114,40	
Sommano	€ 634,40	
Altri oneri	€ 70,00	Diritti fissi per istanza
TOTALE		**€ 704,40**

Quadro economico riepilogativo

TOTALE GENERALE PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	**€ 704,40**

GESTIONE CONDOMINIALE

Spese di gestione

Spese ordinarie

€ 2.358,22 Debito pregresso per spese di gestione ordinaria periodo 01.05.2025 - 30.04.2026

€ 1.390,00 Spese da riparto preventivo di gestione ordinaria periodo 01.05.2026 - 30.04.2027

Spese straordinarie deliberate non scadute

Nulla.

Spese straordinarie deliberate scadute ed insolute

€ 5.976,00 Incremento di costi in carico ai singoli condomini, per spese in variazione agli interventi previsti con Superbonus 110%, come da delibera di assemblea del 24.02.2026, di cui versati € 0,00.

€ 330,00 Manutenzione frontalini dei balconi secondo precedente delibera, come richiamata nel verbale di assemblea del 24.02.2026, di cui versati € 0,00.

€ 1.573,36 Sostituzione cavi ascensore, come da delibera di assemblea del 24.02.2026, di cui versati € 0,00.

Quadro economico spese ordinarie decurtate in Perizia

Spese	
Debito pregresso per spese di gestione ordinaria periodo 01.05.2025-30.04.2026	**€ 2.358,22**

Spese	
Spese da riparto preventivo di gestione ordinaria periodo 01.05.2026 - 30.04.2027	**€ 1.390,00**

TOTALE	**€ 3.748,22**

Cause in corso

Non si rilevano cause in corso.

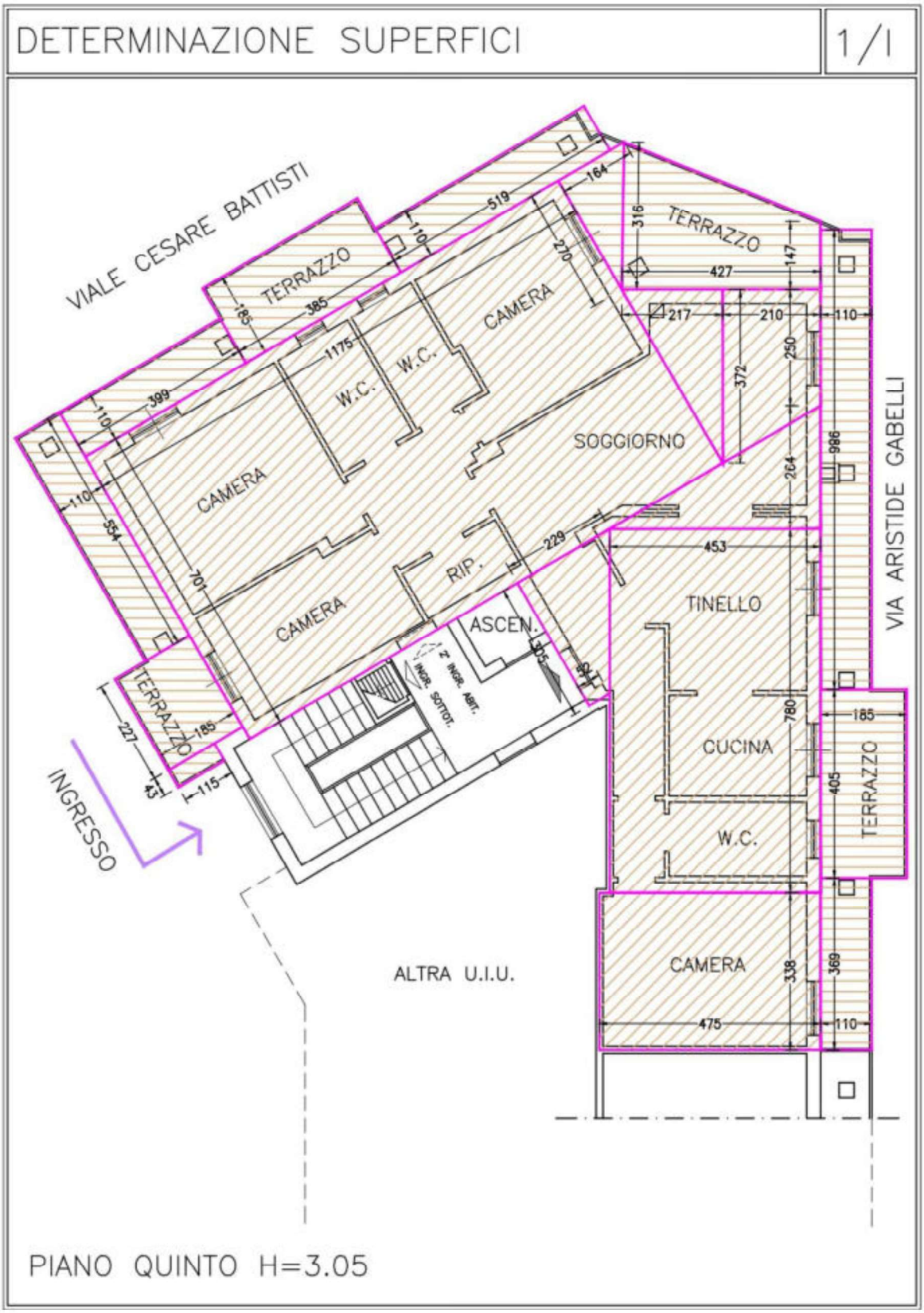
Regolamento

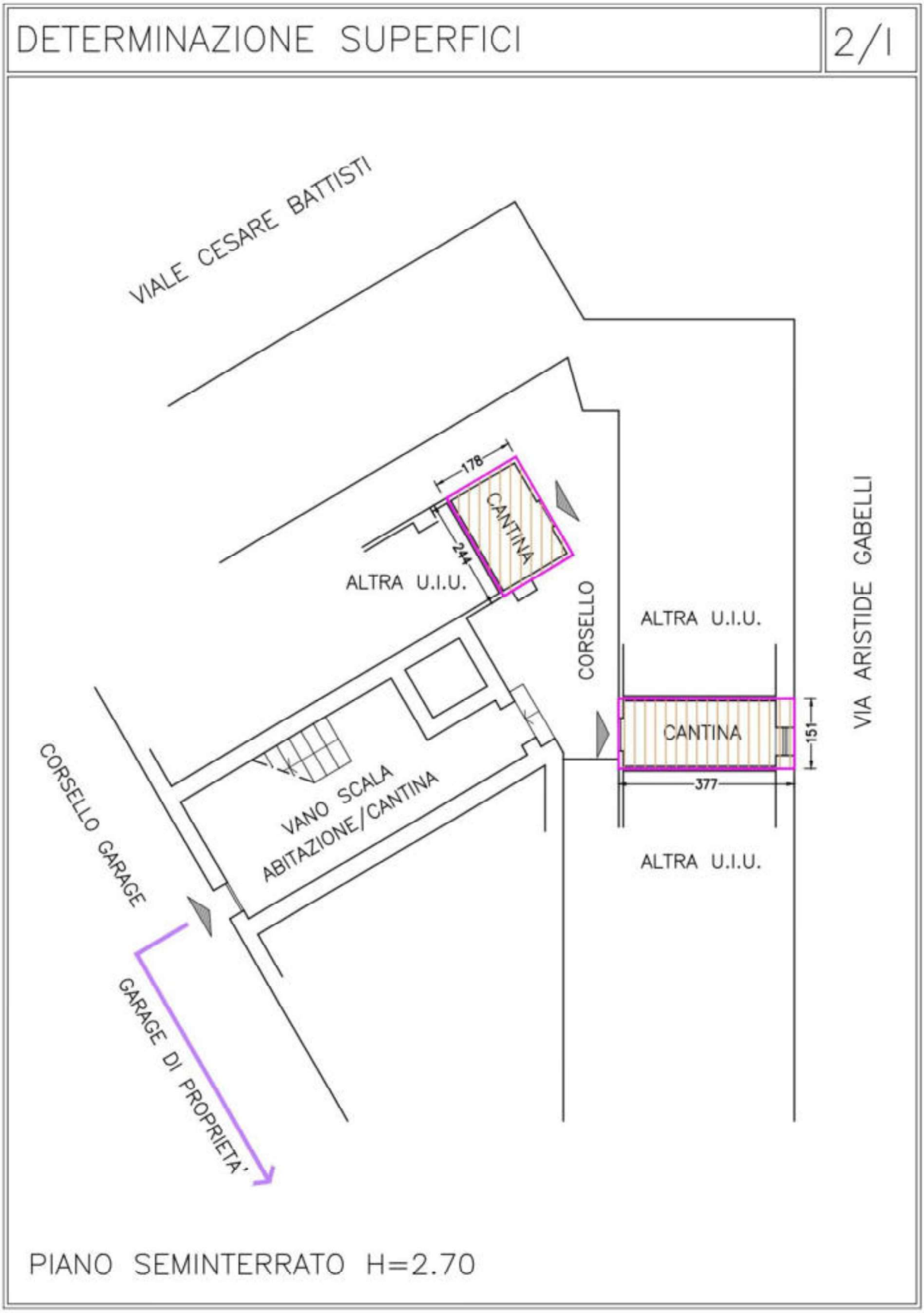
Per dichiarazione dell'Amministratore, il condominio non è dotato di Regolamento.

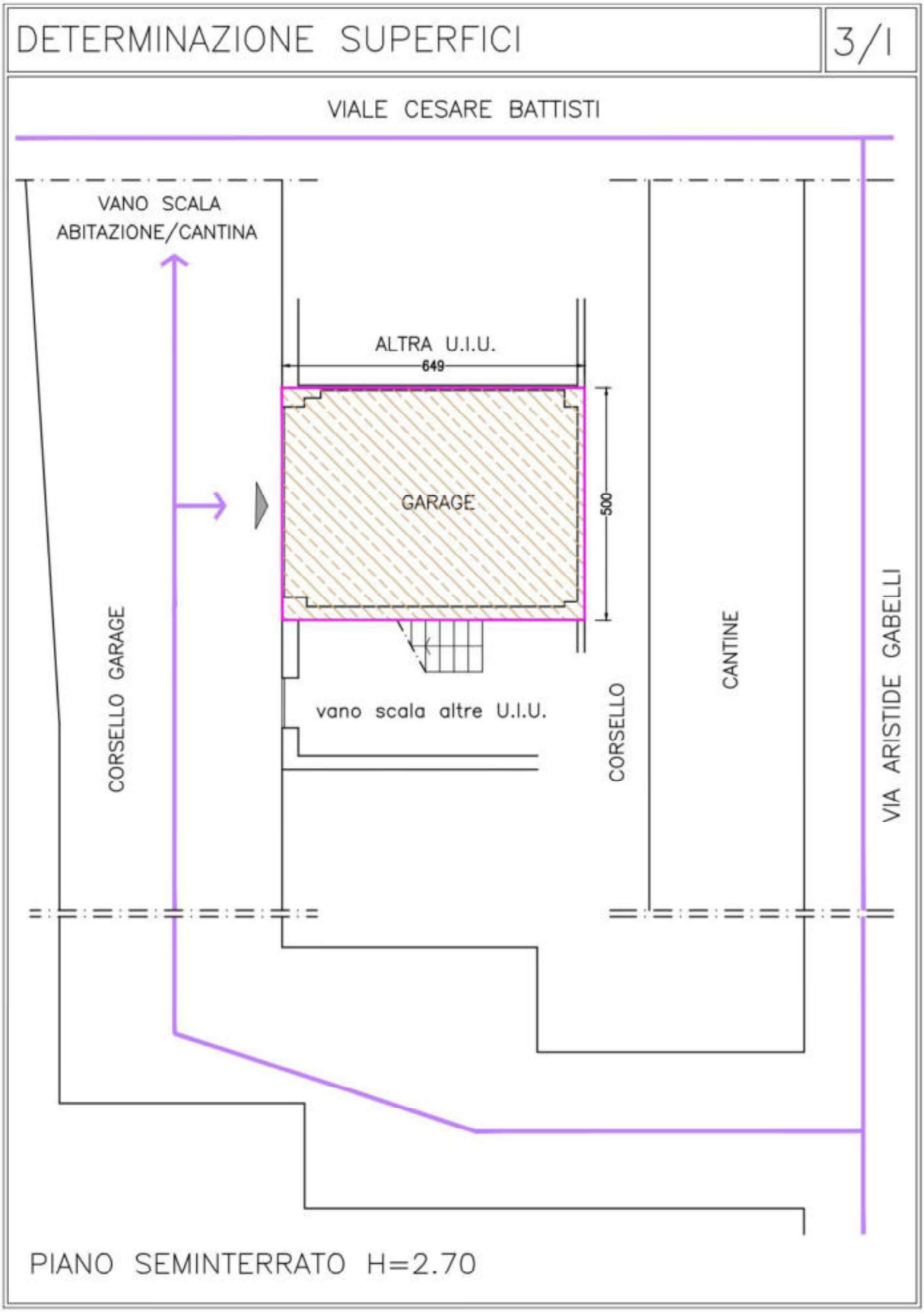
Spese per riscaldamento

Il calcolo dei consumi per riscaldamento avviene tramite strumento digitale installato su ogni radiatore dell'abitazione, al fine di consentirne il pagamento, che avviene comunque nell'ambito delle quote ordinarie di gestione condominiale, in funzione dell'effettivi utilizzo dell'impianto.

DETERMINAZIONE SUPERFICI




DETERMINAZIONE SUPERFICI
2/I
VIALE CESARE BATTISTI
178
CANTINA
244
ALTRA U.I.U.
CORSELLO
ALTRA U.I.U.
VIA ARISTIDE GABELLI
CANTINA
151
377
ALTRA U.I.U.
CORSELLO GARAGE
VANO SCALA
ABITAZIONE/CANTINA
GARAGE DI PROPRIETA'
PIANO SEMINTERRATO H=2.70


DETERMINAZIONE SUPERFICI
3/I
VIALE CESARE BATTISTI
VANO SCALA
ABITAZIONE/CANTINA
ALTRA U.I.U.
649
GARAGE
500
CORSELLO GARAGE
vano scala altre U.I.U.
CORSELLO
CANTINE
VIA ARISTIDE GABELLI
PIANO SEMINTERRATO H=2.70

DETERMINAZIONE SUPERFICI 4/1



SUPERFICIE RESIDENZIALE

mt (11.75x7.01)	=	mq	82.37
mt (2.17x3.72)/2	=	mq	4.04
mt ((3.72+2.50)x2.10)/2	=	mq	6.53
mt (4.53x2.64)/2	=	mq	5.98
mt ((2.29+0.52)x3.05)/2	=	mq	4.29
mt (4.53x7.80)	=	mq	35.33
mt (4.75x3.38)	=	mq	16.06
Totale		mq	154.60



TERRAZZO

mt (1.15x0.43)	=	mq	0.49
mt (1.85x2.27)	=	mq	4.20
mt (1.10x5.54)	=	mq	6.09
mt (3.99x1.10)	=	mq	4.39
mt (3.85x1.85)	=	mq	7.12
mt (5.19x1.10)	=	mq	5.71
mt (1.64x2.70)/2	=	mq	2.21
mt ((3.16+1.47)x4.27)/2	=	mq	9.89
mt (1.10x9.86)	=	mq	10.85
mt (1.85x4.05)	=	mq	7.49
mt (1.10x3.69)	=	mq	4.06
Totale		mq	62.50



CANTINA

mt (3.77x1.51)	=	mq	5.69
mt (1.78x2.44)	=	mq	4.34
Totale		mq	10.03



GARAGE

mt (6.49x5.00)	=	mq	32.45
Totale		mq	32.45

QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

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

Codice di zona: B6

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

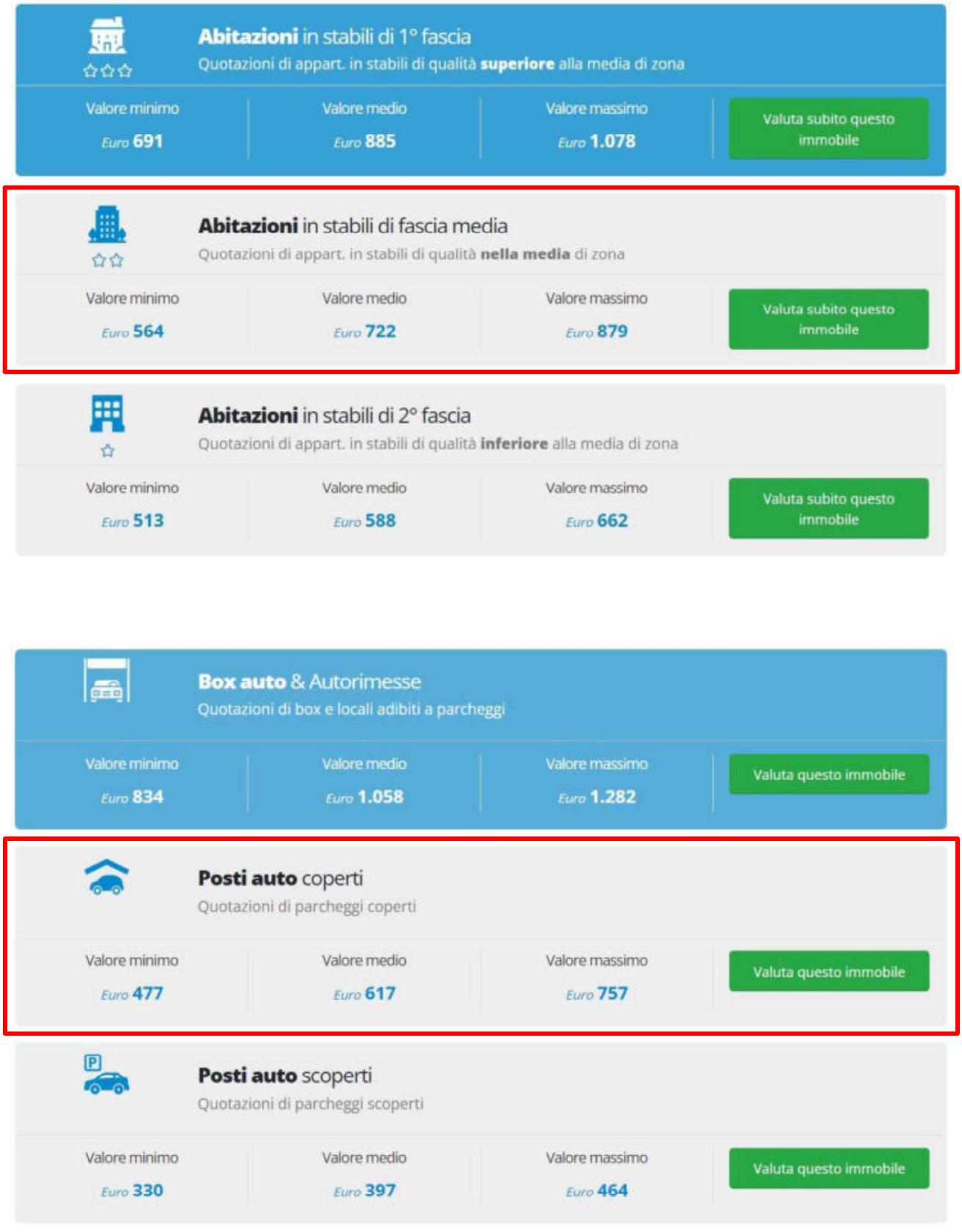
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	450	850	L			
Abitazioni civili	NORMALE	950	1400	L	4,7	7,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1200	L	3,7	6	L
Box	NORMALE	800	1500	L	5,3	7,9	L
Posti auto coperti	NORMALE	600	900	L	3,7	5,8	L

Camera di Commercio dell'Umbria

TERNI		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	2.100	2.800	1.400	1.900	800	1.300	600	800
	Centro	2.100	2.700	1.300	1.600	900	1.150	600	900
	Semicentro	2.000	2.400	1.100	1.300	800	1.050	500	700
	Periferia	1.550	2.200	800	1.000	600	800	400	550
	Zona agricola	1.000	1.600	600	700	500	600	300	400

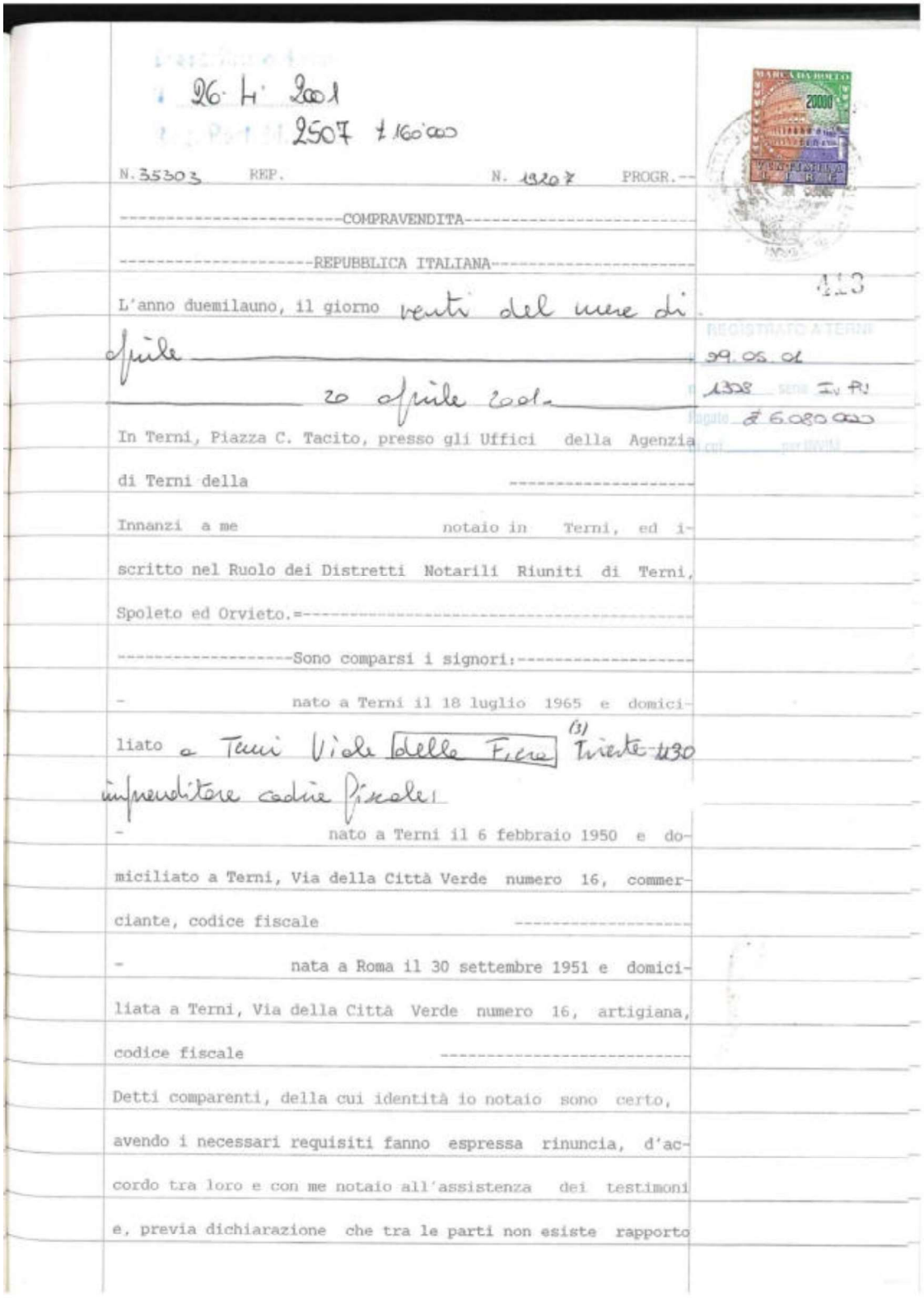
Borsino Immobiliare



ALLEGATI

ATTO DI PROVENIENZA

Atto di provenienza attuale - Compravendita



26 H 2001
2507 £ 160'000

N. 35303 REP. N. 13207 PROGR.--

----------COMPRAVENDITA----------

----------REPUBBLICA ITALIANA----------

L'anno duemilauno, il giorno venti del mese di aprile
20 aprile 2001.

