
TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:
“UNICREDIT S.P.A.”

contro:
“...OMISSIS...”

N. Gen. Rep. 00172/2016

Lotto 001

Data udienza ex art. 569 c.p.c. 20/12/2017

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode Giudiziario: Avv. Maurizio Quadrini

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- RELAZIONE PERITALE RIEPILOGATIVA -

Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773

C.F.: BRTFNC72H63L117G P.iva: 01312220559

con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283

fax: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

E-mail: francesca.bartolucci@libero.it

PEC: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it

Sommario

1. Parte epigrafica;
2. Relazione peritale riepilogativa - contenente tutte le relazioni di integrazione;
3. Parte riassuntiva.

Allegati depositati in data 19/01/2017

- Allegati: Elaborato peritale depositato in data 19/01/2017

1. Rilievo- Elaborati grafici;
3. Documentazione catastale;
4. Inquadramento urbanistico – Certificati di destinazione urbanistica dei terreni;
5. Banca Dati Quotazioni Immobiliari: Estratto 1° sem. 2016 (Agenzia del Territorio) – abitazione Bollettino Regione Umbria n. 09 del 26/02/2014 – terreni;
6. Documentazione fotografica del 07/10/2016 n. 48 foto.

1. Parte epigrafica

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. Gen. Rep. 00172/2016
Lotto 001

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode Giudiziario: Avv. Maurizio Quadrini

OGGETTO: ESECUZIONE FORZATA

ATTORE PRINCIPALE: "UNICREDIT S.P.A."
Via Alessandro Specchi, n. 16 - 00186 – ROMA

CONVENUTO PRINCIPALE: "...OMISSIS..."

CTU: Arch. Francesca BARTOLUCCI
Via Gabelletta, n. 40 - 05100 – Terni (TR)
pec: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it

ESTREMI DEI LEGALI: **Attore principale**
Avv. Claudia CERASA
Via Indipendenza, n. 8 - Petignano d'Assisi (PG)
pec: claudia.cerasa@avvocatiperugiapec.it

Convenuto principale
Avv. Norma FESTUCCI
Via Barbarasa, n. 46 - 05100 - Terni (TR)
pec: norma.festucci@ordineavvocatiterni.it

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Maurizio QUADRINI
Corso Vecchio, n. 225 - 05100 - Terni (TR)
pec: maurizio.quadrini@ordineavvocatiterni.it

Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode: Avv. Maurizio Quadrini
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

2. Relazione peritale riepilogativa

TRIBUNALE DI TERNI ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. Gen. Rep. 00172/2016
Lotto 001

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode Giudiziario: Avv. Maurizio Quadrini

RELAZIONE PERITALE RIEPILOGATIVA

La sottoscritta Dott. Arch. Francesca Bartolucci iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni con il n. 773, nominata C.T.U. dall'Il.mo Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei nella procedura di **Numero Ruolo Generale 172/2016** in epigrafe:

- depositato l'Elaborato peritale in data 19-01-2017;
- depositata in data 03-05-2017 la relazione scritta di precisazione ai quesiti posti dal Custode giudiziario Avv. Maurizio Quadrini del 15-03-2017;
- ricevuta la richiesta di ulteriori chiarimenti ed integrazioni dell'Elaborato peritale posti dal Custode giudiziario - Avv. Maurizio in data 17-05-2017 mediante p.e.c. (*Cfr allegato: pec richiesta integrazioni*);
- richiesti dall'Il.mo Giudice in sede di udienza del 07-09-2017 chiarimenti per i passaggi del ventennio, risultando al Custode delle ulteriori discordanze con la perizia notarile, con il deposito di una relazione riepilogativa unitaria contenente tutte le relazioni di integrazione depositate con termine di deposito di 60 giorni;

REDIGE LA SEGUENTE RELAZIONE RIEPILOGATIVA

contenente tutte le relazioni di integrazione presentate ed i relativi chiarimenti richiesti dal Custode giudiziario in merito all'elaborato peritale depositato in data 19-01-2017, elaborato che è da intendersi dalla sottoscritta C.T.U. integralmente confermato in ogni sua premessa, valutazione e considerazione finale.

Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode: Avv. Maurizio Quadrini
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Beni in Terni (Terni), Loc.tà Torre Orsina, Strada della Palombara, n. 7/B

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. PORZIONE DI FABBRICATO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **porzione di fabbricato** disposto su due livelli con annessa quota su corte pertinenziale comune con altra Ditta, sito in Terni, Loc.tà Torre Orsina, Strada della Palombara n. 7/b.

Il fabbricato bifamiliare di cui è parte l'immobile oggetto di stima ha una particolare forma costruttiva: costruito nel 1976 è composto da due corpi di fabbrica di due piani fuori terra ed uno seminterrato uniti fra loro dai locali posti al piano terra; presenta le coperture dei due blocchi di tre piani a falde con tegole marsigliesi, struttura in muratura prevalentemente di tufo, facciate intonacate ma non ancora tinteggiate e terrazze di copertura al piano terra che uniscono i due corpi.