In Terni, Piazza C. Tacito, presso gli Uffici della Agenzia di Terni della ----------

Innanzi a me notaio in Terni, ed iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Terni, Spoleto ed Orvieto.=----------

----------Sono comparsi i signori:----------

- nato a Terni il 18 luglio 1965 e domiciliato a Terni Viale delle Fiere (3) Trieste n30 imprenditore codice fiscale

- nato a Terni il 6 febbraio 1950 e domiciliato a Terni, Via della Città Verde numero 16, commerciante, codice fiscale ----------

- nata a Roma il 30 settembre 1951 e domiciliata a Terni, Via della Città Verde numero 16, artigiana, codice fiscale ----------

Detti comparenti, della cui identità io notaio sono certo, avendo i necessari requisiti fanno espressa rinuncia, d'accordo tra loro e con me notaio all'assistenza dei testimoni e, previa dichiarazione che tra le parti non esiste rapporto

REGISTRATO A TERNI
09.05.01
1328 serie 1V n.
Pagate £ 6.080.000

di parentela in linea retta, mi richiedono di ricevere questo atto, con il quale convengono e stipulano quanto segue:---

----------ARTICOLO 1°----------

Il signor vende e trasferisce a favore dei Signori che accettano ed acquistano, in comune ed a parità di diritti:----------

- Appartamento sito in Terni Viale Cesare Battisti n. 122 al piano quinto censito nel N.C.E.U. nel foglio 105 con la particella 306 sub.39 , Cat. A/2, Cl. 2 di vani catastali 9 (nove) compreso un vano (2) di cantina al piano sotterraneo, R.C.lire 1.620.000 .----------

Confini: vano scale, Via C. Battisti, Via Folelli, salvi altri confini.

-Un vano autorimessa sito ove sopra al piano sotterraneo censito nel N.C.E.U. nel foglio 105 con la particella 306 sub.47 della consistenza catastale di mq.26 ,Cat.C/6 Cl.7 ,R.C.lire 150.800----------

Nella vendita sono comprese pro-quota tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione quanto venduto come per legge e quali risultano dal regolamento condominiale vigente nel fabbricato.----------

Tutte le spese condominiali ordinarie fino alla data odierna,faranno carico alla parte venditrice.----------

La parte venditrice dichiara che quanto sopra compravenduto le è pervenuto in forza di decreto di trasferimento del tri-

bunale di Terni in data 29 aprile 1999 rep.541 cron.625.registrato a Terni l'11 maggio 1999 n.799 Vol.242.----------

Ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni (Condono Edilizio) e della legge 26 giugno 1990 n.165 la parte venditrice ,da me ammonita sulle responsabilità penali in caso di dichiarazioni false o non veritiere ai sensi dell'art.4 della legge 4 gennaio 1968 n.15 - dichiara ed attesta sotto la propria responsabilità:----------

- che la costruzione del fabbricato ci cui sono porzione le unità immobiliari oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, e che successivamente detti immobili non sono stati oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione; ----------

- che il reddito relativo alla sopra descritta porzione di fabbricato è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale alla data odierna è scaduto il termine di presentazione

----------ARTICOLO 2°----------

La detta compravendita è fatta ed accettata a corpo, con tutti i diritti, le pertinenze, le servitù attive e passive,se esistenti,nulla escluso ed eccettuato, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto compravenduto attualmente di trova e per il prezzo dichiarato dalle parti di lire

CARTA 40000
SCRITTO 6000
REPERT. 500
ONORARIO
CASSA NOT. 20000
TASSA ARCH. 4000
REGISTRO 508.500

A16

186.000.000 (centottantaseimilioni).

che viene pagato come segue :----------

a) quanto a £ 38.000.000 ---------- la parte venditrice dichiara di averle ricevuto dalla parte acquirente, alla quale ne rilascia quietanza di saldo.---

b) quanto a £ 148.000.000 ---------- dovranno essere pagate dalla parte acquirente,che ne assume esplicito obbligo,con il ricavato del mutuo che viene qui contestualmente stipulato.La parte venditrice rilascia alla parte acquirente quietanza di saldo che avrà effetto con l'erogazione del mutuo.----------

----------ARTICOLO 3°----------

La parte venditrice garantisce , anche agli effetti della legge 19 maggio 1975 n.151, la legittima proprietà, la piena disponibilità e la libertà di quanto venduto da vincoli, pesi ,privilegi anche fiscali, ipoteche,trascrizioni pregiudizievoli assumendo,in caso contrario,espressa responsabilità per l'evizione e danni.----------

----------ARTICOLO 4° ----------

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale con esonero di responsabilità per il competente ufficio del territorio.---

---------- ARTICOLO 5°----------

Le parti dichiarano che quanto compravenduto con questo atto non è di lusso ai sensi del D.M. 2/8/1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.218 del 27/8/1969.=---

La parte acquirente chiede l'applicazione dei benefici fiscali previsti dalla legge 19/7/1993 n.243 conversione in legge con modificazioni del D.L. 22/5/1993 n.155 - e dalla legge 28 dicembre 1995 numero 549 - ed a tale scopo dichiara di essere residente nel territorio del comune di Terni, di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile acquistato e di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà di altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente o dal coniuge con le agevolazioni di cui all'art.3, comma 131 della legge 28.12.1995 n.549, e di tutte le altre norme elencate nello stesso art.3 comma 131 della citata legge 549/95.

----------ARTICOLO 6°----------

Ai fini della legge 19 maggio 1975 n.151 la parte venditrice dichiara di essere coniugato in separazione dei beni , gli acquirente dichiarano di essere coniugi in regime di comunione dei beni .

la parte acquirente chiede l'applicazione dei benefici fiscali dalle leggi

Questo atto è stato letto da me notaio ai comparenti, i

418

quali, a mia domanda lo hanno riconosciuto conforme alla loro volontà.=----------

Esso è stato scritto da persona di mia fiducia e parte da me su sei pagine di due fogli e viene sottoscritto in fine ed a margine del foglio intermedio dai comparenti e da me.=---

(1) Atto di recupero dell'imposta ipotecaria per la cancellazione delle ipoteche ultimate con contratto rogato Notaio 1/4/97 n. 56266 Rep. registrato a Terni il 16/4/1997 n. 186 Vol. 576 e rivendita con contratto a mio rogito in data 9 marzo 2001 n. 35085 Rep. reg. il 28/3/2001.

(2) Leggi in due voci n. Due fotocopie da me Notaio lette ai comparenti (3) Art. 4 della Tariffa n. In totale tre fotocopie da me Notaio lette ai comparenti.

Foglio n. 11

Mod Aut inform. 1

COPIA INFORMATICA DI ATTO NOTARILE

ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE
di
TERNI

Certifico io Delegato dell'Archivio Notarile Distrettuale di Terni, che la presente copia informatica, composta di n. 6 facciate compresa la presente, è conforme all'originale documento su supporto cartaceo conservato in questo Archivio Notarile e si rilascia ai sensi dell'art. 22 del d. lgs 7/3/2005, n. 82.
Si rilascia in carta esente da bollo per uso consentito.

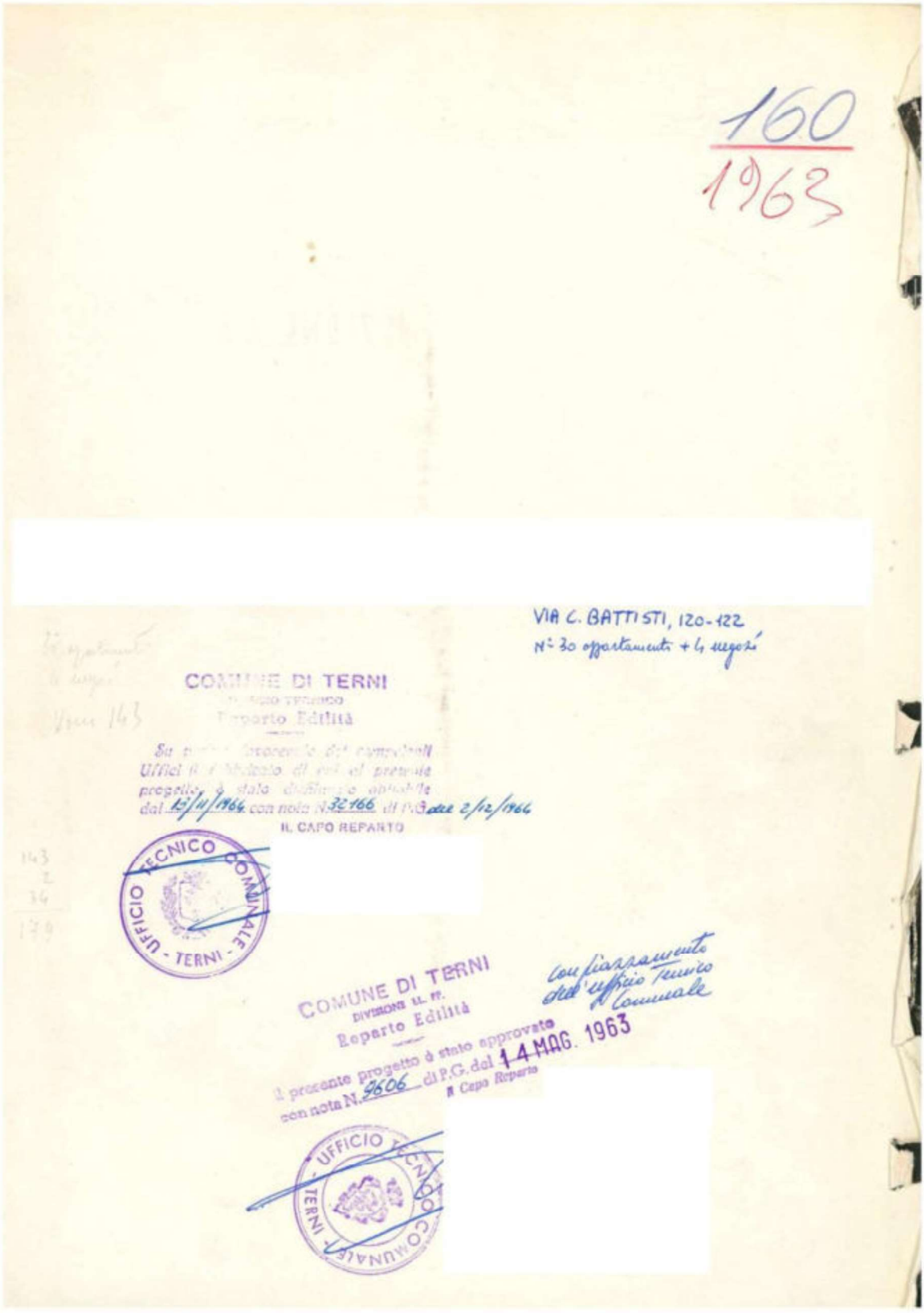
Terni, 3 MAR. 2026

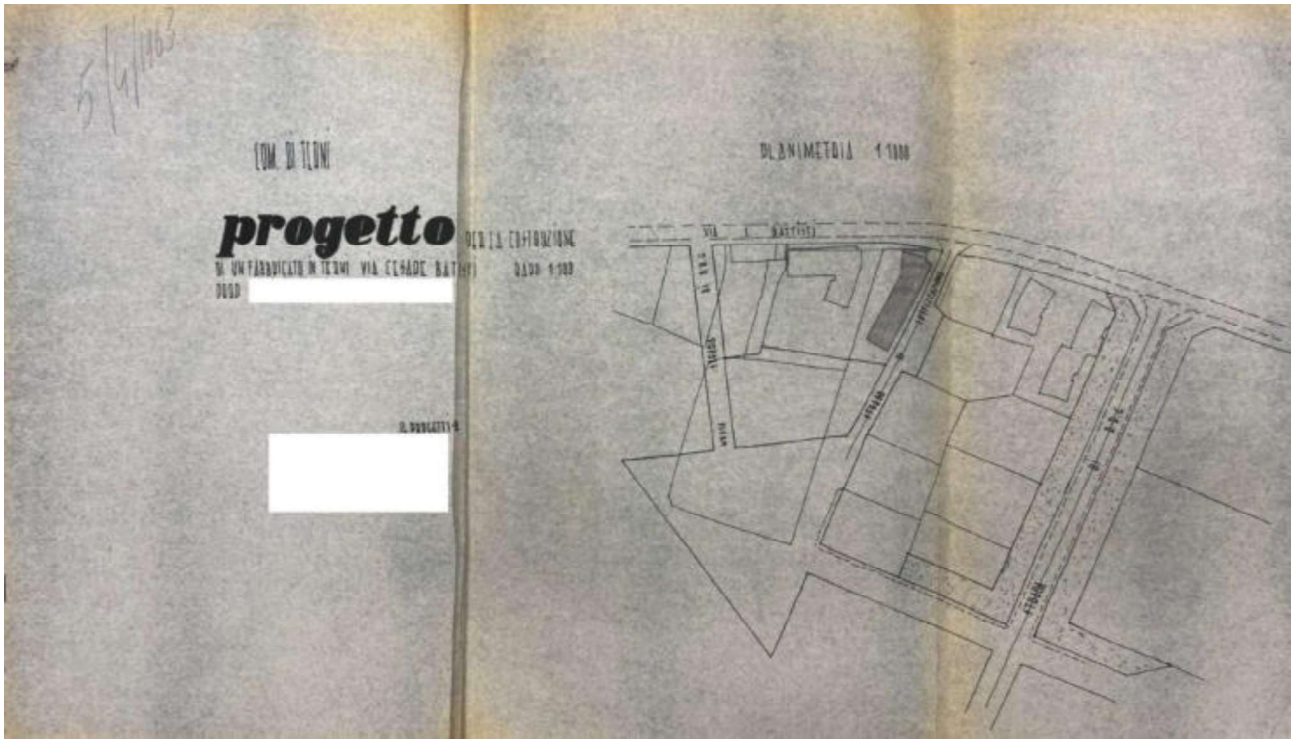
Il Delegato

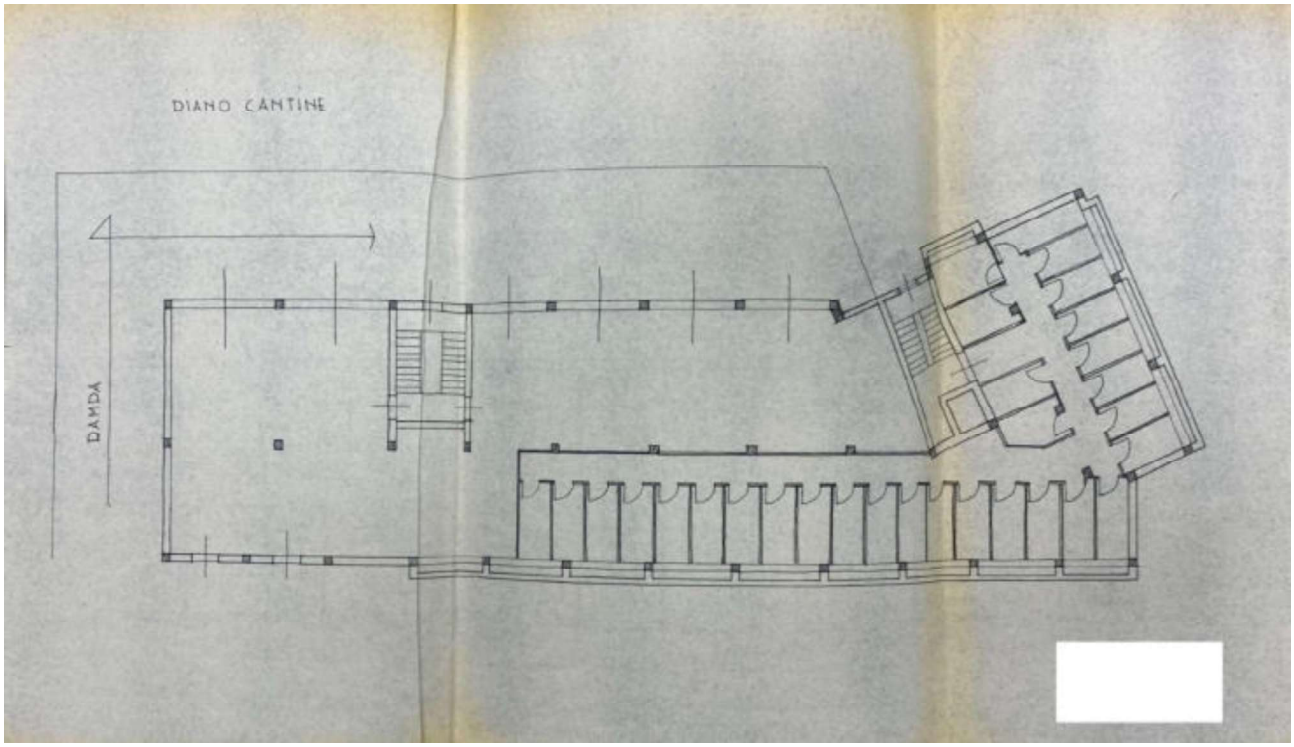
Bolletta n. 229
del 25-2-26
Riscossi € 34,50

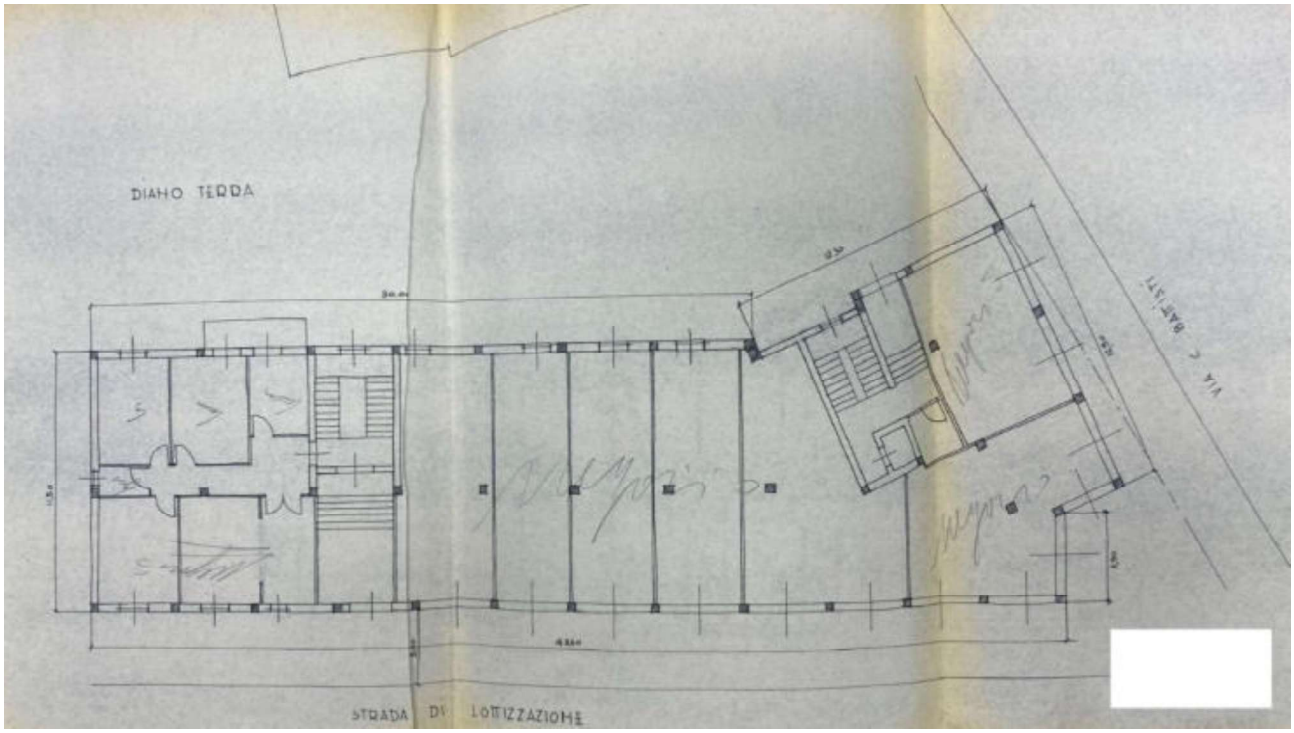
EDILIZIA: TITOLI ABILITATIVI

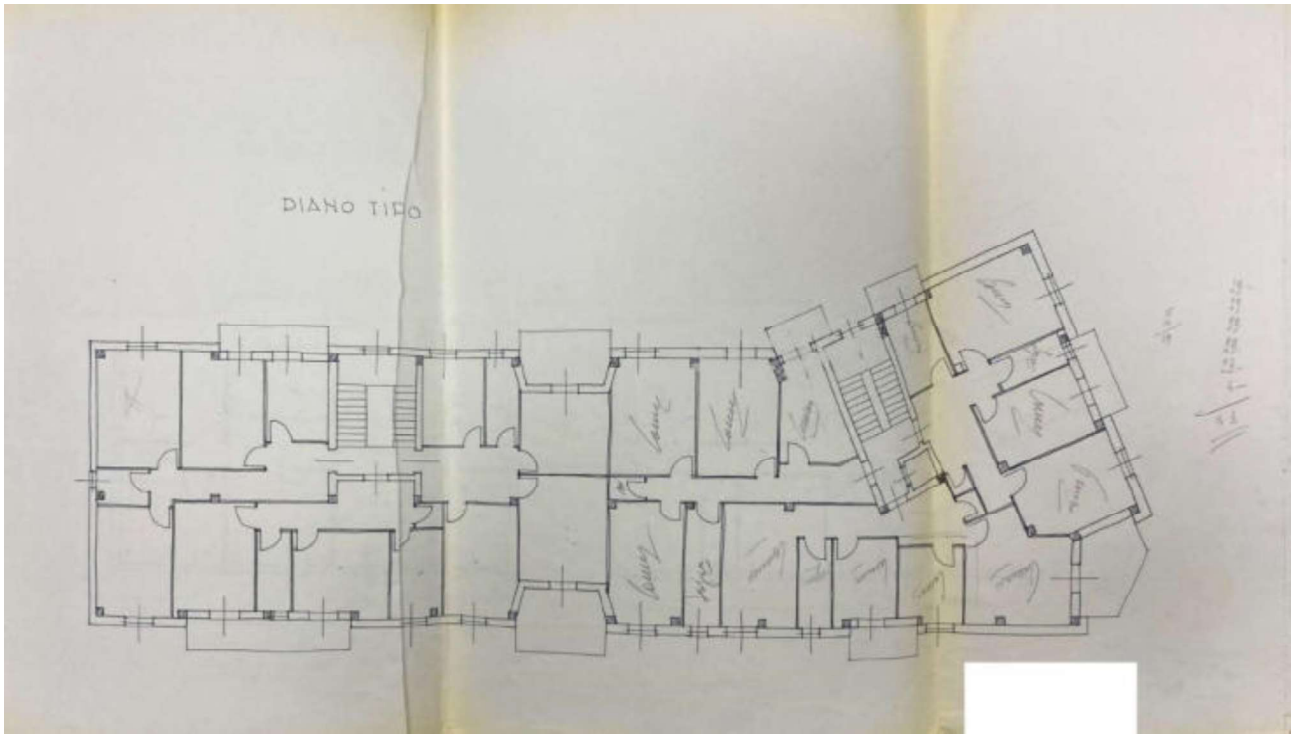
Concessione Edilizia prot. n° 9606 del 14.05.1963 – Pratica n° 160/1963

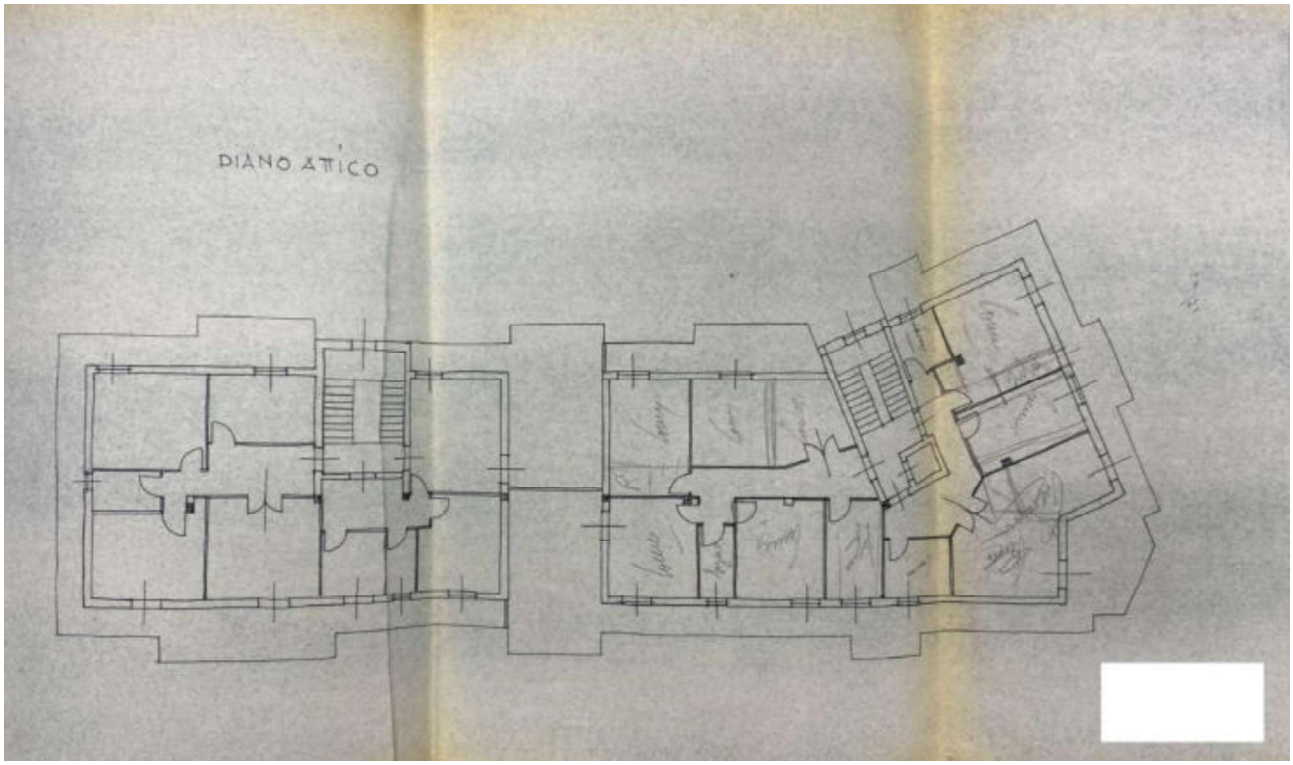

160
1963
VIA C. BATTISTI, 120-122
N° 30 appartamenti + 4 negozi
COMUNE DI TERNI
Reparto Edilizia
Il presente progetto è stato approvato
dal 12/11/1964 con nota N. 32166 di P.G. del 2/12/1964
IL CAPO REPARTO
UFFICIO TECNICO COMUNALE - TERNI -
COMUNE DI TERNI
DIVISIONE LL. PP.
Reparto Edilizia
con fissazione dell'ufficio tecnico comunale
Il presente progetto è stato approvato
con nota N. 9606 di P.G. dal 14 MAG. 1963
Il Capo Reparto
UFFICIO TECNICO COMUNALE - TERNI -

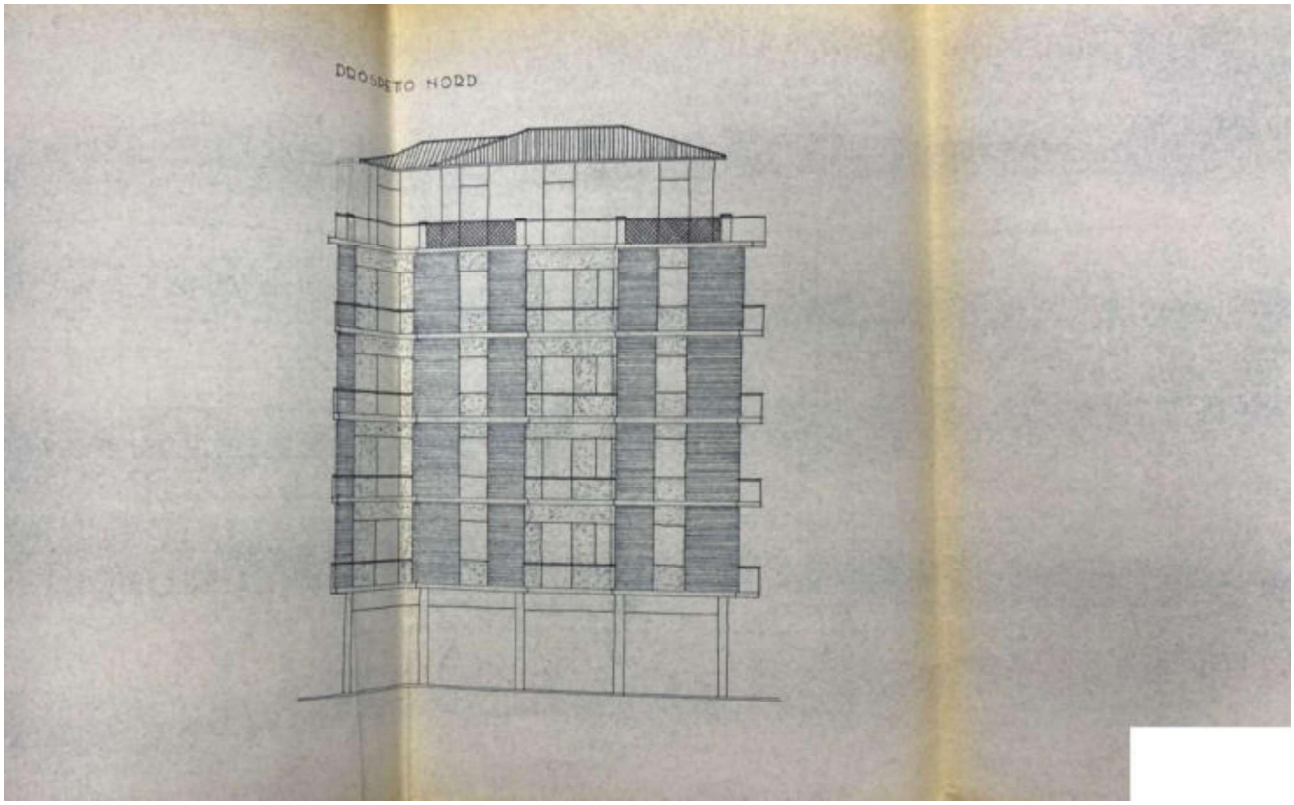

progetto
PLANIMETRIA 1:1000

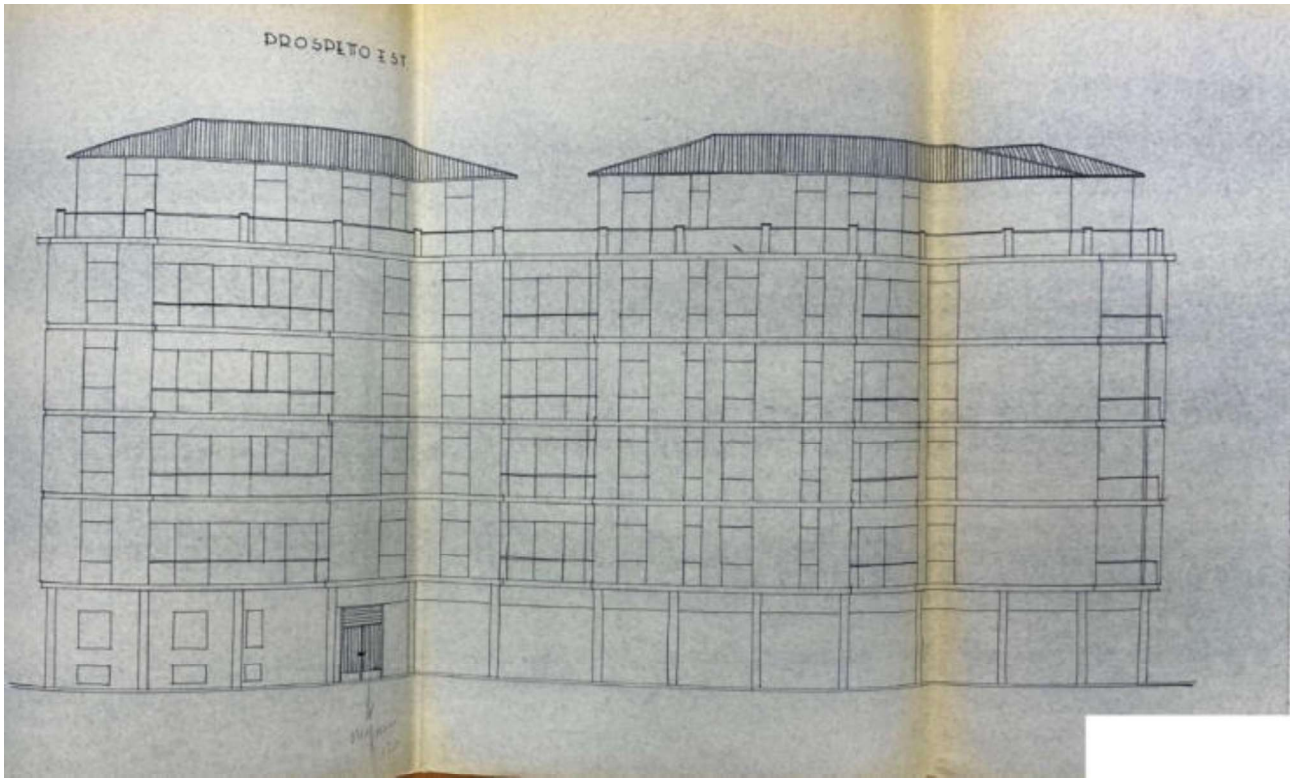

PIANO CANTINE
RAMPA

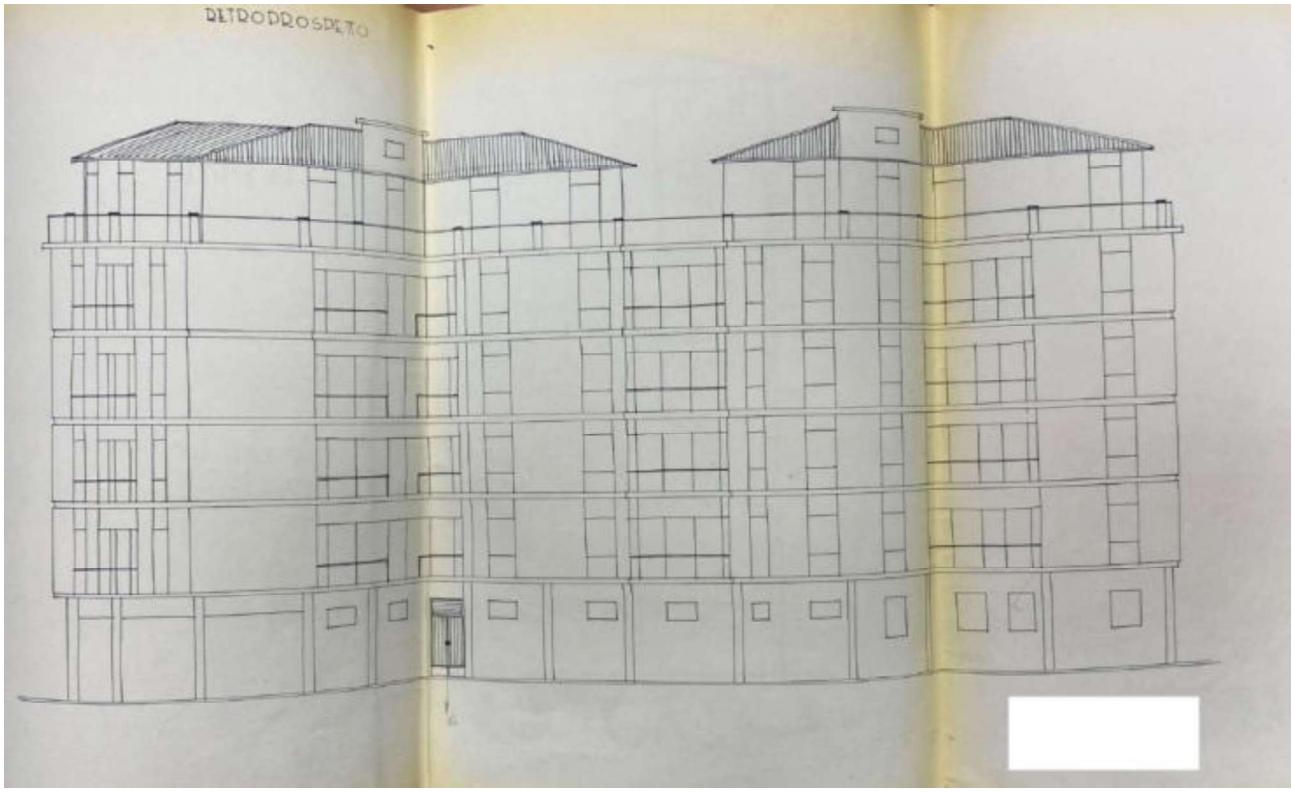

DIANO TERRA
STRADA DI LOTTIZZAZIONE

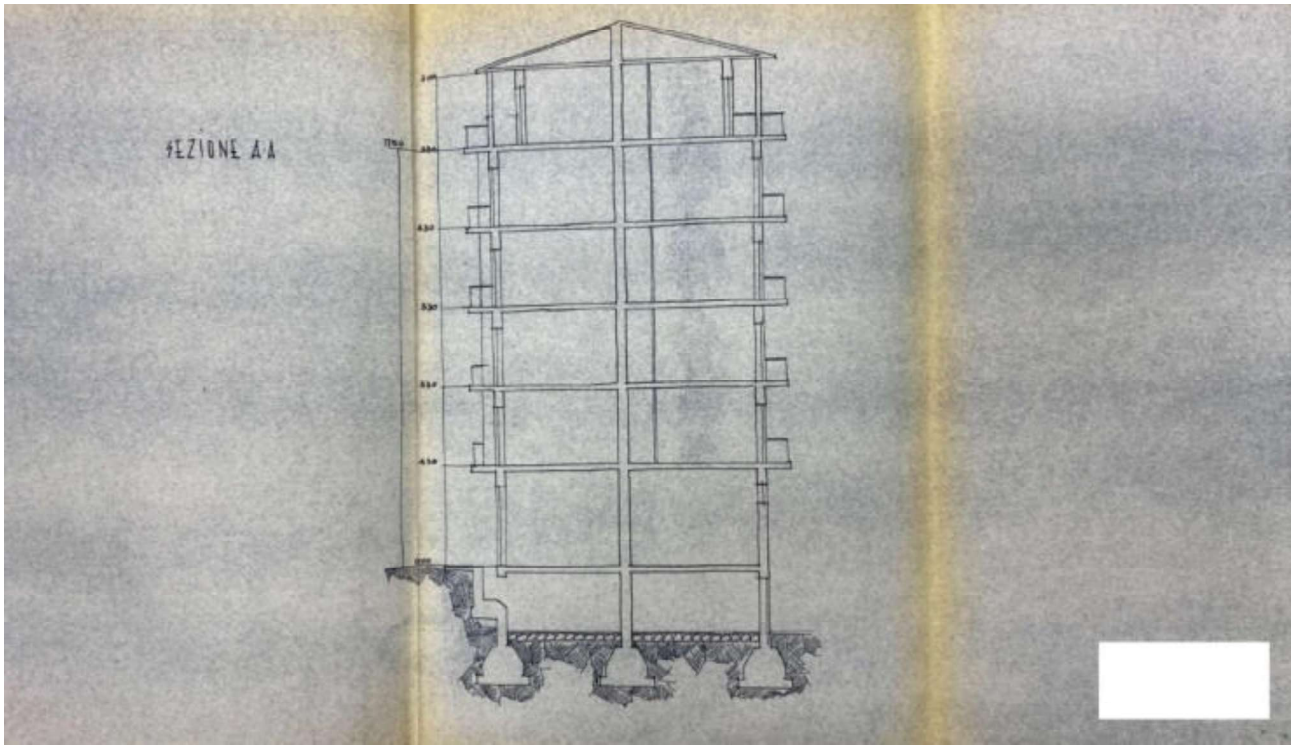

DIANO TIPO


PIANO ATTICO


PROSPETTO NORD


PROSPETTO EST


RETROPROSPETTO


SEZIONE A-A

rp/ml -74-

COMUNE DI TERNI

Divisione LL.PP. p.c.Uff.Imp.Consumo

Prot. n° 9606

14 MAG 63

Oggetto : Licenza di costruzione

IL SINDACO

Vista la domanda avanzata dai Sigbori [redacted] tendente ad ottenere l'autorizzazione per eseguire la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Via Cesare Battisti ;

Viste le norme del vigente Regolamento Edilizio ;

Udito il parere della Commissione Edilizia Comunale;

Preso atto che il Direttore dei Lavori è il Sig. Ing. [redacted] ;

AUTORIZZA

I Signori [redacted] ad eseguire i lavori di cui sopra, in conformità della domanda avanzata e del progetto allegato osservando le seguenti prescrizioni :

1) Dovrà essere opportunamente provveduto allo smaltimento delle acque luride e all'approvvigionamento idrico per gli usi domestici ;

2) Il fabbricato dovrà essere fornito delle apposite cassette postali (Legge 17-8-1942 n° 1150) ;

3) Prima di procedere alla installazione degli impianti idraulici interni, si consiglia di prendere

preventivi accordi con l'Azienda Servizi Municipalizzati (Via Curio Dentato) ;

4) Al piano terreno, in corrispondenza di ogni scala, un locale va riservato per il deposito e il ritiro dei rifiuti solidi domestici.