La zona in cui è inserito il fabbricato si può ritenere prevalentemente agricola - rurale e risulta sprovvista di adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. I centri cittadini più vicini – Torre Orsina e Arrone, sono distanti e nella zona non sono presenti né negozi al dettaglio, né altri servizi pubblici.

L'immobile catastalmente risulta essere identificato come un'unica unità immobiliare (**Fg. 98, part. 374, sub. 7**) disposta su due livelli: al piano terra abitazione (vani principali) e al piano seminterrato cantine e rimessa attrezzi agricoli (pertinenze esclusive accessorie).

Al piano terra sono state realizzate di fatto due unità immobiliari con ingressi indipendenti.

- L'unità immobiliare più piccola (**U. IMM. 3**) è composta da un ingresso indipendente, disimpegno, camera e bagno. Si precisa che tali ambienti non possono essere definiti propriamente– unità immobiliare a se stante, in quanto mancano di angolo cottura.

Gli ambienti hanno un'altezza interna pari a **2,90 mt.**

Sviluppa una superficie netta di circa **Mq. 23,87** escluse aree scoperte.

- L'altra più grande (**U. IMM. 2**) è composta da ingresso comune all'unità del piano primo, vano scale, cucina, soggiorno con camino, camera matrimoniale e un balcone chiuso con degli infissi (veranda) a cui si accede dal soggiorno e dalla cucina.

Dal soggiorno si accede mediante una porta-finestra ad una **terrazza** che termina l'edificio nel lato nord, che svolge la funzione di portico a sua volta dell'unità immobiliare posta al piano seminterrato, della superficie di circa **59,00 Mq.**; **tale elemento edilizio è stato realizzato senza alcun titolo abilitativo e non risulta sanabile secondo le vigenti normative in materia urbanistica-edilizia.**

Gli ambienti hanno un'altezza interna pari a **2,90 mt.**

Sviluppa una superficie netta di circa **Mq. 55,63** escluse aree.

All'interno dell'unità immobiliare più grande (U. IMM. 2) si trova il vano scala da cui si accede ai locali del piano seminterrato, con destinazione cantine e rimessa attrezzi agricoli (Pertinenze esclusive accessorie dell'unità immobiliare).

I suddetti locali, di fatto, sono adibiti ad un uso diverso da quello assentito ossia sono adibiti a vani abitativi (**U. IMM. 1**), con accesso anche dal piano seminterrato dal **portico abusivo/terrazza** che insiste sulla corte comune.

Tale unità immobiliare è composta da disimpegno, sottoscala, sala pranzo/taverna, angolo cottura, camera, bagno e cantina.

Gli ambienti hanno un'altezza interna pari a **2,00 mt.**

Sviluppa una superficie netta di circa **Mq. 66,60** escluse aree scoperte (portico abusivo e corte comune).

L'unità immobiliare oggetto di stima sviluppa una superficie netta complessiva di circa **Mq. 146,10** escluse aree scoperte (corte pertinenziale) e portico abusivo.

Tutte le singole unità immobiliari presentano un livello sufficiente/scarso delle finiture relativamente a pavimenti, rivestimenti, porte interne e infissi.

Gli impianti elettrici non risultano essere a norma secondo la vigente legislazione in materia, e manca la Certificazione Energetica prevista per l'unità immobiliare (A.P.E).

Sono dotati di allaccio a fossa settica privata posizionata in un terreno adiacente il fabbricato e serbatoio GPL collegato all'impianto di distribuzione del gas interno per il riscaldamento e l'acqua calda (pratiche amministrative e certificazioni da verificare).

Completano l'immobile oggetto di stima un manufatto edilizio (Accessorio) ad uso **forno di cottura a legna** ubicato nelle immediate vicinanze del fabbricato di circa **Mq. 17,50** e un **portico** non comunicante con i vani principali e accessori (pertinenza ornamentale) posto al piano seminterrato di circa **Mq. 24,30**.

Identificato al catasto fabbricati: foglio **98**, particella **374**, subalterno **7**, Z.C. 2, categoria A/2, classe 8, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale 116 mq totale escluse aree scoperte 108 mq, rendita € 604,25. Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015

Intestato a:

- "...Omissis..." **proprietario per 1/2**, in regime di comunione dei beni con "...Omissis...";

- "...Omissis..." **proprietario per 1/2** in regime di comunione dei beni con "...Omissis...".

Coerenze:

a nord: p.lla 374, sub. 9 (area urbana) - p.lla 584

a est: p.lla 374, sub. 11 (BCNC)

a sud: p.lla 374, sub. 6 (altra Ditta)

a ovest: p.lla 374, sub. 11 (BCNC) - p.lla 583

B. FABBRICATO RURALE - ANNESSO AGRICOLO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un manufatto ad uso non residenziale consistente in un **annesso agricolo per il ricovero di animali da cortile e allevamento** sito in Terni, Frazione Torre Orsina. Superficie complessiva catastale di **Mq. 21**.

Identificato al catasto terreni: foglio **98**, mappale **462**, qualità Fabbricato Rurale, superficie are 00 ca 21.