5) A norma dell'art°4 del R.D. 16-11-1939 n°2229 l'Impresa appaltatrice è tenuta a denunciare, prima dell'inizio dei lavori, alla Prefettura di Terni l'esecuzione di opere in cemento armato.

All'esterno del cantiere ed in luogo ben visibile dovrà essere installata una tabella riportante il nome del progettista, del Direttore dei Lavori e dell'Impresa costruttrice.

Il piazzamento della nuova costruzione dovrà essere eseguito sul posto dall'Ufficio Tecnico Comunale.

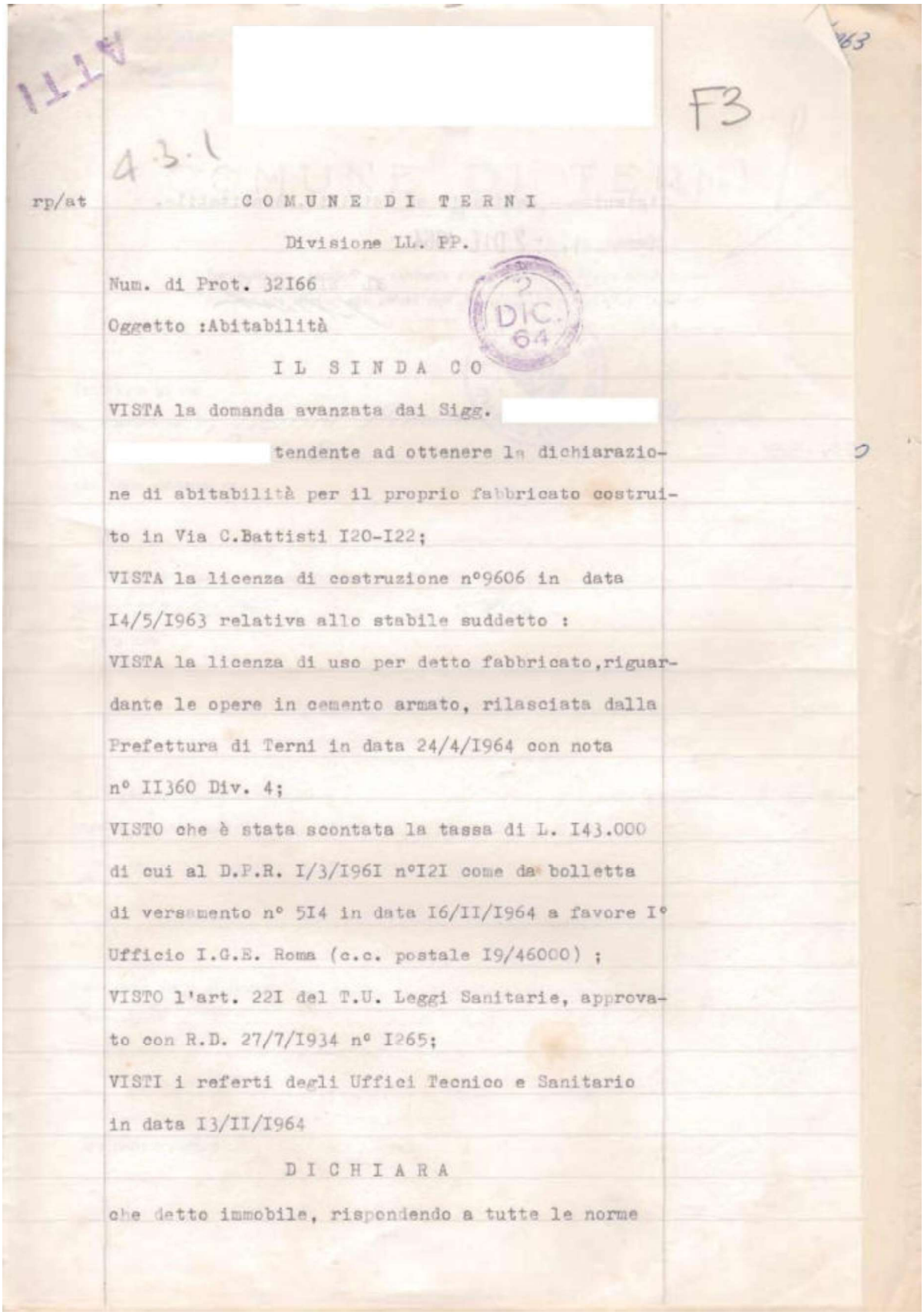
Lapresente autorizzazione viene rilasciata salvi i diritti dei terzi -

Terni,li 14 MAG. 1963

IL SINDACO

UFFICIO TECNICO COMUNALE - TERNI

Abitabilità prot. n° 32166 del 02.12.1964



rp/at

C O M U N E D I T E R N I

Divisione LL. PP.

Num. di Prot. 32I66

Oggetto :Abitabilità

2 DIC. 64

I L S I N D A C O

VISTA la domanda avanzata dai Sigg. [redacted]

[redacted] tendente ad ottenere la dichiarazione di abitabilità per il proprio fabbricato costruito in Via C.Battisti I20-I22;

VISTA la licenza di costruzione n°9606 in data I4/5/I963 relativa allo stabile suddetto :

VISTA la licenza di uso per detto fabbricato,riguardante le opere in cemento armato, rilasciata dalla Prefettura di Terni in data 24/4/I964 con nota n° II360 Div. 4;

VISTO che è stata scontata la tassa di L. I43.000 di cui al D.P.R. I/3/I96I n°I2I come da bolletta di versamento n° 5I4 in data I6/II/I964 a favore I° Ufficio I.G.E. Roma (c.c. postale I9/46000) ;

VISTO l'art. 22I del T.U. Leggi Sanitarie, approvato con R.D. 27/7/I934 n° I265;

VISTI i referti degli Uffici Tecnico e Sanitario in data I3/II/I964

D I C H I A R A

che detto immobile, rispondendo a tutte le norme

igienico - sanitarie ed edilizie, è abitabile.

Terni li, - 2 DIC 1964

IL SINDACO

UFFICIO TECNICO COMUNALE - TERNI

N.° 30 appartamenti
+ 4 negozi

160/1963

COMUNE DI TERNI

Sorveglianza tecnico - sanitaria sulle case di nuova costruzione od in parte rifatte, agli effetti dell'abitabilità, daziari e di anagrafe

Fabbricato ad uso .....

di proprietà del Sig. .....

Via C. Battisti N. 122-120

sito nelle vicinanze di .....

I. - Esame ed approvazione del progetto .....

Data 14/5/1963 N. 9606

Annotazione .....

II. - Vigilanza in corso di costruzione .....

Data ed osservazioni .....

Data della visita al rustico .....

Osservazioni .....

Data della copertura .....

Graf. Nobili - Terni 4-64

Ufficio Sanitario

Parere sull'abitabilità ed eventuali osservazioni Parere favorevole per l'abitabilità di N° vani ... appartamento e per l'agibilità di questi vani

L'Ufficiale Sanitario

Ufficio Tecnico

Parere sull'abitabilità ed eventuali osservazioni

13/11/1964 parere favorevole

Il Geometra Capo Reparto Edilità

L'Ingegnere Capo

Ufficio Anagrafe

Alla casa di nuova costruzione di proprietà del Sig. .....

in Via ..... viene dato il N. civico .....

Il Capo Ufficio

Ufficio Daziario

Data del saldo daziario ..... per L. .....

Il Direttore

Data del permesso di abitabilità ..... N. di prot. .....

IL SINDACO

= PREFETTURA DI TERNI =

Prot.n. 11360 div.4^ li 24 aprile 1964

OGGETTO: Opere in conglomerato cementizio -Fabbricato di civile abitazione (3° lotto) in Terni -Via C.Battisti -/Proprietà [redacted].

AL COMUNE di

TERNI

Si trasmettono due esemplari della licenza di uso del fabbricato in oggetto: uno in bollo per la consegna al proprietario ed uno in carta semplice per gli atti di codesto Comune e gli ulteriori provvedimenti di competenza.

IL PREFETTO

[redacted]

COMUNE DI TERNI
012538 29APR.1964
Cat. [redacted]

AL VERSANTE
CONTI CORRENTI POSTALI
Attestazione del versamento
o certificato di addebito
di L. 142000
di Lire centoquarantadue mila
eseguito da [redacted]
sul c/c N. 19/46000 intestato a:
1° UFFICIO I.G.E. - ROMA
CONCESSIONI GOVERNATIVE
Addì 10 M. 1964
Bollo lineare dell'Ufficio accettante
TERNI
514
Bollo a data
1964
del bollettario ch 9
L'Ufficiale di Posta
E OBBLIGATORIO INDICARE A TERGO LA CAUSALE DEL VERSAMENTO

PREFETTURA DI TERNI

Prot.n. 11360 Div. 4^

IL PREFETTO DELLA PROVINCIA DI TERNI

VISTA la denuncia di opere in conglomerato cementizio prodotta in data 27.5.1963 dalla Ditta [redacted] con sede in Terni per il fabbricato di civile abitazione -3° lotto- sito in Terni, Via C.Battisti, di proprietà della stessa Ditta;

VISTA la relazione dell'Ing. [redacted] sorvegliante dei lavori, incaricato con prefettizia n.15212 del 1° luglio 1963;

VISTO il certificato di collaudo relativo alle strutture in cemento armato rilasciato in data 1.3.1964 dall'Ing. [redacted]

UDITO il parere del Genio Civile, espressosi favorevolmente con nota n.4526 del 15.4.64 circa l'esecuzione delle opere di cui trattasi;

VISTA la domanda pervenuta in data 12.3.64, da parte della Ditta proprietaria intesa ad ottenere il rilascio della licenza d'uso del fabbricato in questione;

VISTO l'art.4 del R.D. 16.11.1939, n.2229;

D E C R E T A

Alla Ditta proprietaria [redacted] è rilasciata la licenza d'uso del fabbricato in premessa indicato.

./.

Ga/M

Terni, lì 24 aprile 1964

IL PREFETTO



Ga/M

L. 200

COMUNE DI TERNI
032166 10 NOV. 1964
Cat. Cl. Fasc.

Ill/mo Sig. SINDACO DEL COMUNE DI TERNI

I sottoscritti rivolgono domanda alla S.V; per ottenere il certificato di abitabilità del fabbricato in Terni via C. Battisti nº 120-122.

Con perfetta osservanza.

Terni 10/II/64

[redacted]

Versamento di £. 2000
il 17/11/64 - Bolletta 139

1837

SCIA in sanatoria prot. n° 24545 del 16.02.2021 – Pratica n° 134482

RICEVUTA TELEMATICA DI PRESENTAZIONE

La presente ricevuta telematica, rilasciata ai sensi dell'art. 18- bis L.241/1990 attesta l'avvenuta presesentazione della pratica al SUAPE e costituisce inoltre comunicazione ai sensi degli artt. 7 e 8 della medesima L.241/1990.

La natura del procedimento è "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" per cui l'inizio dell'attività oggetto della segnalazione può essere contestuale alla presentazione al SUAPE

Ufficio ricevente:
Responsabile procedimento:
Trasmissione dell'istanza: **16/02/2021**
N.Pratica: **134482**
ID Pratica: **-16022021-1800**
Protocollo N. **24545** Data. **16/02/2021**
Oggetto: SUAPE - Modulistica UNIFICATA SEZIONE II - EDILIZIA B - SCIA Residenziale/Rurale Scia in sanatoria
Ubicazione dell'attività: **Viale BATTISTI CESARE, 122**
Via GABELLI ARISTIDE, 15

Dati Catastali dell'immobile

Foglio:	**105**	Particella:	**306**	Sub:	**VARI**
Foglio:	**105**	Particella:	**306**	Sub:	**VARI**

DATI IMPRESA

Ragione Sociale: P.Iva: CF:
Indirizzo Sede: Via: Comune: Prov:
Numero Registro Imprese:

DATI DEL DICHIARANTE

Dati anagrafici:
Nome: Cognome: Nato a:
il: CF:
Residente in:
Via: Comune: Prov:
in qualità di:
PEC: Mail:
Telefono: Cellulare:

ELENCO DEI DOCUMENTI DIGITALI ALLEGATI

- **Copia della ricevuta attestante l'avvenuto pagamento degli oneri**
  575050-Bonifico_Diritti_di_segreteria.PDF.p7m

- **Documento della scheda Scia Edilizia Quadro D - Presentazione della SCIA/SCIA Condizionata/SCIA in sanatoria: pertanto allega relazione di doppia conformità dell'intervento ai sensi dell'art. 154 L.R. 1/2015 1**
  575048-TAV.1_Stato_Approvato_e_Stato_Attuale.pdf.p7m
- ** riepilogo domanda **
  575049-ISTANZA_FIRMATA_compressed.pdf.p7m
- **Delega a trasmettere**
  575047-PROCURA_COMPLETA.pdf.p7m
- **Documentazione fotografica dello stato di fatto**
  575056-Documentazione_fotografica_VIA_GABELLI.pdf.p7m
- **Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi**
  575055-TAV.1_Stato_Approvato_e_Stato_Attuale.pdf.p7m
- **Planimetria localizzazione opere oggetto di intervento**
  575052-TAV.0_Localizzazione_dell_intervento.pdf.p7m
- **Copia del documento di identità del/i titolare/i**
  575051-DOCUMENTI_IDENTITA_.pdf.p7m
- **Relazione tecnica della progettazione**
  575053-Relazione_tecnica.pdf.p7m
- **TITOLI ABILITATIVI**
  575054-Titoli_Abilitativi.pdf.p7m

Elenco degli endoprocedimenti attivati

- Segnalazione certificata di inizio attività - Edilizia RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE
- Segnalazione certificata di inizio attività - Edilizia

In ottemperanza del regolamento di attuazione della citata legge 241/1990 gli atti e i documenti relativi al procedimento sono disponibili per gli aventi titolo accedendo all'istanza direttamente dal portale SUAPE on line

SI COMUNICA ALTRESI'

che questa Amministrazione procederà alla verifica del contenuto della segnalazione e delle dichiarazioni e certificazioni prodotte a corredo della stessa, entro 60 giorni (30 giorni edilizia) dalla data di presentazione. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla vigente normativa per lo svolgimento dell'attività, sarà adottato il provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività stessa , salvo che sia possibile conformarla alla normativa entro il termine che verrà a tale scopo assegnato, comunque non inferiore a trenta giorni.

Resta peraltro ferma la facoltà dell'Amministrazione di intervenire anche successivamente al predetto termine di 60 (30) giorni , nei casi previsti dall'art. 19 commi 3 e 4 della Legge 241/1990 e smi.

NB : il riepilogo di domanda, unitamente alla presente ricevuta, costituisce titolo all'esercizio.



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Condominio Via A. Gabelli n°15 – Viale C. Battisti n°122
TERNI

1

Oggetto: SANATORIA DIFFORMITA' FACCIATE EDIFICIO CONDOMINIALE SITO IN TERNI VIA A. GABELLI N.15-VIA C. BATTISTI N.122

Proprietà: ***CONDOMINIO VIA A.GABELLI N.15 - VIA C.BATTISTI N.122***

PREMESSA.

L'edificio condominiale di cui all'oggetto sorge in zona semicentrale, completamente urbanizzata, ed è censito al NCEU al Foglio 105 part.306 e numerosi sub relativi alle varie proprietà. La particella su cui insiste l'edificio ricade in Zona Bb(8.7)a – Zone A e B di conservazione e completamento – del PRG del Comune di Terni, art. 137 delle NTA. La licenza edilizia per la costruzione è stata rilasciata in data 14/05/1963 con n. prot.9606. Il fabbricato è stato completato nell'anno 1964 ed è stato dichiarato abitabile con nota n.32166 del 02/12/1964 (cfr. doc. in atti).

STATO DI FATTO DELLE SUPERFICI ESTERNE.

L'edificio si sviluppa su sei livelli fuori terra ed un livello interrato destinato a cantine ed autorimesse per un'altezza dal piano stradale di mt.21,00.
Le facciate attuali sono costituite da tamponature in laterizio rivestite prevalentemente con mattoni o lastre di travertino (piano terreno). Le superfici vetrate sono realizzate con infissi in legno per la parte abitativa e vetrate con infisso in metallo nel piano terreno destinato ad attività commerciali e produttive. Le strutture in cls perimetrali sono a vista.

ANALISI DELLE DIFFORMITA' DELLE FACCIATE RISCONTRATE

Premesso che le facciate dell'edificio non sono state mai oggetto di modifiche e/o ristrutturazioni sin dalla realizzazione dell'edificio stesso, in sede di verifica di fattibilità degli interventi per il superbonus 110% di cui al DL 19/05/2020 n.34 si sono riscontrate delle difformità non sostanziali tra il progetto approvato e dichiarato abitabile e l'edificio realizzato. Tutte le difformità riscontrate non hanno comportato aumenti di volumetria da quanto assentito.

2

Di seguito si descrivono in dettaglio le difformità rilevate:

- Il piano interrato non figura rappresentato negli elaborati descrittivi dei prospetti, mentre figura nella sezione A-A e nella planimetria del "piano cantine".
- Il piano terreno nella rappresentazione del progetto approvato presenta aperture finestrate diverse dallo stato attuale, oltre ad una leggera traslazione del portone di ingresso di via C.Battisti n.122;
- I piani dal 1° al 4° presentano difformità relative alle dimensioni, allineamenti e posizione delle aperture finestrate;
- Le facciate del piano attico presentano difformità relative al taglio ed alla posizione delle aperture finestrate e dei corpi tecnici dei fuori corsa per gli ascensori;
- Le ringhiere del piano attico sono leggermente diverse per tipologia costruttiva da quelle presenti nel progetto approvato.

Tutte le suddette difformità sono evidenziate negli elaborati grafici organizzati in stato approvato, stato attuale e sovrapposto di confronto delle due situazioni.

VALUTAZIONI NORMATIVE SULLA RICHIESTA DI SANATORIA

Il Decreto Semplificazioni del 16 luglio 2020, n. 76 all'Art.34 bis ha introdotto la categoria delle **"tolleranze costruttive"**, relativa alle irregolarità costruttive degli immobili nei confronti del titolo abilitativo originariamente rilasciato. Tale nuova valutazione degli immobili esistenti recepisce il principio di tolleranza esecutiva e di conseguenza valuta non rilevanti gli scostamenti dagli elaborati progettuali di tutte quelle difformità che potevano essere sanate al termine dei lavori di costruzione con una mera variante di fine lavori. Le difformità rilevate e sopra elencate a parere dello scrivente rientrano nelle fattispecie previste dal citato art.34 bis in quanto:

- non incidono sull'**aspetto esteriore** generale dell'edificio;
– non incidono sulle strutture portanti;
– non incidono sui **dimensionamenti e distanze**;
– non comportano aumenti di superficie;
– non violano alcuna normativa tecnica e/o urbanistica.

Appare quindi possibile da parte del Comune di Terni provvedere alla regolarizzazione delle facciate del condominio suddetto con apposita sanatoria.

IL TECNICO

4

PERIZIA ASSEVERATA

SANATORIA DIFFORMITA' FACCIATE EDIFICIO CONDOMINIALE SITO IN TERNI VIA A. GABELLI N.15-VIA C. BATTISTI N.122

COMMITTENTE: Amministrazione Condominio via Gabelli n.15- via Cesare Battisti n.122

Premessa

Con riferimento all'incarico formulato dall'Amministratore del Condominio in epigrafe di predisporre una sanatoria per risolvere eventuali difformità edilizie del fabbricato sito in Terni via Gabelli n.15-via C.Battisti n.122, il sottoscritto Arch. ha predisposto la presente perizia asseverata mirata alla valutazione economica per la realizzazione degli interventi difformi, ciò al fine di permettere all'Amministrazione Comunale di poter determinare/valutare la sanzione prevista per le difformità dichiarate.

Descrizione della metodologia adottata

L'edificio oggetto della presente perizia è stato completato nella sua interezza nell'anno 1964 e dichiarato abitabile il 2/12/64. Negli anni successivi sino ad oggi non è mai stato oggetto di interventi di modifica dei prospetti. A seguito di verifica di fattibilità degli interventi per il superbonus 110% di cui al DL 19/05/2020 n.34 si sono riscontrate delle difformità non sostanziali tra il progetto approvato e dichiarato abitabile e l'edificio realizzato. Le difformità rilevate sono elencate nella richiesta SCIA n. 134482 presentata al Comune di Terni il 16/02/2021.

La tipologia delle difformità dichiarate non permettono, nella quasi totalità della casistica individuata, una valutazione economica degli eventuali maggiori oneri economici derivanti da diversa esecuzione del progetto approvato.

Infatti solo la voce relativa alla difformità delle aperture finestrate permette di creare un bilancio numerico ed economico tra gli infissi previsti e quelli realizzati.

Raffronto della situazione attuale e di progetto

Dall'esame documentale degli elaborati grafici autorizzati, pervenuti dal Comune di Terni e dal confronto con la situazione attuale si è rilevato quanto segue:

- *Fronte est - piani 1-4* erano previsti in progetto n.12 infissi tra finestre e porte-finestre mentre nella situazione attuale ne sono presenti n.13 . La superficie finestrata totale risulta comunque identica. Il piano terreno a fronte

di n. 12 aperture cielo-terra previste ne risultano solo 10. Il piano attico evidenzia lo stesso numero di infissi del progetto

- *Fronte ovest*- tutti i livelli evidenziano un'identità tra il numero degli infissi previsti e quelli realizzati
- *Fronte nord*- tutti i livelli evidenziano un'identità tra il numero degli infissi previsti e Realizzati ad eccezione del piano attico dove in progetto figuravano n.4 infissi mentre ne risultano realizzati solo 3.

Appare opportuno segnalare che il raffronto tra il totale delle superfici finestrate di progetto e realizzate è praticamente equivalente.

Lo scrivente ritiene pertanto che, a parità di superficie di infisso, non è rilevante, ai fini della quantificazione dell'importo sanzionatorio, la differenza del numero delle aperture realizzate dall'impresa all'atto della costruzione. Nell'ipotesi ultima di una valutazione numerica degli infissi realizzati il saldo sarebbe di n.1 nuovo infisso non previsto in progetto.

L'importo economico previsto per la realizzazione del suddetto infisso, derivante dall'applicazione del Prezziario Regionale Umbro corrente, sarebbe il seguente:

09.01.0151.001 *Infissi esterni per finestre e porte finestre in legno*
mq 2,50 x 211,00 = € 527,50

09.05.0011.001 *Vetro float spessore mm 3*
Mq 2,50 x 17,60 = € 44,00

09.06.0010.001 *cassonetto per avvolgibile*
n.1 x 404,00 = €404,00

09.06.0045 *Controtelai per portefinestre*
n.1 x 36,00 = € 36,00

09.07.0010.001 *Avvolgibile per esterni in pvc*
Mq 2,50 x 73,00 = € 182,50

09.07.0060.007 *Accessori per avvolgibili*
A corpo €57,00

Per un totale complessivo di **€ 1.251,00**

Conclusioni

L'esame ed il confronto tra il progetto approvato e l'edificio realizzato ha evidenziato una sostanziale corrispondenza tra le superfici finestrate previste e realizzate, la difformità prevalente è

quella di una diversa tipologia dell'infisso realizzato dovuta a correzioni ed ottimizzazioni dell'abaco degli infissi in corso d'opera. Il saldo numerico delle aperture finestrate, comprese quelle al piano terreno, è pari ad un'unità.

Il sottoscritto arch. con studio nel Comune di Terni (TR), Via Filippo Turati, n° 14, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Terni al n° regolarmente abilitato all'esercizio della professione secondo la vigente normativa, in qualità di tecnico incaricato della redazione della sanatoria di che trattasi, visti gli accertamenti, le valutazioni e le considerazioni sviluppate nei precedenti punti

ASSEVERA

Ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, sotto la propria personale responsabilità, la certezza e la veridicità dei contenuto della presente perizia

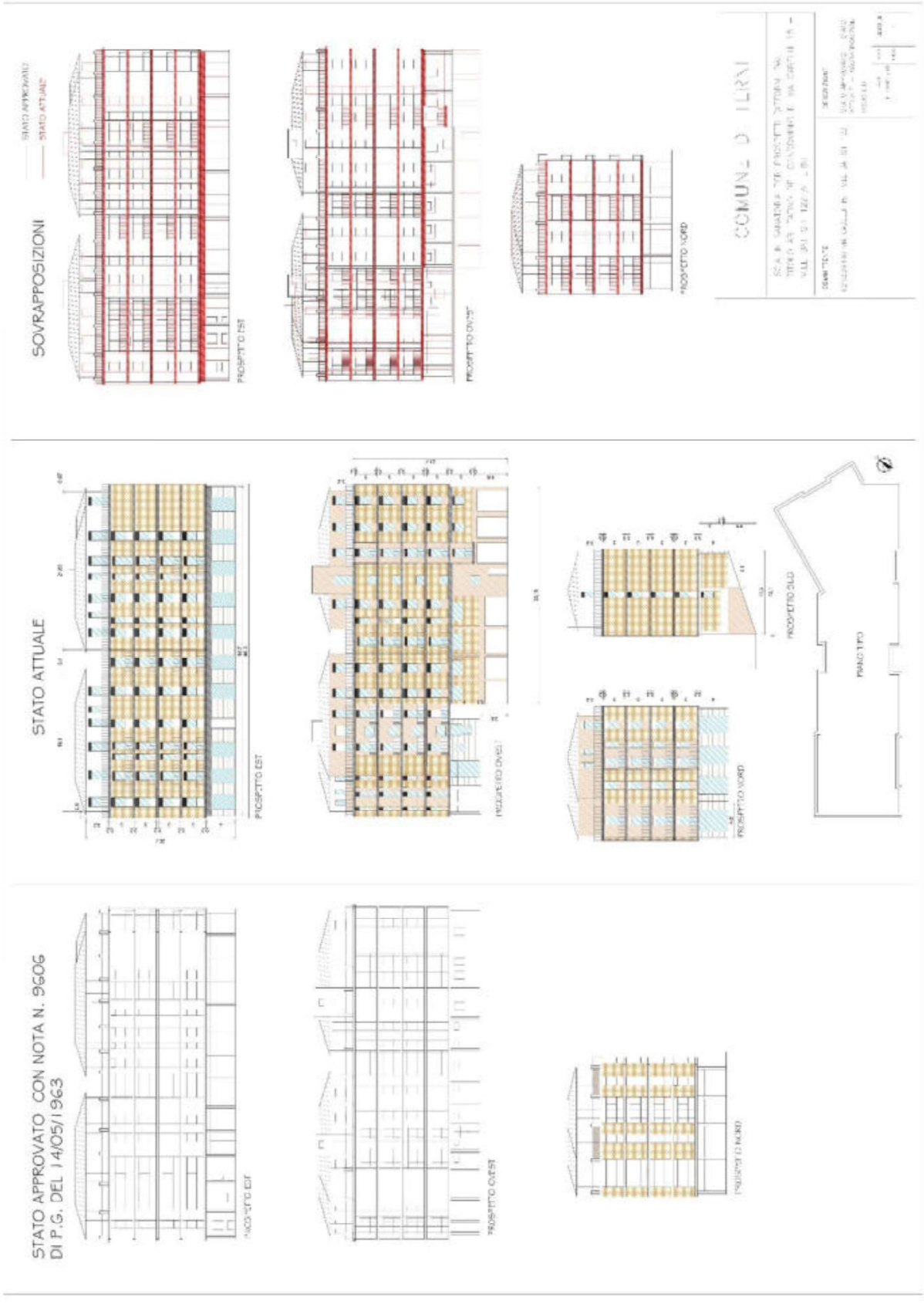
Il sottoscritto dichiara, infine, di assumere con la presente asseverazione, la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, e di essere a conoscenza delle sanzioni di legge per la falsità nelle dichiarazioni rese in tale veste.

Terni, lì 28/02/2021

Arch.

Firmato digitalmente

3


SOVRAPPOSIZIONI
STATO APPROVATO
STATO ATTUALE
PROSPETTO EST
PROSPETTO OVEST
PROSPETTO NORD
COMUNE DI TERNI
STATO ATTUALE
PROSPETTO EST
PROSPETTO OVEST
PROSPETTO SUD
PROSPETTO NORD
PIANO TIPO
STATO APPROVATO CON NOTA N. 9606
DI P.G. DEL 14/05/1963
PROSPETTO EST
PROSPETTO OVEST
PROSPETTO NORD


STRALCIO MAPPA CATASTALE FG 105 P.LLA 306
SCALA 1:1000
306
PRG DEL COMUNE DI TERNI approvato con D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
ZONA Bs(6.7)a ZONE A E B DI CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO- ART. 137 NTA
SCALA 1:2000
COMUNE DI TERNI
SCIA IN SANATORIA PER PROSPETTI DIFFORMI DAL TITOLO ABILITATIVO DEL CONDOMINIO VIA GABELLI 15 – V.LE BATTISTI 122 A TERNI
DESCRIZIONE
LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO
– STRALCIO DI PRG
– STRALCIO DI MAPPA CATASTALE
data
FEBBRAIO 2021
TAVOLA
0

CILAS prot. n° 97220 del 18.06.2022 – Pratica n° 141941 (Superbonus 110%)

RICEVUTA TELEMATICA DI PRESENTAZIONE

La presente ricevuta telematica, rilasciata ai sensi dell'art. 18- bis L.241/1990 attesta l'avvenuta presesentazione della pratica al SUAPE.

La natura del procedimento è "comunicazione", per cui l'avvio dell'attività può essere contestuale alla presentazione della presente al SUAPE.

Ufficio ricevente:	
Responsabile procedimento:	
Trasmissione dell'istanza:	**18/06/2022**
N.Pratica:	**141941**
ID Pratica:	**-18062022-0944**
Protocollo	N. **97220** Data. **18/06/2022**
Oggetto:	SUAPE - Modulistica UNIFICATA SEZIONE II - EDILIZIA Abis - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA-SUPERBONUS) Residenziale/Rurale CILA-Superbonus
Ubicazione dell'attività:	**Viale BATTISTI CESARE, 122** **Via GABELLI ARISTIDE, 15**

Dati Catastali dell'immobile	Foglio:	**105**	Particella:	**306**	Sub:	**VARI**
	Foglio:	**105**	Particella:	**306**	Sub:	**VARI**

DATI IMPRESA

Ragione Sociale: P.Iva: CF:
Indirizzo Sede: Via: Comune: Prov:
Numero Registro Imprese:

DATI DEL DICHIARANTE

Dati anagrafici:
Nome: Cognome: Nato a:
il: CF:
Residente in:
Via: Comune: Prov:
in qualità di:
PEC: Mail:
Telefono: Cellulare:

ELENCO DEI DOCUMENTI DIGITALI ALLEGATI

- **TAV. PROGETTO PIANTE**

754107-ST_03a_PIANTE_PROGETTO.pdf.p7m

- **TAV. STATO DI FATTO PROSPETTI**
  754106-ST_02b_PROSPETTI_STATO_ATTUALE.pdf.p7m
- **DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ATTO NOTORIO**
  754111-Dichiarazione_sostitutiva_atto_notorio_ .pdf.p7m
- **TAV. PROGETTO PROSPETTI**
  754108-ST_03b_PROSPETTI_PROGETTO.pdf.p7m
- ** Documentazione fotografica dello stato di fatto **
  754104-GN_02_DOC_FOTOGRAFICA.pdf.p7m
- ** Planimetria localizzazione opere oggetto di intervento **
  754102-ST_001_INQUADRAMENTO.pdf.p7m
- **RELAZIONE LEGGE 10/91**
  754109-Gabelli_-_LEGGE_10.pdf.p7m
- ** Copia del documento di identità del/i titolare/i e/o del tecnico **
  754101-DOCUMENTI_IDENTITA_.pdf.p7m
- **Delega a trasmettere**
  754099-PROCURA_ .pdf.p7m
- ** Relazione tecnica della progettazione **
  754103-Relazione_tecnica_AGG_MAGGIO_2022.pdf.p7m
- ** riepilogo domanda **
  754100-modello-domanda.CL117_SS_ _126973.pdf.p7m
- **TAV. STATO DI FATTO PIANTE**
  754105-ST_02a_PIANTE_STATO_ATTUALE.pdf.p7m
- **DURC IMPRESA**
  754110-DURC_ .PDF.p7m

Elenco degli endoprocedimenti attivati

- ADEMPIMENTI IN MATERIA DI TUTELA DELLE PRESTAZIONI PROFESSIONALI E CONTRASTO ALL'EVASIONE FISCALE L.R. 6/2021
- CILA-Superbonus

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



Condominio Via Gabelli n.15- via C.Battisti n.122
TERNI

1

Oggetto: INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA CONDOMINIO VIA GABELLI N.15- VIA C.BATTISTI N.122 (SUPERBONUS 110% E BONUS FACCIATE)

Proprietà: CONDOMINIO VIA GABELLI N.15-VIA C.BATTISTI N.122

PREMESSA

L'edificio condominiale di cui all'oggetto sorge in zona semicentrale del Comune di Terni, completamente urbanizzata, ed è censito al NCEU al Foglio 105 P.lla 306 e numerosi sub relativi alle varie proprietà. La particella su cui insiste l'edificio ricade in Zona Bb(8.7)a – Zone A e B di conservazione e completamento – del PRG del Comune di Terni, art. 137 delle NTA. La licenza edilizia per la costruzione è stata rilasciata in data 14/05/1963 con n. prot.9606. Il fabbricato è stato completato nell'anno 1964 ed è stato dichiarato abitabile con nota n.32166 del 02/12/1964 (cfr. doc. in atti). Successivamente è stata presentata una S.C.I.A. ai sensi dell'art. 124 L.R. 1/2015 e smi in data 16/02/2021 per regolarizzare la situazione dei prospetti che risultava difforme dal titolo abilitativo sopramenzionato.

STATO DI FATTO

L'edificio a pianta rettangolare, si sviluppa su sei livelli fuori terra ed uno seminterrato per un'altezza dal piano stradale di mt.20.70, il primo livello in parte è destinato a negozi ed uffici, il piano seminterrato è costituito da cantine e garage.
Dal punto di vista strutturale il fabbricato è costituito da telaio in c.a. con tamponature in laterizio. Le facciate attuali sono in parte intonacate ed in parte rivestite con mattoni o lastre di travertino (piano terreno). Le superfici vetrate sono realizzate con infissi in legno e vetro singolo nella parte abitativa. La distribuzione funzionale dell'edificio prevede due ingressi: uno al civico 122 di via Battisti e uno al civico 15 di via Gabelli. Sono presenti n. 3 unità immobiliari ogni piano per ogni singola scala, oltre a n. 1 appartamento al piano terra e n. 4 unità immobiliati ai piani attici (n.2 corpi di fabbrica distinti) per un totale di n. 29 appartamenti.

Il tetto degli attici è costituito da padiglioni con struttura in legno (travi principali e travicelli secondari) e manto di copertura con tegola marsigliese, è presente un sottotetto non abitabile per ogni padiglione.

PROGETTO

Gli interventi in progetto sono quelli relativi ad un miglior efficientamento energetico dell'intero complesso ed ad interventi di manutenzione straordinaria delle parti dell'edificio non riscaldate tutti interventi connessi al Superbonus 110% e Bonus Facciate.
Nell'analisi termica preliminare del fabbricato si è evidenziata una classificazione dello stesso attestata sul livello "E" (APE Convenzionale ANTE operam). A seguito degli interventi proposti l'APE finale POST intervento determinerà il miglioramento termico globale nella classificazione "A3".
I lavori previsti sono parte riconducibili all'agevolazione Superbonus 110% e parte al Bonus Facciate.
Per quanto riguarda i lavori previsti per il **Superbonus 110%** la normativa prevede "interventi trainanti" individuabili in:

- cappotto termico sulle superfici verticali esterne (escluse le superfici trasparenti quali infissi e le parti dell'edificio non riscaldate). Il cappotto realizzato con pannellature isolanti in EPS (sp. cm 12) sarà ancorato alla superficie delle pareti perimetrali e sarà rifinito con uno strato di intonaco "corazzato" atto a resistere agli agenti atmosferici più violenti e completato con una tinteggiatura ai silicati; nella parte delle facciate rivestite con mattone a faccia vista si prevede la medesima finitura con l'applicazione di paramento in laterizio;
- coibentazione della superficie del solaio di plafone degli attici mediante l'applicazione di pannello in EPS con grafite (sp. cm 12) protetto da pannelli OSB da mm18/25 per il calpestio di manutenzione ;
- Sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale con altro caratterizzato da caldaia a condensazione di ultima generazione;

e ***"interventi trainati"*** di seguito elencati:

- sostituzione degli elementi radianti nelle singole unità immobiliari;

3

- sostituzione degli attuali infissi in legno con vetro singolo con infissi in legno con vetrocamera più performanti;
- coibentazione del cassonetto degli infissi;
- sostituzione degli scaldacqua con pompe di calore per produzione ACS
- installazione di pannelli fotovoltaici in copertura;

Per quanto attiene al **"Bonus Facciate"** gli interventi previsti sono:

- trattamento e nuova tinteggiatura delle ringhiere dei balconi;
- rifacimento intonaco e tinteggiatura delle superfici dei locali non riscaldati delle superfici esterne delle scale;
- rivestimento con mattoncini faccia a vista delle zone non riscaldate dell'edificio (attualmente con il medesimo tipo di finitura);
- ripristino cls dei frontalini in cls di tutti i balconi, ed eventuali opere connesse quali sostituzione e/o riparazione delle soglie in travertino;
- Installazione dei canali di gronda in rame nel perimetro del piano attico, per la raccolta delle acque meteoriche sul piano dei terrazzi, e nuovi verticali sulle facciate del tetto.