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 20/03/2001 protocollo n. 30933 in atti dal 20/03/2001 (n. 5539.1/2001). Annotazioni: pende riconoscimento di ruralità.

Intestato a:

- "...Omissis..." **proprietario per 1/2**, in regime di comunione dei beni con "...Omissis...";

- "...Omissis..." **proprietario per 1/2** in regime di comunione dei beni con "...Omissis...".

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2001 Trascrizione in atti dal 21/11/2001 Repertorio n.: 1834 Rogante FAMULARO CLAUDIO Sede: TERNI Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 7010.2/2001)

Coerenze:

a nord: p.lla 583

a est: p.lla 583,

a sud: p.lla 584

a ovest: p.lle 583 – 584

C. TERRENO AGRICOLO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Terni, Frazione Torre Orsina.

Superficie complessiva catastale di Mq.

Identificato al catasto terreni: foglio **98**, mappale **482**, Qualità/ Classe: **soppresso**.

Dati derivanti da: Frazionamento del 13/09/2010 prot. n. TR0115038 in atti dal 13/09/2010 presentato il 13/09/2010 (n. 115038.1/2010).

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

foglio 98 particelle 583 e 584

Identificato al catasto terreni: foglio **98**, mappale **583**, qualità Semin. Arbor. Classe 4, superficie are 19 ca 43, Reddito Dominicale € 6,02, Reddito Agrario € 6,02.

Dati derivanti da: Frazionamento del 13/09/2010 prot. n. TR0115038 in atti dal 13/09/2010 (n. 115038.1/2010).

Intestato a:

-**"...Omissis..." proprietario per 1/2**, in regime di comunione dei beni con "**...Omissis...**";

-**"...Omissis..." proprietario per 1/2** in regime di comunione dei beni con "**...Omissis...**".

Identificato al catasto terreni: foglio **98**, mappale **584**, qualità Semin. Arbor. Classe 4, superficie are 00 ca 15, Reddito Dominicale € 0,05, Reddito Agrario € 0,05.

Dati derivanti da: Frazionamento del 13/09/2010 prot. n. TR0115038 in atti dal 13/09/2010 (n. 115038.1/2010).

Intestato a:

-**"...Omissis..." proprietario per 1/2**, in regime di comunione dei beni con "**...Omissis...**";

-**"...Omissis..." proprietario per 1/2** in regime di comunione dei beni con "**...Omissis...**".

Coerenze:

a nord: p.lla 423

a est: p.lle 374, 479, 581,582

a sud: p.lle 477,480,481

a ovest: p.lla 424

D. TERRENO AGRICOLO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Terni, Frazione Torre Orsina.

Superficie complessiva catastale di Mq. 746.

Identificato al catasto terreni: foglio **98**, mappale **483**, qualità Semin. Arbor. Classe 4, superficie are 07 ca 46, Reddito Dominicale € 2,31, Reddito Agrario € 2,31.

Dati derivanti da: Frazionamento del 30/07/2001 prot. 31695 in atti dal 30/07/2001 (n. 1342.1/2001).

Intestato a:

-**"...Omissis..." proprietario per 1/2**, in regime di comunione dei beni con "**...Omissis...**";

-**"...Omissis..." proprietario per 1/2** in regime di comunione dei beni con "**...Omissis...**".

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2001 Trascrizione in atti dal 21/11/2001 Repertorio n.: 1834 Rogante FAMULARO CLAUDIO Sede: TERNI Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 7010.2/2001).

Coerenze:

a nord: p.lla 423

a est: p.lla 585

a sud: p.lla 481

a ovest: p.lla 478

E. TERRENO AGRICOLO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Terni, Frazione Torre Orsina.

Superficie complessiva catastale di Mq. 1.301,00. Il terreno attualmente viene coltivato a uliveto (vedasi documentazione fotografica allegata).

Identificato al catasto terreni: foglio **98**, mappale **484**, qualità Semin. Arbor. Classe 4, superficie are 13 ca 01, Reddito Dominicale € 4,03, Reddito Agrario € 4,03.

Dati derivanti da: Frazionamento del 30/07/2001 prot. 31695 in atti dal 30/07/2001 (n. 1342.1/2001).

Intestato a:

- **"...Omissis..." proprietario per 1/2**, in regime di comunione dei beni con "**...Omissis...**";

- **"...Omissis..." proprietario per 1/2** in regime di comunione dei beni con "**...Omissis...**".

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2001 Trascrizione in atti dal 21/11/2001 Repertorio n.: 1834 Rogante FAMULARO CLAUDIO Sede: TERNI Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 7010.2/2001).

Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode: Avv. Maurizio Quadrini
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Coerenze:
a nord: p.lla 481
a est: p.lla 487
a sud: p.lle 485,489
a ovest: p.lla 424

F. TERRENO AGRICOLO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Terni, Fraz. Torre Orsina.

Superficie complessiva catastale di Mq. 230.

Il terreno attualmente viene coltivato a uliveto (vedasi documentazione fotografica allegata).