IL TECNICO

4


COMUNE DI TERNI
CONDOMINIO VIA BATTISTI 122 - VIA GABELLI 15
INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA CONDOMINIO VIA BATTISTI 122 - VIA GABELLI 15
Inquadramento urbanistico e planimetrico
PROGETTISTA:
CONSULENZA:
APPROVATO:
REVISIONE
DATA: Luglio 2021
SCALA: -
PR-2111
PDST01
STRALCIO MAPPA CATASTALE Fg. 105 P.LLA 306
SCALA 1:1000
306
PRG DEL COMUNE DI TERNI approvato con D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
ZONA B/B6.7/a ZONE A E B DI CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO- ART.: 137 NTA
SCALA 1:2000

COMUNE DI TERNI

CONDOMINIO VIA BATTISTI 122 - VIA GABELLI 15



INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA CONDOMINIO VIA BATTISTI 122 - VIA GABELLI 15

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PROGETTATO:		CONSULENZA:	
		APPROVATO:	

RIFERIMENTO ELABORATO																				DATA:	REVISIONE	
UNITA'			DIRETTORIO						N.Prog.		fase		serie		FILE						n.	data
			codice commessa												n. progressivo			bis	rev.			
P	R	–	2	1	1	1	–	–	–	–	P	D	G	N	0	2				Luglio 2021		
																				SCALA: –		

RELAZIONE DI FATTIBILITA'

CONTRIBUTI SUPERBONUS 110%



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

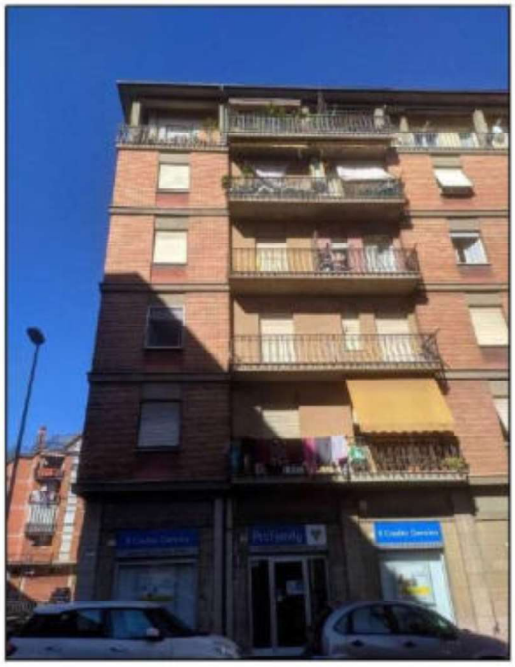
Condominio Via A. Gabelli n°15 – Viale C. Battisti n°122

TERNI

1

Planimetria con punti di ripresa





Vista n° 1

2

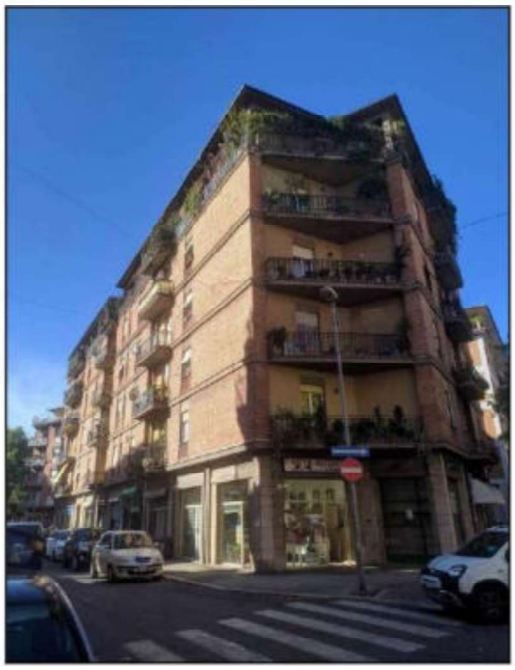


Vista n° 2

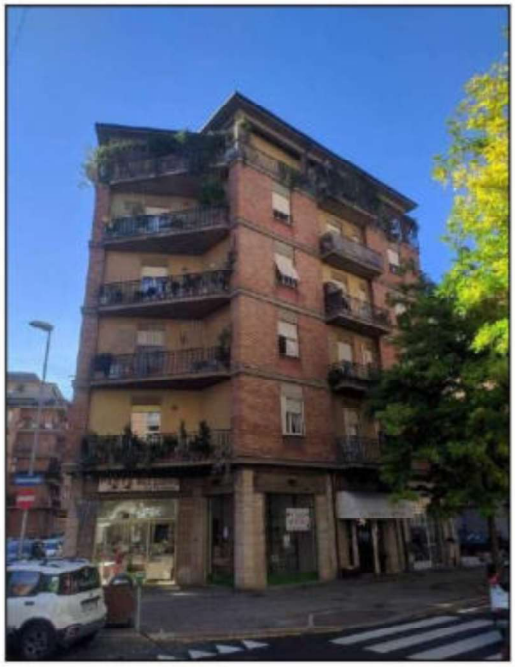


Vista n° 3

3

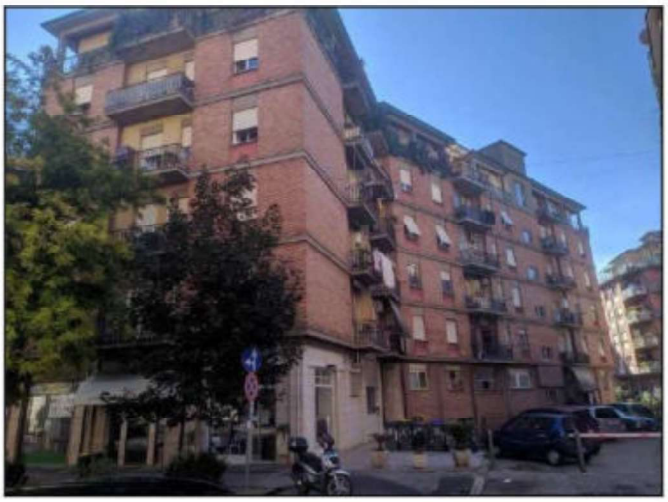


Vista n° 4

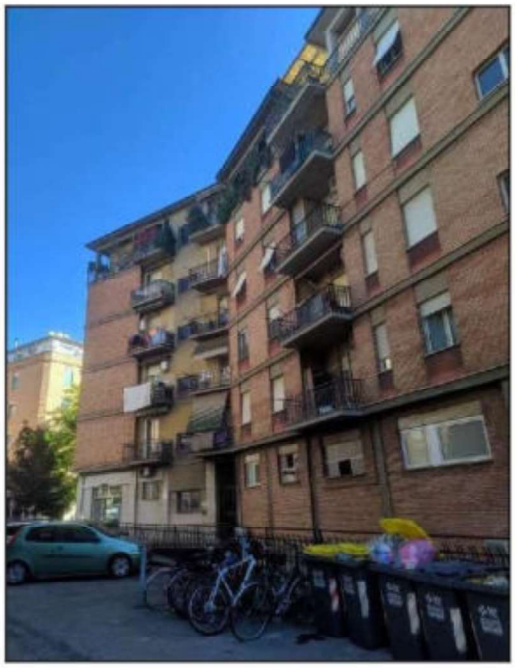


Vista n°5

4

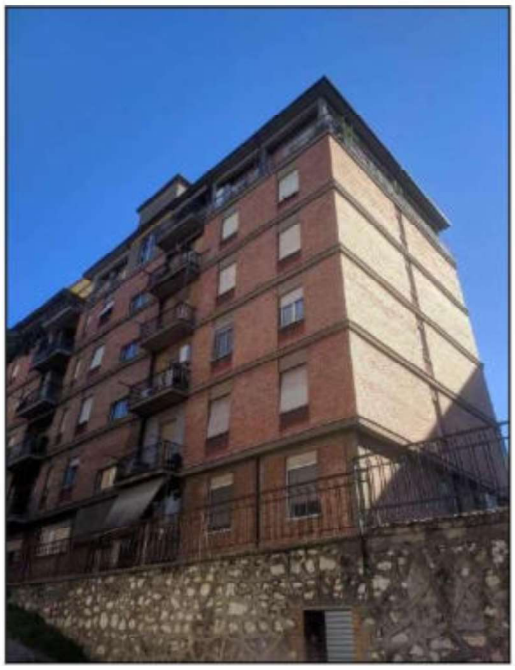


Vista n° 6



Vista n° 7

5



Vista n°8



Vista interna del tetto

6







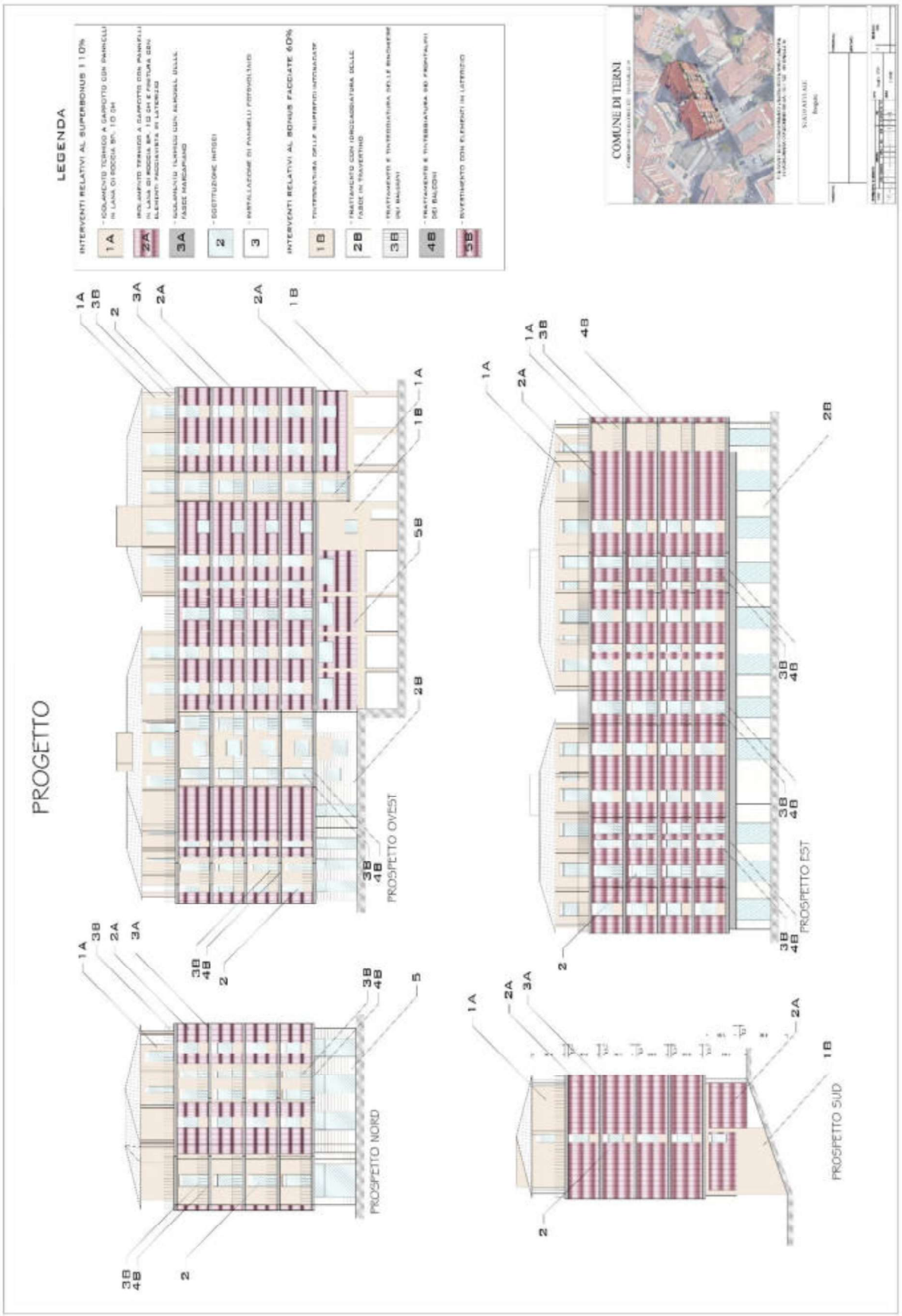
Viste interne del tetto

7


STATO ATTUALE
PIANO QUINTO
PIANTA COPERTURA
COMUNE DI TERNI
PIANO SECONDO
PIANO TERZO
PIANO QUARTO
PIANO SEMINTERRATO
PIANO TERRA
PIANO RIALZO
C.T.
N


COMUNE DI TERNI
STATO ATTUALE
PROSPETTO OVEST
PROSPETTO EST
PROSPETTO NORD
PROSPETTO SUD


PROGETTO
PIANO SECONDO
PIANO TERZO
PIANO QUARTO
PIANO SEMINTERRATO
PIANO TERRA
PIANO PRIMO
CT
N


LEGENDA
INTERVENTI RELATIVI AL SUPERBONUS 110%
1A
2A
3A
2
3
INTERVENTI RELATIVI AL BONUS FACCIATE 60%
1B
2B
3B
4B
5B
COMUNE DI TERNI
PROGETTO
PROSPETTO OVEST
PROSPETTO EST
PROSPETTO NORD
PROSPETTO SUD

Sintesi interventi e stato di avanzamento

Si riporta di seguito la sintesi degli interventi previsti nel presente titolo edilizio, afferenti all'intero fabbricato in cui il bene in esame è posto e lo stato di avanzamento degli stessi, come rilevato alla data attuale.

SINTESI INTERVENTI PREVISTI: ESTRATTO RELAZIONE TECNICA

"interventi trainanti"

- Cappotto termico sulle superfici verticali esterne (escluse le superfici trasparenti quali infissi e le parti dell'edificio non riscaldate). Il cappotto realizzato con pannellature isolanti in EPS (sp. cm 12) sarà ancorato alla superficie delle pareti perimetrali e sarà rifinito con uno strato di intonaco "corazzato" atto a resistere agli agenti atmosferici più violenti e completato con una tinteggiatura ai silicati; nella parte delle facciate rivestite con mattone a faccia vista si prevede la medesima finitura con l'applicazione di paramento in laterizio;
- Coibentazione della superficie del solaio di plafone degli attici mediante l'applicazione di pannello in EPS con grafite (sp. cm 12) protetto da pannelli OSB da mm18/25 per il calpestio di manutenzione;
- Sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale con altro caratterizzato da caldaia a condensazione di ultima generazione.

"interventi trainati"

- Sostituzione degli elementi radianti nelle singole unità immobiliari
- Sostituzione degli attuali infissi in legno con vetro singolo con infissi in legno con vetrocamera più performanti;
- Coibentazione del cassonetto degli infissi;
- Sostituzione degli scaldacqua con pompe di calore per produzione ACS;
- Installazione di pannelli fotovoltaici in copertura.

"*Bonus Facciate*"

- Trattamento e nuova tinteggiatura delle ringhiere dei balconi;
- Rifacimento intonaco e tinteggiatura delle superfici dei locali non riscaldati delle superfici esterne delle scale;
- Rivestimento con mattoncini faccia a vista delle zone non riscaldate dell'edificio (attualmente con il medesimo tipo di finitura);
- Ripristino cls dei frontalini in cls di tutti i balconi, ed eventuali opere connesse quali sostituzione e/o riparazione delle soglie in travertino;
- Installazione dei canali di gronda in rame nel perimetro del piano attico, per la raccolta delle acque meteoriche sul piano dei terrazzi, e nuovi verticali sulle facciate del tetto.

STATO DI AVANZAMENTO

Dall'analisi dello stato di avanzamento dei lavori, come confermato dalla proprietà e dall'amministrazione condominiale, si rileva lo stato di avanzamento di seguito descritto, inerente, per quanto verificabile, l'intero fabbricato e particolarmente riferito al bene in esame.

"*interventi trainanti*"

- Cappotto termico sulle superfici verticali esterne, *realizzato nella porzione di fabbricato interessata dalla presenza di cortina di mattoni in facciata, che non ricomprende il bene in esame, per il quale resta da realizzare il rivestimento delle facciate con pannello termico sottile rifinito a intonaco*;
- Coibentazione della superficie del solaio di plafone, *da sostituire con isolamento in copertura, coma da variante a CILAS*;
- Sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale con altro caratterizzato da caldaia a condensazione di ultima generazione, *realizzata*;

"interventi trainati"

- Sostituzione degli elementi radianti nelle singole unità immobiliari, *non realizzata*;
- Sostituzione degli attuali infissi in legno con vetro singolo con infissi in legno con vetrocamera più performanti, *realizzata, per il bene in esame, esclusivamente per gli infissi esterni posti a servizio della cucina e del soggiorno, tramite posa in opera di infissi con telaio in PVC e pannello trasparente in triplo vetro*;
- Coibentazione del cassonetto degli infissi, *non realizzata*;
- Sostituzione degli scaldacqua con pompe di calore per produzione ACS, *non realizzata*;
- Installazione di pannelli fotovoltaici in copertura, *non realizzata*.

"Bonus Facciate"

- Trattamento e nuova tinteggiatura delle ringhiere dei balconi, *non realizzata*;
- Rifacimento intonaco e tinteggiatura delle superfici dei locali non riscaldati delle superfici esterne delle scale, *realizzata*;
- Rivestimento con mattoncini faccia a vista delle zone non riscaldate dell'edificio (attualmente con il medesimo tipo di finitura), *realizzata in altra porzione di fabbricato*;
- Ripristino cls dei frontalini in cls di tutti i balconi, ed eventuali opere connesse quali sostituzione e/o riparazione delle soglie in travertino, *realizzata in altra porzione del fabbricato*;
- Installazione dei canali di gronda in rame nel perimetro del piano attico, per la raccolta delle acque meteoriche sul piano dei terrazzi, e nuovi verticali sulle facciate del tetto, *non realizzata*.

SCIA prot. n° 76749 del 11.05.2023 – Pratica n° 148008 – Variante a CILAS prot. 97220/2022

RICEVUTA TELEMATICA DI PRESENTAZIONE

La presente ricevuta telematica, rilasciata ai sensi dell'art. 18- bis L.241/1990 attesta l'avvenuta presesentazione della pratica al SUAPE e costituisce inoltre comunicazione ai sensi degli artt. 7 e 8 della medesima L.241/1990.

La natura del procedimento è "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" per cui l'inizio dell'attività oggetto della segnalazione può essere contestuale alla presentazione al SUAPE

Ufficio ricevente:
Responsabile procedimento:
Trasmissione dell'istanza: **11/05/2023**
N.Pratica: **148008**
ID Pratica: **-11052023-1812**
Protocollo N. **76749** Data. **11/05/2023**
Oggetto: SUAPE - Modulistica UNIFICATA SEZIONE II - EDILIZIA B - SCIA Residenziale/Rurale Scia
Ubicazione dell'attività: **Viale BATTISTI CESARE, 122**
Via GABELLI ARISTIDE, 15

Dati Catastali dell'immobile

Foglio:	**105**	Particella:	**306**	Sub:	**VARI**
Foglio:	**105**	Particella:	**306**	Sub:	**VARI**

DATI IMPRESA

Ragione Sociale: P.Iva: CF:
Indirizzo Sede: Via: Comune: Prov:
Numero Registro Imprese:

DATI DEL DICHIARANTE

Dati anagrafici:
Nome: Cognome: Nato a:
il: CF:
Residente in:
Via: Comune: Prov:
in qualità di:
PEC: Mail:
Telefono: Cellulare:

ELENCO DEI DOCUMENTI DIGITALI ALLEGATI

- **Delega a trasmettere**
  948524-Procura_ .pdf.p7m

- ** riepilogo domanda **
  948527-modello-domanda.CL117_SS_ _175649.pdf.p7m
- **Documento della scheda RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE - 15) Interventi strutturali e/o in zona sismica: preavviso 1**
  948525-Ricevuta_Deposito_Strutturale.pdf.p7m
- **Documento della scheda RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE - 17) Rispetto della disciplina regionale sulla protezione delle cadute dall'alto (l.r. 16/2013): elaborati progettuali 1**
  948526-ELABORATO_TECNICO_DELLA_COPERTURA_VIA_GABELLI.pdf.p7m
- **Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi**
  948531-STATO_DI_FATTO_Piante_e_prospetti_via_Gabelli_Battisti.pdf.p7m
- **Documentazione fotografica dello stato di fatto**
  948532-Documentazione_fotografica_VIA_GABELLI.pdf.p7m
- **Relazione tecnica della progettazione**
  948530-Relazione_tecnica_VARIANTE_APRILE_2023.pdf.p7m
- **Copia del documento di identità del/i titolare/i**
  948528-DOCUMENTI_IDENTITA_.pdf.p7m
- **Planimetria localizzazione opere oggetto di intervento**
  948529-LOCALIZZAZIONE_INTERVENTO.pdf.p7m
- **Comunicazione inizio lavori**
  948533-INIZIO_LAVORI_VIA_GABELLI.pdf.p7m
- **Verbale assemblea**
  948536-VERBALE_ASSEMBLEA_19_APR_23.pdf.p7m
- **Durc impresa**
  948535-DURC_ .pdf.p7m
- **Tavole di progetto**
  948534-PROGETTO_Piante_e_prospetti_Var_via_Gabelli_v.le_Battisti.pdf.p7m

Elenco degli endoprocedimenti attivati

- Segnalazione certificata di inizio attività - Edilizia RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE
- Segnalazione certificata di inizio attività - Edilizia
- ADEMPIMENTI IN MATERIA DI TUTELA DELLE PRESTAZIONI PROFESSIONALI E CONTRASTO ALL'EVASIONE FISCALE L.R. 6/2021
- Comunicazione inizio lavori (per SCIA e PDC)

In ottemperanza del regolamento di attuazione della citata legge 241/1990 gli atti e i documenti relativi al procedimento sono disponibili per gli aventi titolo accedendo all'istanza direttamente dal portale SUAPE on line

SI COMUNICA ALTRESI'

che questa Amministrazione procederà alla verifica del contenuto della segnalazione e delle dichiarazioni e certificazioni prodotte a corredo della stessa, entro 60 giorni (30 giorni edilizia) dalla data di presentazione. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla vigente normativa per lo svolgimento dell'attività, sarà adottato il provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività stessa , salvo che sia possibile conformarla alla normativa entro il termine che verrà a tale scopo assegnato, comunque non inferiore a trenta giorni.

Resta peraltro ferma la facoltà dell'Amministrazione di intervenire anche successivamente al predetto termine di 60 (30) giorni , nei casi previsti dall'art. 19 commi 3 e 4 della Legge 241/1990 e smi.

NB : il riepilogo di domanda, unitamente alla presente ricevuta, costituisce titolo all'esercizio.

VERBALE DELL'ASSEMBLEA DEL GIORNO 19.04.2023

Il giorno 19 del mese di Aprile dell'anno duemilaventitre-TR

alle ore 18.30 presso l'Hotel Valentina

si è riunita in 2a convocazione l'assemblea straordinaria dei Condomin

Sono presenti o rappresentati per delega i Condomini Signori:

	millesimi		millesimi
1	49,80	31	
2	27,36	32	
3	21,01	33	
4	30,25	34	
5		35	
6	28,92	36	
7	27,65	37	
8	22,01	38	
9	28,59	39	
10	30,63	40	
11	28,72	41	
12	30,76	42	
13	20,74	43	
14	21,41	44	
15	28,93	45	
16	26,86	46	
17	15,38	47	
18	38,08	48	
19	32,06	49	
20	27,56	50	
21	28,97	51	
22	29,42	52	
23	27,80	53	
24	30,64	54	
25	27,27	55	
26	24,71	56	
27		57	
28	704,58	58	
29		59	
30		60	

2204 (c)

Vengono eletti: a Presidente il Signor ;
a Segretario il Signor ;
a Scrutatori i Signori ;

Il Presidente, essendo intervenuti o rappresentati per delega n. 26 condomini su un totale di n. 42, per complessivi millesimi 704,59 del valore totale, ai sensi dell'art. 1136 c.c. dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1) Chiarimenti e delibere in merito alla cessione dei crediti;
2) Delibera Quadro Economico definitivo - intervento l'arch.
3) Comunicazioni e richieste

PUNTO 1 - Al richiedente ai condomini gli consegnano i moduli per la cessione dei crediti, debitamente firmati.