Identificato al catasto terreni: foglio **98**, mappale **487**, qualità Semin. Arbor. Classe 3, superficie are 02 ca 30, Reddito Dominicale € 0,83, Reddito Agrario € 0,83.

Dati derivanti da: Frazionamento del 30/07/2001 prot. 31695 in atti dal 30/07/2001 (n. 1342.1/2001).

Intestato a:

- "**...Omissis...**" **proprietario per 1/2**, in regime di comunione dei beni con "**...Omissis...**";

- "**...Omissis...**" **proprietario per 1/2** in regime di comunione dei beni con "**...Omissis...**".

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2001 Trascrizione in atti dal 21/11/2001 Repertorio n.: 1834 Rogante FAMULARO CLAUDIO Sede: TERNI Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 7010.2/2001).

Coerenze:

a nord: p.lla 488

a est: p.lla 486

a sud: p.lla 486

a ovest: p.lla 484

G. TERRENO AGRICOLO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Terni, Fraz. Torre Orsina.

Superficie complessiva catastale di Mq. 13. Il terreno attualmente viene coltivato a uliveto (vedasi documentazione fotografica allegata).

Identificato al catasto terreni: foglio **98**, mappale **489**, qualità Semin. Arbor. Classe 3, superficie are 00 ca 13, Reddito Dominicale € 0,05, Reddito Agrario € 0,05.

Dati derivanti da: Frazionamento del 30/07/2001 prot. 31695 in atti dal 30/07/2001 (n. 1342.1/2001)

Intestato a:

- "**...Omissis...**" **proprietario per 1/2**, in regime di comunione dei beni con "**...Omissis...**";

- "**...Omissis...**" **proprietario per 1/2** in regime di comunione dei beni con "**...Omissis...**".

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2001 Trascrizione in atti dal 21/11/2001 Repertorio n.: 1834 Rogante FAMULARO CLAUDIO Sede: TERNI Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 7010.2/2001).

Coerenze:

a nord: p.lla 484

a est: p.lla 484

a sud: p.lle 485,486

a ovest: p.lla 486,424

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	rurale – agricola;
Area urbanistica:	agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole.
Importanti centri limitrofi:	Ferentillo, Arrone, Terni.
Attrazioni paesaggistiche:	Lago di Piediluco, Cascata delle Marmore, borghi medioevali della Valnerina
Attrazioni storiche:	borghi medioevali della Valnerina
Principali collegamenti pubblici (Km):	Stazione FFSS (15), Accesso alla superstrada (Raccordo Autostradale Terni-Orte) (15), Autobus (1)
Servizi offerti dalla zona:	negozio al dettaglio (insufficiente), albergo/ristorante (insufficiente), farmacia (insufficiente), scuole (insufficiente)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla sig.ra "...Omissis...", dal sig. "...Omissis..." in qualità di proprietari dell'immobile e dal sig. "...Omissis..." (figlio dei coniugi "...Omissis...").

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Risposta del CTU alle osservazioni critiche - INTEGRAZIONE 2° del 23/05/2017

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: "Costituzione di servitù" - Art. 3 - Atto di divisione, cessione di diritti e costituzioni di servitù- Rep. n. 11362, Racc. n. 7708 - Notaio Filippo Clericò del 10/06/2011.

A) I Sigg. "...Omissis..." e i "...Omissis..." costituiscono **servitù reciproca di passaggio pedonale e carrabile** sulla strada di larghezza di ml. 3 (tre), evidenziata in colore giallo e viola sulla planimetria allegata all'Atto notarile, a favore della p.lla 481 (vedasi atto notarile allegato – pag. 3 costituzione di servitù e relativo elaborato grafico).

B) I Sigg. "...Omissis...", proprietari dell'abitazione distinta con la p.lla 374 sub. 7 e comproprietari della p.lla 374 sub. 11 autorizzano i Sigg. "...Omissis...", proprietari della p.lla 374 sub. 9, che accettano, a costruire in aderenza alla p.lla 374 sub. 7 ed a distanza inferiore a quella legale dal confine che separa la predetta p.lla 374 sub. 9 dalla p.lla 374 sub. 11.

C) I Sigg. "...Omissis..." ed i Sigg. "...Omissis...", da un lato per i diritti assegnati quali comproprietari della p.lla 374 sub. 11 ed i Sigg. "...Omissis..." quali proprietari della p.lla 374 sub. 13 si autorizzano reciprocamente a costruire sulla linea di confine o a distanza inferiore a quella legale che separa le rispettive proprietà in aderenza o in appoggio alle future eventuali costruzioni, salve le distanze minime obbligatorie.

D) I Sigg. "...Omissis..." quali proprietari della p.lla 374 sub. 14 autorizzano sin d'ora i Sigg. "...Omissis..." ed i Sigg. "...Omissis...", quali proprietari della p.lla 374 sub. 11 a costruire a distanza inferiore a quella legale dalla p.lla 374 sub. 14 come i signori da ultimo indicati autorizzano i primi proprietari della p.lla 374 sub. 13 a costruire in aderenza o in appoggio sulla linea di confine che separa la p.lla 374 sub. 14 dalla p.lla 374 sub. 13.

Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode: Avv. Maurizio Quadrini
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (Attiva) del 24/07/2009 Reg. Particolare **1690** Registro Generale **8993** a favore di "UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA" c.f. 0997623100 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 contro "...Omissis..." in qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA per il diritto di proprietà per la quota di 1/ 2 e "...Omissis..." in qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/ 2.

Debitori non datori di ipoteca: "...Omissis..." sede PERUGIA (PG)

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a rogito Notaio COGLIANDRO ROBERTO DANTE in data 17/07/2009 al n. rep. 515/350 sede MAGIONE (PG) Importo capitale: **€ 170.000 Totale € 255.000 Tasso interesse annuo 6,2%. Durata 15 anni.**

Il passaggio si riferisce a tutti gli immobili pignorati.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento del 22/07/2016 Reg. Particolare **5150** Registro Generale **7209** a favore di "UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA" c.f. 0997623100 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 contro "...Omissis..." per il diritto di proprietà per la quota di 1/ 2 e "...Omissis..." per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/ 2.

Debitori non datori di ipoteca: "...Omissis..." atto di precetto per il pagamento della somma di Euro 183.848,48.

Il passaggio si riferisce a tutti gli immobili pignorati.

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare del **Lotto 001** oggetto di perizia e dalle indagini esperite presso l'Archivio Edilizia del Comune di Terni, la scrivente C.T.U. ha potuto accertare la conformità urbanistica dell'unità immobiliare rispetto all'ultimo titolo edilizio presentato in Comune ed approvato (**D.I.A. Prot. 79737 del 08/07/2004**) per l'intervento di "Frazionamento di unità immobiliari ad uso civile abitazione", dal quale si apprende che l'unità immobiliare in questione risulta disposta su due livelli (piano terra e seminterrato). (Cfr. allegato) La scrivente ha provveduto, in ogni caso, a redigere un Elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi (Cfr allegato).

L'unità immobiliare ha subito delle variazioni interne e **sono state riscontrate le seguenti difformità:**

- ulteriore divisione degli ambienti posti al piano terra (vani principali), realizzando di fatto due distinte unità immobiliari, una più piccola ed una più grande;
- i locali posti al piano seminterrato con destinazione cantine e rimessa attrezzi agricoli (Pertinenze esclusive accessorie dell'unità immobiliare) sono stati adibiti a vani abitativi pur avendo un'altezza pari a H. 2,00 mt. inferiore a quella consentita dalle vigenti normative urbanistiche;
- realizzazione di una terrazza al piano terra (lato nord del fabbricato) con accesso dal soggiorno dell'unità immobiliare più grande di circa Mq. 59,00, che svolge la funzione di portico dell'unità immobiliare posta al piano seminterrato: **tale elemento edilizio è stato realizzato senza alcun titolo abilitativo e non risulta sanabile secondo le vigenti normative in materia urbanistico-edilizia.**
- chiusura con infissi del balcone posto nell'unità più grande trasformandolo in veranda;
- chiusura della scala di accesso all'unità posta al piano primo (non oggetto di perizia);
- realizzazione di nuovo accesso all'unità posta al piano primo mediante una scala esterna in acciaio con relativa terrazza, che svolge la funzione di portico dell'unità imm. oggetto di stima.

Tali modifiche hanno comportato, in special modo al piano seminterrato, la realizzazione e/o demolizione di tramezzi, un nuovo servizio igienico e un angolo cottura, nuove aperture sulle pareti perimetrali ed opere di isolamento termico delle pareti verticali e del sottosuolo.

Inoltre, la realizzazione della terrazza/portico abusivo ha comportato anche un notevole sbancamento del terreno al piano seminterrato con relative opere in c.a., quali muro di

contenimento del terreno e pilastri in c.a..

Per quanto concerne, invece, il fabbricato rurale ad uso ricovero animali ed i terreni agricoli la scrivente C.T.U. ha potuto accertarne la conformità urbanistica rispetto allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante:

Opere non regolarizzabili attualmente secondo i titoli abilitativi a sanatoria vigenti.

Si prevede solamente la demolizione e/o il ripristino dello stato dei luoghi.

- Mutamento di destinazione d'uso locali al piano seminterrato:

L'altezza interna dei locali posti al piano seminterrato non ne permette un possibile cambio di destinazione d'uso in sanatoria, poichè il vigente Regolamento edilizio del Comune di Terni (art. 88) e la L.R. 1/2015 (art.156) e s.m.i. prevedono come requisiti dei locali seminterrati un'altezza minima non inferiore a 2,20 mt. al netto delle necessarie strutture atte all'isolamento termico.