PUNTO 2 - Viene presentato il Quadro Economico definitivo, che si allega al verbale per i lavori effettuati con il Superbonus 110% dall'arch. comunica all'assemblea che, in relazione ai lavori di isolamento della copertura ed alla realizzazione dello impianto fotovoltaico condominiale, da approfondite analisi e sopralluoghi effettuati si rende necessario intervenire sull'attuale copertura dei tetti, adeguando la struttura portante ai nuovi carichi previsti.

Inoltre a seguito di richieste della maggior parte dei proprietari viene valutata una soluzione alternativa all'isolamento termico del sottotetto, sostituendolo con isolamento termico sull'estradosso della copertura.

L'assemblea in relazione a quanto sopra relazionato approva all'unanimità le varie voci

di lavori autorizzati con la CILAS del 18.06.2022, incaricando l'arch. di predisporre la variante da inoltrare al Comune di Terni e di aggiornare il progetto a suo tempo approvato.
L'assemblea termina alle 19.4 L'assemblea chiede di avere un preventivo per la sostituzione delle finestre delle scale e la tinteggiatura delle ringhiere dei terrazzi alle quali si occuperà delle lavorazioni effettuate con superbonus; le 4 lavori di cui sopra andrà sarano a carico dei condomini con successiva detrazione fiscale al 50%.
L'Assemblea termina alle ore 19.45.

IL PRESIDENTE IL SEGRETARIO

RICEVUTA TELEMATICA DI PRESENTAZIONE

Regione Umbria

La presente ricevuta telematica attesta l'avvenuta presentazione della domanda presso l'Ente e l'avvio del procedimento amministrativo, fatta salva la verifica della completezza dell'istanza

Destinatario: **Direzione regionale Governo del territorio, ambiente e protezione civile**
Servizio Rischio idrogeologico, idraulico e sismico, Difesa del suolo
Sezione RISCHIO SISMICO, NORMATIVA ANTISISMICA E PREVENZIONE SISMICA, GENIO CIVILE

Protocollo N. ***99050*** Data. ***2023-05-04 16:14:51***

Controllo a campione : ***Non Estratta*** Responsabile procedimento : **Ing.**

Nome Istanza: AUTORIZZAZIONE E PREAVVISO SCRITTO RU/SISMICA/3S

Oggetto: ***Preavviso scritto e e deposito in zona I e II e III***

DATI DEL DICHIARANTE

Nome: Cognome: Nato a:

il: CF:

Via:

Comune: ***Terni*** Prov: ***TR*** CAP: **05100**

in qualità di: ***Committente***

PEC:

Mail:

Telefono: Cellulare:

RICEVUTA TELEMATICA DI PRESENTAZIONE

Regione Umbria

La presente ricevuta telematica attesta l'avvenuta presentazione della domanda presso l'Ente e l'avvio del procedimento amministrativo, fatta salva la verifica della completezza dell'istanza

ELENCO DEI DOCUMENTI DIGITALI ALLEGATI

Copie del progetto architettonico	**Piante e prospetti Var. via Gabelli v.le Battisti.pdf.p7m**
Hash SHA-1 :	**dd291defc45797d587fee3273fbf8862ae7a0aa3**
Copie della relazione tecnica illustrativa	**Relazione Illustrativa.pdf.p7m**
Hash SHA-1 :	**505be056752f27c8b2d68d9686e76a4bd5cd0f0c**
Copie della relazione sulle fondazioni	**Relazione sulle Fondazioni.pdf.p7m**
Hash SHA-1 :	**2c0bee92ec1583e5d19010c99af745394242e130**
Copie della relazione di calcoli	**Relazione di Calcolo.pdf.p7m**
Hash SHA-1 :	**f9bfb3abd326b08a98cc86c00fa96cbbe2686fcc**
Copie relazione sui materiali impiegati	**Relazione Materiali.pdf.p7m**
Hash SHA-1 :	**316d5f10bd52b2d90a4d90a30cf8769df0408364**
Copie piano di manutenzione	**Piano di Manutenzione.pdf.p7m**
Hash SHA-1 :	**9d71deefa79a0450185f6b1f5b96623028308dcf**
Fascicolo dei calcoli	**ALL.A-Fascicolo dei calcoli.pdf.p7m**
Hash SHA-1 :	**53f1a3aa41164fc248c3511020465454cb36937d**
Originale attestato di versamento	**BONIFICO DEPOSITO STRUTTURALE.pdf**
Hash SHA-1 :	**d2c98af4aac035a8694012be03288700b7d44d53**
Copie prospetto calcolo contributo	**Prospetto calcolo contributo-DGR596-2020.pdf.p7m**
Hash SHA-1 :	**3e9d2feabaeb71aef61dc06d0ec1bc7284b9be24**
Copie elaborati grafici esecutivi della strutt	**Tavole strutturali e particolari costruttivi.pdf.p7m**
Hash SHA-1 :	**b289d64abd9af2a5e162a010c8a917d19196c187**
Copie elaborati grafici dei particolari costru	**Tavole strutturali e particolari costruttivi.pdf.p7m**
Hash SHA-1 :	**b289d64abd9af2a5e162a010c8a917d19196c187**



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



Condominio Via Gabelli n.15- via C.Battisti n.122
TERNI

1

Oggetto: INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO (SUPERBONUS 110%) E MANUTENZIONE STRAORDINARIA (50%) CONDOMINIO VIA GABELLI N.15- VIA C.BATTISTI N.122

VARIANTE CILAS N. 141941 DEL 18/06/2022

Proprietà: CONDOMINIO VIA GABELLI N.15-VIA C.BATTISTI N.122

PREMESSA

In data 18/06/2022 veniva depositata con protocollo 97220 CILAS per interventi relativi al SUPERBONUS 110% riguardanti il Condominio Via Gabelli 15- via Cesare Battisti n.122.
Successivamente, dopo l'inizio dei lavori, si provvedeva ad effettuare delle verifiche statiche sulla copertura dei due tetti a padiglione al fine di verificare in loco i carichi ammissibili dalla struttura esistente per l'installazione in copertura del sistema fotovoltaico previsto in progetto.
Le analisi e le prove di carico effettuate evidenziavano un notevole stato di degrado della struttura lignea del tetto (travi in abete e travicelli secondari) con inflessioni dei componenti la maglia strutturale e fenomeni di sfaldamento localizzato dei componenti da parte di parassiti del legno (tarli).
La situazione accertata obbligava un ripensamento sulla tipologia di intervento prevista in progetto in quanto i carichi previsti per l'installazione del nuovo impianto fotovoltaico non erano compatibili con la situazione statica della copertura attuale. Una ulteriore richiesta da parte del Condominio era volta a mantenere agibile per motivi funzionali legati alla manutenzione di vari impianti tecnici posizionati nel sottotetto esistente, che, con l'inserimento previsto in progetto di un pacchetto isolante a pavimento , diveniva difficilmente praticabile per la diminuzione dell' altezza utile del sottotetto.
Le due criticità riscontrate indirizzavano le scelte tecniche verso una soluzione unica che risolvesse le problematiche suddette. Si è ipotizzata pertanto la rimozione degli elementi deteriorati del tetto esistente e la realizzazione in copertura di una nuova struttura statica in profili di acciaio e pannellature in lamierino metallico coibentate, così da avere un nuovo telaio adeguato ai nuovi carichi ipotizzati e una superficie isolante collaborante con la struttura principale della copertura.

Gli interventi previsti in variante sono comunque connessi al miglior efficientamento energetico dell'intero complesso già ipotizzato nella CILAS originaria, confermando gli altri interventi trainanti già previsti (cappotto termico esterno e sostituzione dell'impianto di climatizzazione centralizzato) ed ad interventi di manutenzione straordinaria delle parti dell'edificio non riscaldate tutti interventi connessi al Superbonus 110% e Bonus Ristrutturazione al 50% (già ricadenti nel Bonus Facciate non più previsto dalla normativa vigente) .

L'analisi termica del fabbricato dopo gli interventi proposti in variante non evidenzia una diversa classificazione dell'APE finale POST intervento confermando il livello"A3".

Al fine di un riepilogo della nuova proposta progettuale in variante si elencano di seguito gli interventi per il **Superbonus 110%,** che la la normativa prevede quali "interventi trainanti", individuati in:

- cappotto termico sulle superfici verticali esterne (escluse le superfici trasparenti quali infissi e le parti dell'edificio non riscaldate). Il cappotto realizzato con pannellature isolanti in EPS (sp. cm 12) sarà ancorato alla superficie delle pareti perimetrali e sarà rifinito con uno strato di intonaco "corazzato" atto a resistere agli agenti atmosferici più violenti, nelle zone non rivestite in mattoncino, e completato con una tinteggiatura ai silicati; nella parte delle facciate rivestite con mattone a faccia vista si prevede la medesima finitura escluso l'intonaco "corazzato"con l'applicazione di paramento in laterizio;
- coibentazione della copertura a tetto degli attici, mediante il montaggio di un pannello in lamierino accoppiato con strato di EPS con grafite (sp. cm 12);
- Sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale con altro caratterizzato da caldaia a condensazione di ultima generazione;

e ***"interventi trainati"*** individuati in :

- sostituzione degli elementi radianti nelle singole unità immobiliari;

4

- sostituzione degli attuali infissi in legno con vetro singolo con infissi in legno con vetrocamera più performanti;
- coibentazione del cassonetto degli infissi;
- sostituzione degli scaldacqua con pompe di calore per produzione ACS
- installazione di pannelli fotovoltaici in copertura;

Per quanto attiene al **"Bonus Ristrutturazione"** (ex bonus facciate) gli interventi previsti sono:

- trattamento e nuova tinteggiatura delle ringhiere dei balconi;
- rifacimento intonaco e tinteggiatura delle superfici dei locali non riscaldati delle superfici esterne delle scale;
- rivestimento con mattoncini faccia a vista delle zone non riscaldate dell'edificio (attualmente con il medesimo tipo di finitura);
- ripristino cls dei frontalini in cls di tutti i balconi, ed eventuali opere connesse quali sostituzione e/o riparazione delle soglie in travertino;
- Installazione dei canali di gronda in rame nel perimetro del piano attico, per la raccolta delle acque meteoriche sul piano dei terrazzi, e nuovi verticali sulle facciate del tetto.

IL TECNICO

5







Viste interne del tetto

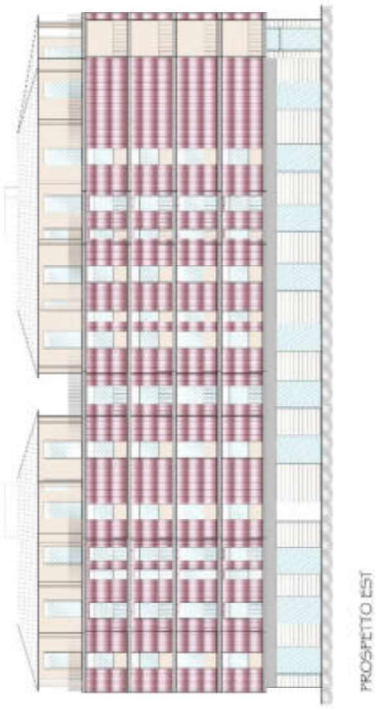
7

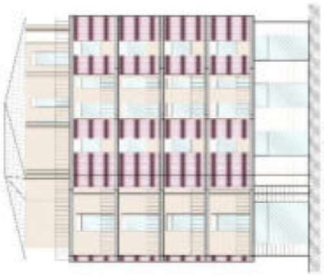

COMUNE DI TERNI
CONDOMINIO VIA BATTISTI 122 - VIA GABELLI 15
INTERVENTI DI MANUTENZIONE
STRAORDINARIA CONDOMINIO VIA BATTISTI 122 - VIA GABELLI 15
Inquadramento urbanistico e planimetrico
APRILE 2023
STRALCIO MAPPA CATASTALE FG 105 P.LLA 306
SCALA 1:1.000
PRG DEL COMUNE DI TERNI approvato con D.C.C. n. 307 del 15/12/2005
ZONA B1b6.7a ZONE A E B DI CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO- ART. 137 NTA
SCALA 1:2000

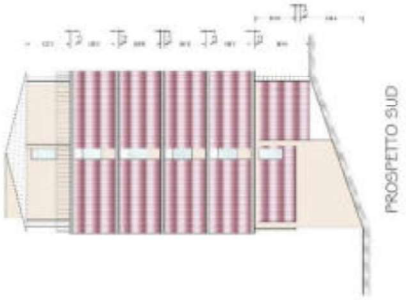


STATO DI FATTO










STATO DI FATTO
PIANO QUINTO
PIANTA COPERTURA
PIANO SECONDO
PIANO TERZO
PIANO QUARTO
PIANO SEMINTERRATO
C.T.
PIANO TERRA
PIANO PRIMO
N


LEGENDA
COMUNE DI TERNI
PROGETTO
PROSPETTO OVEST
PROSPETTO EST
PROSPETTO NORD
PROSPETTO SUD


PROGETTO
PIANO QUINTO
PIANO SECONDO
PIANO PRIMO
PIANO QUARTO
PIANO SEMINTERRATO
PIANO TERRA
PIANO RIALZATO
C.T.

Sintesi interventi e stato di avanzamento

Si riporta di seguito la sintesi degli interventi previsti nel presente titolo edilizio, afferenti all'intero fabbricato in cui il bene in esame è posto e lo stato di avanzamento degli stessi, come rilevato alla data attuale.

SINTESI INTERVENTI

ESTRATTO RELAZIONE TECNICA

- Rimozione degli elementi deteriorati del tetto esistente e realizzazione di una nuova struttura statica di copertura in acciaio.
- Inserimento di pacchetto isolante in copertura costituito da pannellature in lamierino metallico coibentate, in sostituzione del previsto isolamento del solaio di calpestio del vano sottotetto, al fine di evitare la riduzione dell'altezza utile necessaria per l'accesso agli impianti tecnologici presenti.

STATO DI AVANZAMENTO

Dall'analisi dello stato di avanzamento dei lavori, come confermato dalla proprietà e dall'amministrazione condominiale, si rileva lo stato di avanzamento di seguito descritto, inerente, per quanto verificabile, l'intero fabbricato e particolarmente riferito al bene in esame.

- Rimozione degli elementi deteriorati del tetto esistente e realizzazione di una nuova struttura statica di copertura in acciaio, *realizzato limitatamente alla sostituzione parziale delle tegole*.
- Inserimento di pacchetto isolante in copertura costituito da pannellature in lamierino metallico coibentate, in sostituzione del previsto isolamento del solaio di calpestio del vano sottotetto, al fine di evitare la riduzione dell'altezza utile necessaria per l'accesso agli impianti tecnologici presenti, *non realizzato*.

Note CILAS e SCIA in variante a CILAS

Per quanto dichiarato dall'amministrazione condominiale e confermato dal tecnico Progettista e Direttore dei Lavori, è stata depositata la dichiarazione di Fine Lavori relativa alla CILAS (superbonus 110%) e, per quanto agli stessi noto, anche la relativa certificazione inerente al raggiungimento dei previsti requisiti di efficientamento energetico, mentre permane in corso di validità la relativa SCIA in variante.

Per tutto quanto sopra si evidenzia che le previste lavorazioni di cui ai citati titoli edilizi sono state realizzate solo in parte e risultano quindi incomplete, procedendo inoltre con significativo rallentamento.

L'osservazione dello stato esterno dei luoghi, condotta durante le operazioni peritali ed ancora oggi confermata, mostra il consistente stoccaggio di materiali da costruzione e di risulta localizzato nel corsello di accesso ai garage, ai quali è pertanto parzialmente impedito l'accesso carrabile, oltre al permanere dei ponteggi installati in parte del fabbricato, che costituiscono importante limitazione al pieno godimento delle abitazioni.

Relativamente al bene in esame, per come opportunamente evidenziato, gli interventi migliorativi sono stati limitati alla sostituzione di due soli infissi esterni e della caldaia, riconducendo quindi i potenziali benefici derivanti dal previsto efficientamento energetico ad incrementi qualitativi modesti, per quanto comunque apprezzabili.

Per quanto attiene alla possibile conclusione delle lavorazioni di progetto, peraltro interessate, rispetto all'ipotesi iniziale, dalla partecipazione economica dei condomini, come formalmente deliberata, appare doveroso evidenziare l'attuale stato di incertezza circa il positivo esito e l'impossibilità di formulare previsioni temporali, in ragione dell'eccessivo rallentamento del cantiere riconducibile, sempre per quanto appreso, al mancato perfezionamento degli accordi economici intervenuti tra i condomini e l'appaltatore.

AGENZIA DEL TERRITORIO

Visura catastale storica

Foglio 105 – Part. 306 – Sub. 39

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/02/2026
Ora: 14:21:52
Numero Pratica: T255861/2026
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/02/2026

Immobile di catasto fabbricati **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/02/2026
Dati identificativi: Comune di **TERNI (L117) (TR)**
Foglio **105** Particella **306** Subalterno **39**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **TERNI (L117) (TR)**
Foglio **105** Particella **306**

Classamento:
Rendita: **Euro 836,66**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/2**[a], Classe **2**, Consistenza **9 vani**
Foglio **105** Particella **306** Subalterno **39**
Indirizzo: VIALE CESARE BATTISTI n. 122 Piano S1 - 5
Dati di superficie: Totale: **162 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **152 m²**

Intestati catastali

1.

nata a ROMA (RM) il 30/09/1951

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

2.

nato a TERNI (TR) il 06/02/1950

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Dati identificativi

dall'impianto Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile attuale
Comune di **TERNI (L117) (TR)**
Foglio **105** Particella **306** Subalterno **39**

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **20/02/2026**
Ora: **14:21:52**
Numero Pratica: **T255861/2026**
Pag: **2 - Segue**

> Indirizzo

dall'impianto al 06/03/2014 **Immobile attuale** Comune di **TERNI (L117) (TR)** Foglio **105** Particella **306** Subalterno **39** P5-S1 n. 120; VIALE CESARE BATTISTI n. 120 Partita: **17564**	Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 06/03/2014 al 17/10/2014 **Immobile attuale** Comune di **TERNI (L117) (TR)** Foglio **105** Particella **306** Subalterno **39** VIALE CESARE BATTISTI n. 120	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/03/2014 Pratica n. TR0017724 in atti dal 06/03/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3609.1/2014)
dal 17/10/2014 al 18/07/2019 **Immobile attuale** Comune di **TERNI (L117) (TR)** Foglio **105** Particella **306** Subalterno **39** VIALE CESARE BATTISTI n. 120 Piano S1 - 5	VARIAZIONE del 17/10/2014 Pratica n. TR0120217 in atti dal 17/10/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 64586.1/2014)
dal 18/07/2019 **Immobile attuale** Comune di **TERNI (L117) (TR)** Foglio **105** Particella **306** Subalterno **39** VIALE CESARE BATTISTI n. 122 Piano S1 - 5	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/07/2019 Pratica n. TR0038410 in atti dal 18/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12122.1/2019)

> Dati di classamento

dall'impianto al 01/01/1992 **Immobile attuale** Comune di **TERNI (L117) (TR)** Foglio **105** Particella **306** Subalterno **39** Rendita: **Lire 3.303** Zona censuaria **1** Categoria **A/2**[a], Classe **2**, Consistenza **9,0 vani** Partita: **17564**	Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 01/01/1992 **Immobile attuale** Comune di **TERNI (L117) (TR)** Foglio **105** Particella **306** Subalterno **39** Rendita: **Euro 836,66** Rendita: **Lire 1.620.000**	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **20/02/2026**
Ora: **14:21:52**
Numero Pratica: **T255861/2026**
Pag: **3 - Segue**

Zona censuaria **1**
Categoria **A/2**[a)], Classe **2**, Consistenza **9,0 vani**
Partita: **17564**

Dati di superficie

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di **TERNI (L117) (TR)**
Foglio **105** Particella **306** Subalterno **39**
Totale: **162 m²**
Totale escluse aree scoperte : **152 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 03/01/1965, prot. n. 000038198

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TERNI (L117)(TR) Foglio 105 Particella 306 Sub. 39

1.
nata a GODIASCO SALICE TERME (PV) il 17/10/1910
dall'impianto al 06/05/1985 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: usufruttuario (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2.
nato a GODIASCO SALICE TERME (PV) il 24/09/1933
dall'impianto al 06/05/1985 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: (deriva dall'atto 1)

1.
nato a NARNI (TR) il 19/03/1953
dal 06/05/1985 al 05/05/1999
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 06/05/1985 Pubblico ufficiale Sede NARNI (TR) Repertorio n. 41156 - UR Sede TERNI (TR) Registrazione n. 1834 registrato in data 15/05/1985 - CESSIONE USUFRUTTO Voltura n. 1620.1/1986 - Pratica n. 30386 in atti dal 17/03/2001

1.
nato a TERNI (TR) il 18/07/1965
dal 05/05/1999 al 20/04/2001
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

3. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 05/05/1999 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Sede TERNI (TR) Repertorio n. 541 - DECR. TRASFERIMENTO IMMOBILI (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 3477.1/1999 Reparto PI di TERNI in atti dal 22/03/2000