- Realizzazione della TERRAZZA/PORTICO:

Le suddette opere edilizie in diffinità, secondo quanto confermato anche dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Terni, non risultano essere regolarizzabili mediante le vigenti normative urbanistico-edilizie a sanatoria essendo la zona interessata dall'intervento di tipo agricolo (E1) sottoposta a vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004. Secondo la L.R.11/2005 (ampliamento in zona agricola) e poi con il Regolamento Regionale n.9 del 3/11/2008 (Superficie utile coperta-SUC), art. 17, comma 3, lett. e), punto 3, poteva in qualche modo essere sanabile la realizzazione del portico esterno di Mq. 19,65, rientrando nel limite del 10% della superficie del piano terra a protezione dell'accesso al fabbricato. Questa possibilità, però, decade per il D.Lgs. 42/2004 vincolo paesaggistico che non apporta attualmente alcuna sanabilità in materia di aumento di superficie utile coperta nella zona oggetto dell'intervento.

- Realizzazione scala esterna in acciaio con relativa terrazza, che svolge la funzione di portico dell'unità immobiliare oggetto di stima. (vedasi normative punto precedente): unità immobiliare primo piano non oggetto di perizia.

Opere regolarizzabili secondo i titoli abilitativi a sanatoria vigenti.

- Frazionamento dell'unità immobiliare posta al piano terra in n. 2 nuove unità immobiliari a condizione che venga realizzato un angolo cottura nell'unità più piccola attualmente sprovvista, oppure regolarizzazione dell'attuale distribuzione degli ambienti mediante pratica amministrativa S.C.I.A. a sanatoria.

- Chiusura balcone con infissi (veranda) mediante S.C.I.A. a sanatoria per "Chiusura di parti di costruzioni con vetrate" con progetto complessivo soluzioni uniformi di tutti i proprietari del fabbricato: da verificare l'esistenza dell'eventuale titolo abilitativo da parte degli altri proprietari del fabbricato.

Si stima un costo complessivo presunto per regolarizzare tale situazione (eccetto chiusura balcone) con presentazione di S.C.I.A. a sanatoria - Certificati di Agibilità per ogni u.i.u – di circa € 2.000,00.

Oneri totali: € 2.000,00

4.3.2 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo l'immobile del **Lotto 001**, secondo quanto precedentemente descritto nella parte urbanistica-edilizia, **non risulta essere conforme** anche alla documentazione catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio di Terni – Catasto Fabbricati - **Planimetria catastale prot. n. TR0047155 del 18/06/2004**, in quanto rappresentante l'ultimo titolo edilizio presentato in Comune ed approvato (**D.I.A. Prot. 79737 del 08/07/2004**) per l'intervento di "Frazionamento di unità immobiliari ad uso civile abitazione". (Cfr. allegato)

Si dovrà procedere per l'aggiornamento della planimetria catastale alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio di una variazione catastale per ogni unità immobiliare regolarizzabile tramite procedura Doc.fa.

L'**Elaborato planimetrico** esistente con dimostrazione grafica dei subalterni-**prot. n. TR0073746 del 26/05/2011** - dovrà essere aggiornato riportandovi anche la particella inerente l'Ente urbano (Fg. 98, part.IIIa 479) sedime del forno di pertinenza dell'unità immobiliare, attualmente non inserita.

Si stima un costo complessivo presunto per la presentazione della pratica Doc.fa: **€ 1.500,00**

Oneri totali: € 1.500,00

Nota: L'unità immobiliare è **priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** a firma di Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia.

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

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto concerne, invece, il fabbricato rurale ad uso ricovero animali ed i terreni agricoli la scrivente C.T.U. ha potuto accertare la loro conformità catastale confrontando la documentazione catastale rispetto allo stato di fatto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
acconto versato:	€ 0,00
rimanenza da versare:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia	€ 0,00

Avvertenze ulteriori e dettaglio spese condominiali scadute ed insolite:

Alla data della redazione del presente elaborato peritale la proprietà ha dichiarato che non è stato costituito un condominio o una comunione per l'amministrazione delle parti comuni del fabbricato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Risposta del CTU alle osservazioni critiche - INTEGRAZIONE 2° del 23/05/2017 e chiarimenti richiesti all'udienza del 07/09/2017

I beni corrispondenti alle **lettere A-B-C-D-E** sono pervenuti ai sigg "**...Omissis...**" e rispettivi coniugi in comunione legale per **Atti di compravendita** ai rogiti a firma **Notaio Federici Federico** del 10/09/1976 Rep. 141374 Registrato a Terni il 17/09/1976 al n. 2744 Volume 306 e del 16/01/1976 Rep. n. 13739 Registrato a Terni il 26/01/1976 al n. 196 Volume 293.

Relativamente al bene A

6.1.1 Attuali proprietari:

- "**...Omissis...**" **proprietario per 1/2**, in regime di comunione dei beni con "**...Omissis...**";
- "**...Omissis...**" **proprietario per 1/2** in regime di comunione dei beni con "**...Omissis...**".

6.1.2 Precedenti proprietari:

dal 30/06/1987 (impianto meccanografico) al 02/01/2001

- "**...Omissis...**" nato a xxxx il xxxx;
- "**...Omissis...**" nato a xxxx il xxxx.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/01/2001 protocollo n. 153 in atti dal 02/01/2001 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 2995.1/2001).

La soppressione dei subalterni foglio 98 part. 374 sub. 2 – sub. 3 – sub. 4 e sub. 5 ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 98 part. 374 sub. 6 e 7

dal 02/01/2001 fino al 12/10/2001

- "**...Omissis...**" nato a xxxx il xxxx;
- "**...Omissis...**" nato a xxxx il xxxx

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/01/2001 protocollo n. 153 in atti dal 02/01/2001 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 2995.1/2001).

dal 12/10/2001 fino al 18/06/2004

- "**...Omissis...**" nata a xxxx il xxxx, **proprietario per 1/2**, in regime di comunione dei beni con "**...Omissis...**";
- "**...Omissis...**" nato a xxxx il xxxx **proprietario per 1/2** in regime di comunione dei beni con "**...Omissis...**".

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2001 Trascrizione in atti dal 21/11/2001 Repertorio n.: 1834 Raccolta: n. 165 Rogante FAMULARO CLAUDIO Sede: TERNI Registrazione: Sede: DIVISIONE . 7010.2/2001).

Relativamente al bene A: pertinenza ornamentale – forno

6.1.1 Attuali proprietari:

- "**...Omissis...**" nata a xxxx il xxxx, **proprietario per 1/2**, in regime di comunione dei beni con "**...Omissis...**";
- "**...Omissis...**" nato a xxxx il xxxx **proprietario per 1/2** in regime di comunione dei beni con "**...Omissis...**".

6.1.2 Precedenti proprietari:

fino al 16/01/1976

- "**...Omissis...**" nato a xxxx il xxxx fino al 16/01/1976.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 16/01/1976 in atti dal 30/10/1976 Registrazione (n. 81376).

Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode: Avv. Maurizio Quadrini
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

dal 16/01/1976 fino al 30/07/2001

- "...Omissis..." nato a xxxx il xxxx;
- "...Omissis..." nato a xxxx il xxxx.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/01/1976 Voltura in atti dal 30/10/1976 Repertorio n.: 137395 Rogante FEDERICI F. Sede TERNI Registrazione UR Sede TERNI Volume 293 n. 196 del 26/01/1976 (n.81376).

dal 30/06/1987 (impianto meccanografico) al 02/01/2001

- "...Omissis..." nato a xxxx il xxxx;
- "...Omissis..." nato a xxxx il xxxx.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/01/2001 protocollo n. 153 in atti dal 02/01/2001 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 2995.1/2001).

La soppressione dei subalterni foglio 98 part. 374 sub. 2 – sub. 3 – sub. 4 e sub. 5 ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 98 part. 374 sub. 6 e 7

dal 02/01/2001 fino al 12/10/2001

- "...Omissis..." nato a xxxx il xxxx;
- "...Omissis..." nato a xxxx il xxxx.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/01/2001 protocollo n. 153 in atti dal 02/01/2001 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 2995.1/2001).

dal 12/10/2001 fino al 18/06/2004

- "...Omissis..." nata a xxxx il xxxx **proprietario per 1/2**, in regime di comunione dei beni con "...Omissis...";
- "...Omissis..." nato a xxxx il xxxx **proprietario per 1/2** in regime di comunione dei beni con "...Omissis...".

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2001 Trascrizione in atti dal 21/11/2001 Repertorio n.: 1834 Raccolta: n. 165 Rogante FAMULARO CLAUDIO Sede: TERNI Registrazione: Sede: DIVISIONE . 7010.2/2001).

Relativamente al bene B

6.2.1 Attuali proprietari:

- "...Omissis..." nata a xxxx il xxxx **proprietario per 1/2**, in regime di comunione dei beni con "...Omissis...";
- "...Omissis..." nato a xxxx il xxxx **proprietario per 1/2** in regime di comunione dei beni con "...Omissis...".

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2001 Trascrizione in atti dal 21/11/2001 Repertorio n.: 1834 Raccolta: n. 165 Rogante FAMULARO CLAUDIO Sede: TERNI Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 7010.2/2001).

6.2.2 Precedenti proprietari:

fino al 16/01/1976

- "...Omissis..." nato a xxxx il xxxx fino al 16/01/1976.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 16/01/1976 in atti dal 30/10/1976 Registrazione (n. 81376).

dal 16/01/1976 fino al 30/07/2001

- "...Omissis..." nato a xxxx il xxxx;
- "...Omissis..." nato a xxxx il xxxx.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/01/1976 Voltura in atti dal 30/10/1976 Repertorio n.: 137395 Rogante FEDERICI F. Sede TERNI Registrazione UR Sede TERNI Volume 293 n. 196 del 26/01/1976 (n.81376).

dal 20/03/2001 fino al 12/10/2001

- "...Omissis..." nato a xxxx il xxxx proprietà per 1/ 2
- "...Omissis..." nato a xxxx il xxxx proprietà per 1/ 2.

Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode: Avv. Maurizio Quadrini
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Dati derivanti da: del 20/03/2001 prot. n. 30933 Variaz. in atti dal 20/03/2001 Registr.: (n. 5539.1/2001).

dal 12/10/2001

- "...Omissis..." nata a xxxx il xxxx proprietario per 1/2, in regime di comunione dei beni con "...Omissis..."
- "...Omissis..." nato a xxxx il xxxx proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con "...Omissis..."