1.
nata a ROMA (RM) il 30/09/1951
dal 20/04/2001
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 20/04/2001 Pubblico ufficiale Sede TERNI (TR) Repertorio n. 35303 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2507.1/2001 Reparto PI di TERNI in atti dal 11/05/2001

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **20/02/2026**
Ora: **14:21:52**
Numero Pratica: **T255861/2026**
Pag: **4 - Fine**

➢ **2.**

nato a TERNI (TR) il 06/02/1950
dal 20/04/2001
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 4)

Visura telematica

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Foglio 105 – Part. 306 – Sub. 47

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/02/2026
Ora: 14:23:36
Numero Pratica: T256522/2026
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/02/2026

Immobile di catasto fabbricati — Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/02/2026
Dati identificativi: Comune di **TERNI (L117) (TR)**
Foglio **105** Particella **306** Subalterno **47**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **TERNI (L117) (TR)**
Foglio **105** Particella **306**

Classamento:
Rendita: **Euro 77,88**
Zona censuaria **1**,
Categoria **C/6**[a], Classe **7**, Consistenza **26 m²**
Foglio **105** Particella **306** Subalterno **47**
Indirizzo: VIALE CESARE BATTISTI n. 122 Piano S1
Dati di superficie: Totale: **26 m²**

› Intestati catastali

➢ **1.**

nata a ROMA (RM) il 30/09/1951

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

➢ **2.**

nato a TERNI (TR) il 06/02/1950

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

› Dati identificativi

dall'impianto — Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile attuale
Comune di **TERNI (L117) (TR)**
Foglio **105** Particella **306** Subalterno **47**

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **20/02/2026**
Ora: **14:23:36**
Numero Pratica: **T256522/2026**
Pag: **2 - Segue**

Indirizzo

dall'impianto al 18/07/2019
Immobile attuale
Comune di **TERNI (L117) (TR)**
Foglio **105** Particella **306** Subalterno **47**
VIALE CESARE BATTISTI n. 120 Piano S1
Partita: **17564**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 18/07/2019
Immobile attuale
Comune di **TERNI (L117) (TR)**
Foglio **105** Particella **306** Subalterno **47**
VIALE CESARE BATTISTI n. 122 Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/07/2019 Pratica n. TR0038415 in atti dal 18/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12127.1/2019)

Dati di classamento

dall'impianto al 01/01/1992
Immobile attuale
Comune di **TERNI (L117) (TR)**
Foglio **105** Particella **306** Subalterno **47**
Rendita: **Lire 722**
Zona censuaria **1**
Categoria **C/6**[a], Classe **7**, Consistenza **26 m²**
Partita: **17564**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 01/01/1992
Immobile attuale
Comune di **TERNI (L117) (TR)**
Foglio **105** Particella **306** Subalterno **47**
Rendita: **Euro 77,88**
Rendita: **Lire 150.800**
Zona censuaria **1**
Categoria **C/6**[a], Classe **7**, Consistenza **26 m²**
Partita: **17564**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati di superficie

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di **TERNI (L117) (TR)**
Foglio **105** Particella **306** Subalterno **47**
Totale: **26 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 03/01/1965, prot. n. 000006571

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **20/02/2026**
Ora: **14:23:36**
Numero Pratica: **T256522/2026**
Pag: **3 - Segue**

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TERNI (L117)(TR) Foglio 105 Particella 306 Sub. 47

1. nata a GODIASCO SALICE TERME (PV) il 17/10/1910 dall'impianto al 06/06/1985 antecedente l'impianto meccanografico Diritto di: usufruttuario (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
2. nato a GODIASCO SALICE TERME (PV) il 24/09/1933 dall'impianto al 06/06/1985 antecedente l'impianto meccanografico Diritto di: (deriva dall'atto 1)	
1. nato a NARNI (TR) il 19/03/1953 dal 06/06/1985 al 11/03/1986 Diritto di: Usufrutto per 1/3 (deriva dall'atto 2)	2. Documento del 06/06/1985 Voltura in atti dal 24/09/1987 Repertorio n.: 41156 Rogante Sede NARNI (TR) Registrazione UR Sede TERNI (TR) n. 1834 del 15/05/1986 (n. 1620/1986)
1. dal 11/03/1986 al 05/05/1999 Diritto di: (deriva dall'atto 3)	3. Documento del 11/03/1986 Voltura in atti dal 24/09/1987 Repertorio n.: 26518 Rogante Sede TERNI (TR) Registrazione UR Sede TERNI (TR) n. 498 del 01/04/1986 (n. 2501/1986)
2. dal 11/03/1986 al 05/05/1999 Diritto di: (deriva dall'atto 3)	
3. dal 11/03/1986 al 05/05/1999 Diritto di: (deriva dall'atto 3)	
1. nato a TERNI (TR) il 18/07/1965 dal 05/05/1999 al 20/04/2001 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 4)	4. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 05/05/1999 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Sede TERNI (TR) Repertorio n. 541 - DECR. TRASFERIMENTO IMMOBILI (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 3477.1/1999 Reparto PI di TERNI in atti dal 22/03/2000
1. nata a ROMA (RM) il 30/09/1951 dal 20/04/2001 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 5)	5. Atto del 20/04/2001 Pubblico ufficiale Sede TERNI (TR) Repertorio n. 35303 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2507.1/2001 Reparto PI di TERNI in atti dal 11/05/2001
2. nato a TERNI (TR) il 06/02/1950	

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **20/02/2026**
Ora: **14:23:37**
Numero Pratica: **T256522/2026**
Pag: **4 - Fine**

dal 20/04/2001
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 5)

Visura telematica

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Trascrizione delle formalità

Atto di provenienza attuale anno 2001 - Compravendita

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria
Data 20/02/2026 Ora 22:45:18

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione EI RG 86/2025 — n. T1 139807 del 20/02/2026
Inizio ispezione 20/02/2026 22:45:02
Richiedente PRCRRT per conto di PRCRRT69C06L117M — Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione
Registro generale n. 3634
Registro particolare n. 2507 — *Presentazione n.* 40 *del* 26/04/2001

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 20/04/2001 — *Numero di repertorio* 35303
Notaio — *Codice fiscale*
Sede TERNI (TR)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 — *Soggetti a favore* 2 — *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune L117 - TERNI (TR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 105 *Particella* 306 *Subalterno* 39
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE — *Consistenza* 9 vani
Indirizzo VIALE CESARE BATTISTI — *N. civico* 122

Immobile n. 2
Comune L117 - TERNI (TR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 105 *Particella* 306 *Subalterno* 47
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE — *Consistenza* 26 metri quadri
Indirizzo VIALE CESARE BATTISTI — *N. civico* 122

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 20/02/2026 Ora 22:45:18

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione EI RG 86/2025

n. T1 139807 del 20/02/2026

Inizio ispezione 20/02/2026 22:45:02

Richiedente PRCRRT per conto di PRCRRT69C06L117M

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3634
Registro particolare n. 2507 *Presentazione n.* 40 *del* 26/04/2001

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cognome *Nome*
Nato il 06/02/1950 *a* TERNI (TR)
Sesso M *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 *In regime di* COMUNIONE LEGALE
Con (soggetto n.2)

Soggetto n. 2 *In qualità di* -
Cognome *Nome*
Nata il 30/09/1951 *a* ROMA (RM)
Sesso F *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 *In regime di* COMUNIONE LEGALE
Con (soggetto n.1)

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cognome *Nome*
Nato il 18/07/1965 *a* TERNI (TR)
Sesso M *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 *In regime di* SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

NELLA VENDITA SONO STATE COMPRESE PRO-QUOTA TUTTE LE PARTI CONDOMINIALI DEL FABBRICATO DI CUI E PORZIONE QUANTO VENDUTO COME PER LEGGE E QUALI RISULTANO DAL REGOLAMENTO CONDOMINIALE VIGENTE NEL FABBRICATO.TUTTE LE SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE FINO ALLA DATA ODIERNA,FARANNO CARICO ALLA PARTE VENDITRICE.

Decreto ingiuntivo anno 2017

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 20/02/2026 Ora 22:48:24

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione EI RG 86/2025 — n. T1 139828 del 20/02/2026

Inizio ispezione 20/02/2026 22:47:52

Richiedente PRCRRT per conto di PRCRRT69C06L117M — Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 191
Registro particolare n. 18 *Presentazione n.* 16 *del* 09/01/2017

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 28/12/2016 *Numero di repertorio* 1269/2016
Autorità emittente TRIBUNALE DI TERNI *Codice fiscale* 800 069 30558
Sede TERNI (TR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 37.765,44 *Tasso interesse annuo* 7,23% *Tasso interesse semestrale* -
Interessi € 8.134,67 *Spese* € 11.099,89 *Totale* € 57.000,00
Presenza di condizione risolutiva - *Durata* -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A
Richiedente

Codice fiscale
Indirizzo TORINO, CORSO STATI UNITI 62

Dati riepilogativi

Unità negoziali 3 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune L117 - TERNI (TR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 105 *Particella* 306 *Subalterno* 39
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* 9 vani
Indirizzo VIALE CESARE BATTISTI *N. civico* 122

Immobile n. 2
Comune L117 - TERNI (TR)
Catasto FABBRICATI

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria
Data 20/02/2026 Ora 22:48:24

Ispezione telematica

Motivazione EI RG 86/2025 — n. T1 139828 del 20/02/2026
Inizio ispezione 20/02/2026 22:47:52
Richiedente PRCRRT per conto di PRCRRT69C06L117M — Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 191
Registro particolare n. 18 *Presentazione n.* 16 *del* 09/01/2017

Sezione urbana - *Foglio* 105 *Particella* 306 *Subalterno* 47
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* 26 metri quadri
Indirizzo VIALE CESARE BATTISTI *N. civico* 122

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1
Comune L117 - TERNI (TR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 119 *Particella* 130 *Subalterno* 15
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE *Consistenza* 4,5 vani
Indirizzo VIA MENABREA *N. civico* 6

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1
Comune L117 - TERNI (TR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 105 *Particella* 306 *Subalterno* 38
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO *Consistenza* 6,5 vani
Indirizzo VIALE CESARE BATTISTI *N. civico* 122

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale *Domicilio ipotecario eletto* TERNI, VIA PETRONI 15

- *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 1/2
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 2 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 1/3
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 3 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 1/2

Contro

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 20/02/2026 Ora 22:48:24

Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione EI RG 86/2025

n. T1 139828 del 20/02/2026

Inizio ispezione 20/02/2026 22:47:52

Richiedente PRCRRT per conto di PRCRRT69C06L117M

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 191
Registro particolare n. 18 *Presentazione n.* 16 *del* 09/01/2017

Soggetto n. 1 *In qualità di* CONTRO
Cognome *Nome*
Nato il 06/02/1950 *a* TERNI (TR)
Sesso M *Codice fiscale*
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 2 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/3

Soggetto n. 2 *In qualità di* CONTRO
Cognome *Nome*
Nato il 01/03/1950 *a* TERNI (TR)
Sesso M *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 3 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

IL TASSO DEGLI INTERESSI DI CUI AL QUADRO A E' PARI AL 7,23% SULLA SOM MA DI EURO 37.504,20.

Decreto ingiuntivo anno 2017

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 20/02/2026 Ora 22:49:58

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione EI RG 86/2025 — n. T1 139845 del 20/02/2026

Inizio ispezione 20/02/2026 22:49:43

Richiedente PRCRRT per conto di PRCRRT69C06L117M — Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 12350
Registro particolare n. 1623 *Presentazione n.* 4 *del* 11/12/2017

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 08/06/2017 *Numero di repertorio* 1095/2017
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI *Codice fiscale* 800 069 30558
Sede TERNI (TR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 13.178,16 *Tasso interesse annuo* - *Tasso interesse semestrale* -
Interessi - *Spese* - *Totale* € 15.813,80

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente
Indirizzo VIA GALLIERA 8 BOLOGNA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 3 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 3

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune L117 - TERNI (TR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 105 *Particella* 306 *Subalterno* 39
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* 9 vani
Indirizzo VIALE CESARE BATTISTI *N. civico* 120

Immobile n. 2
Comune L117 - TERNI (TR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 105 *Particella* 306 *Subalterno* 47
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* 26 metri quadri

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria
Data 20/02/2026 Ora 22:49:58

Ispezione telematica

Motivazione EI RG 86/2025 — n. T1 139845 del 20/02/2026
Inizio ispezione 20/02/2026 22:49:43
Richiedente PRCRRT per conto di PRCRRT69C06L117M — Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 12350
Registro particolare n. 1623 *Presentazione n.* 4 *del* 11/12/2017

Indirizzo VIALE CESARE BATTISTI *N. civico* 120

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1
Comune L117 - TERNI (TR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 119 *Particella* 130 *Subalterno* 15
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE *Consistenza* 4,5 vani
Indirizzo VIA LUIGI MENABREA *N. civico* 6

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1
Comune L117 - TERNI (TR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 105 *Particella* 306 *Subalterno* 38
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO *Consistenza* 6,5 vani
Indirizzo VIALE CESARE BATTISTI *N. civico* 122

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Denominazione o ragione sociale
Sede BOLOGNA (BO)
Codice fiscale *Domicilio ipotecario eletto* C/O VIA GALLIERA 8 BOLOGNA

- *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 1/1
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 2 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 1/3
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 3 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cognome *Nome*
Nato il 06/02/1950 *a* TERNI (TR)
Sesso M *Codice fiscale*

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 20/02/2026 Ora 22:49:58

Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione EI RG 86/2025

n. T1 139845 del 20/02/2026

Inizio ispezione 20/02/2026 22:49:43

Richiedente PRCRRT per conto di PRCRRT69C06L117M

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 12350
Registro particolare n. 1623 *Presentazione n.* 4 *del* 11/12/2017

- *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 1/2
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 2 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 1/3

Soggetto n. 2 *In qualità di* -
Cognome *Nome*
Nata il 30/09/1951 *a* ROMA (RM)
Sesso F *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 3 *In qualità di* -
Cognome *Nome*
Nata il 08/05/1950 *a* TERNI (TR)
Sesso F *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 3 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

SI PRECISA CHE I DATI FORNITI SONO A CURA DEL RICHIEDENTE PERTANTO SI ESONERA IL CONSERVATORE DA QUALSIVOGLIA RESPONSABILITA'. SI PRECISA CHE L'IMPORTO DI EURO 13178,16 DERIVA DA FINANZIAMENTO CHIROGRAFARIO, E VIENE ISCRITTA IN APPLICAZIONE DEI BENEFICI PREVISTI DALL'ART N. 15 DPR 29/09/1973 N. 601 E QUINDI ESENTE. SONO PREVISTI GLI INTERESSI COME DA DOMANDA. LE SPESE DI QUESTA PROCEDURA DI INGIUNZIONE, LIQUIDATE IN ERUO 540,00 PER COMPENSO , IN EURO 145,50 PER ESBORSI, OLTRE SPESE GENERALI. I.V.A. E C.P.A. ED OLTRE ALLE SUCCESSIVE OCCORENDE.

Decreto ingiuntivo anno 2019

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 20/02/2026 Ora 22:51:15

Ispezione telematica

Motivazione EI RG 86/2025 — n. T1 139863 del 20/02/2026

Inizio ispezione 20/02/2026 22:51:01

Richiedente PRCRRT per conto di PRCRRT69C06L117M — Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3188
Registro particolare n. 350 *Presentazione n.* 15 *del* 01/04/2019

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 19/02/2019 *Numero di repertorio* 200/2019
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI *Codice fiscale* 800 069 30558
Sede TERNI (TR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 246.436,87 *Tasso interesse annuo* 7,4% *Tasso interesse semestrale* -
Interessi € 51.563,13 *Spese* € 22.000,00 *Totale* € 320.000,00
Presenza di condizione risolutiva - *Durata* -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A
Richiedente

Codice fiscale
Indirizzo TERNI VIA SILVESTRINI, 8

Dati riepilogativi

Unità negoziali 3 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 4

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune L117 - TERNI (TR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 105 *Particella* 306 *Subalterno* 39
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* 9 vani
Indirizzo VIALE CESARE BATTISTI *N. civico* 120
Piano 5 S1

Immobile n. 2
Comune L117 - TERNI (TR)

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria
Data 20/02/2026 Ora 22:51:15

Ispezione telematica

Motivazione EI RG 86/2025 — n. T1 139863 del 20/02/2026
Inizio ispezione 20/02/2026 22:51:01
Richiedente PRCRRT per conto di PRCRRT69C06L117M — Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3188
Registro particolare n. 350 *Presentazione n.* 15 *del* 01/04/2019

Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 105 *Particella* 306 *Subalterno* 47
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* 26 metri quadri
Indirizzo VIALE CESARE BATTISTI *N. civico* 120
Piano S1

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1
Comune L117 - TERNI (TR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 119 *Particella* 130 *Subalterno* 15
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE *Consistenza* 4,5 vani
Indirizzo VIA LUIGI MENABREA *N. civico* 6
Piano 4 S1

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1
Comune L117 - TERNI (TR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 105 *Particella* 306 *Subalterno* 38
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO *Consistenza* 6,5 vani
Indirizzo VIALE CESARE BATTISTI *N. civico* 122
Piano 5 S1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE
Denominazione o ragione sociale
Sede CONEGLIANO (TV)
Codice fiscale *Domicilio ipotecario eletto* TERNI, VIA SILVESTRI N 8 C/O

- *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 1/1
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 2 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 1/2
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 3 *Per il diritto di* PROPRIETA'

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 20/02/2026 Ora 22:51:15

Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione EI RG 86/2025

n. T1 139863 del 20/02/2026

Inizio ispezione 20/02/2026 22:51:01

Richiedente PRCRRT per conto di PRCRRT69C06L117M

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3188
Registro particolare n. 350 *Presentazione n.* 15 *del* 01/04/2019

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* CONTRO
Cognome *Nome*
Nato il 06/02/1950 *a* TERNI (TR)
Sesso M *Codice fiscale*
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 2 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 *In qualità di* CONTRO
Cognome *Nome*
Nata il 30/09/1951 *a* ROMA (RM)
Sesso F *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 3 *In qualità di* CONTRO
Cognome *Nome*
Nata il 08/05/1950 *a* TERNI (TR)
Sesso F *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 3 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 4 *In qualità di* CONTRO
Cognome *Nome*
Nato il 01/03/1950 *a* TERNI (TR)
Sesso M *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 3 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA SORTE CAPITALE DI EURO 246.436,87 PROCUCE INTERESSI MORATORI,COME P REVISTI IN CONTRATTO, NEI LIMITI DEL TASSO SOGLIA DEL 7,4% E SUCCESSIV E VARIAZIONI, A DECORRERE DAL 18 GIUGNO 2016.

Pignoramento anno 2025

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 20/02/2026 Ora 22:52:32

Ispezione telematica

Motivazione EI RG 86/2025 — n. T1 139878 del 20/02/2026

Inizio ispezione 20/02/2026 22:52:19

Richiedente PRCRRT per conto di PRCRRT69C06L117M — Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8537
Registro particolare n. 6705 *Presentazione n.* 11 *del* 28/07/2025

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO
Data 27/06/2025 *Numero di repertorio* 1815
Autorità emittente U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI TERNI *Codice fiscale* 800 060 70553
Sede TERNI (TR)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente AVV.
Codice fiscale
Indirizzo VIA MARTIRI DEI LAGER 65 PERUGIA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 4

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune L117 - TERNI (TR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 105 *Particella* 306 *Subalterno* 39
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* -

Immobile n. 2
Comune L117 - TERNI (TR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 105 *Particella* 306 *Subalterno* 47
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* -

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria
Data 20/02/2026 Ora 22:52:32

Ispezione telematica

Motivazione EI RG 86/2025 — n. T1 139878 del 20/02/2026
Inizio ispezione 20/02/2026 22:52:19
Richiedente PRCRRT per conto di PRCRRT69C06L117M — Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8537
Registro particolare n. 6705 *Presentazione n.* 11 *del* 28/07/2025

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1
Comune L117 - TERNI (TR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 105 *Particella* 306 *Subalterno* 38
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO *Consistenza* -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE
Denominazione o ragione sociale
Sede CONEGLIANO (TV)
Codice fiscale
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 1/1
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 2 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* CONTRO
Cognome *Nome*
Nata il 30/09/1951 *a* ROMA (RM)
Sesso F *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 *In regime di* COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 2 *In qualità di* CONTRO
Cognome *Nome*
Nato il 06/02/1950 *a* TERNI (TR)
Sesso M *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 *In regime di* COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 3 *In qualità di* CONTRO
Cognome *Nome*
Nato il 01/03/1950 *a* TERNI (TR)
Sesso M *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 2 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 *In regime di* COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 4 *In qualità di* CONTRO
Cognome *Nome*
Nata il 08/05/1950 *a* TERNI (TR)

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 20/02/2026 Ora 22:52:32

Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione EI RG 86/2025

n. T1 139878 del 20/02/2026

Inizio ispezione 20/02/2026 22:52:19

Richiedente PRCRRT per conto di PRCRRT69C06L117M

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8537
Registro particolare n. 6705 *Presentazione n.* 11 *del* 28/07/2025

Sesso F *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 2 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 *In regime di* COMUNIONE LEGALE

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PRECISA CHE NEL PRESENTE ATTO LA E' RAPPRESENT ATA DALLA SUA PROCURATRICE CON SEDE MILANO C.F. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QU ALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.