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2001 Trascrizione in atti dal 21/11/2001 Repertorio n.: 1834 Raccolta: n. 165 Rogante FAMULARO CLAUDIO Sede: TERNI Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 7010.2/2001).

Relativamente al bene C

6.3.1 Attuali proprietari:

Identificato al catasto terreni: foglio 98, mappale 482: soppresso

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 13/09/2010 protocollo n. TR0115038 in atti dal 13/09/2010 presentato il 13/09/2010 (N. 115038.1/2010)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

foglio 98, particella 583 – foglio 98, particella 584

6.3.1.1 Attuali proprietari: foglio 98 particella 583:

- "...Omissis..." nata a xxxx il xxxx proprietario per 1/2, in regime di comunione dei beni con "...Omissis..."
- "...Omissis..." nato a xxxx il xxxx proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con "...Omissis..."

6.3.1.2 Attuali proprietari: foglio 98 particella 584:

- "...Omissis..." nata a xxxx il xxxx proprietario per 1/2, in regime di comunione dei beni con "...Omissis..."
- "...Omissis..." nato a xxxx il xxxx proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con "...Omissis..."

6.3.2 Precedenti proprietari:

fino al 16/01/1976

- "...Omissis..." nato a xxxx il xxxx fino al 16/01/1976.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 16/01/1976 in atti dal 30/10/1976 Registrazione (n. 81376).

dal 16/01/1976 fino al 30/07/2001

- "...Omissis..." nato a xxxx il xxxx;
- "...Omissis..." nato a xxxx il xxxx.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/01/1976 Voltura in atti dal 30/10/1976 Repertorio n.: 137395 Rogante FEDERICI F. Sede TERNI Registrazione UR Sede TERNI Volume 293 n. 196 del 26/01/1976 (n.81376)

dal 30/07/2001 fino al 12/10/2001

- "...Omissis..." nato a xxxx il xxxx proprietà per 1/ 2;
- "...Omissis..." nato a xxxx il xxxx proprietà per 1/ 2.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 30/07/2001 protocollo n. 31695 in atti dal 30/07/2001 Registrazione: (n. 1342.1/2001).

dal 12/10/2001

- "...Omissis..." nata a xxxx il xxxx proprietario per 1/2, in regime di comunione dei beni con "...Omissis..."
- "...Omissis..." nato a xxxx il xxxx proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con "...Omissis..."

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2001 Trascrizione in atti dal 21/11/2001 Repertorio n.: 1834 Raccolta: n. 165 Rogante FAMULARO CLAUDIO Sede: TERNI Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 7010.2/2001).

Relativamente al bene D

6.4.1 Attuali proprietari:

- "...Omissis..." nata a xxxx il xxxx proprietario per 1/2, in regime di comunione dei beni con "...Omissis...";
- "...Omissis..." nato a xxxx il xxxx proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con "...Omissis...".

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2001 Trascrizione in atti dal 21/11/2001 Repertorio n.: 1834 Raccolta: n. 165 Rogante FAMULARO CLAUDIO Sede: TERNI Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 7010.2/2001).

6.4.2 Precedenti proprietari:

fino al 16/01/1976

- "...Omissis..." nato a xxxx il xxxx fino al 16/01/1976.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 16/01/1976 in atti dal 30/10/1976 Registrazione (n. 81376).

dal 16/01/1976 fino al 30/07/2001

- "...Omissis..." proprietà per 1/2;
- "...Omissis..." proprietà per 1/2.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/01/1976 Voltura in atti dal 30/10/1976 Repertorio n.: 137395 Rogante FEDERICI F. Sede TERNI Registrazione UR Sede TERNI Volume 293 n. 196 del 26/01/1976 (n.81376).

dal 30/07/2001 fino al 12/10/2001

- "...Omissis..." proprietà per 1/2;
- "...Omissis..." proprietà per 1/2.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 30/07/2001 protocollo n. 31695 in atti dal 30/07/2001 Registrazione: (n. 1342.1/2001).

dal 12/10/2001

- "...Omissis..." proprietario per 1/2, in regime di comunione dei beni con "...Omissis...";
- "...Omissis..." proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con "...Omissis...".

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2001 Trascrizione in atti dal 21/11/2001 Repertorio n.: 1834 Raccolta: n. 165 Rogante FAMULARO CLAUDIO Sede: TERNI Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 7010.2/2001).

Relativamente al bene E

6.5.1 Attuali proprietari:

- "...Omissis..." proprietario per 1/2, in regime di comunione dei beni con "...Omissis...";
- "...Omissis..." proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con "...Omissis...".

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2001 Trascrizione in atti dal 21/11/2001 Repertorio n.: 1834 Rogante FAMULARO CLAUDIO Sede: TERNI Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 7010.2/2001).

6.5.2 Precedenti proprietari:

fino al 16/01/1976

- "...Omissis..." fino al 16/01/1976.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 16/01/1976 in atti dal 30/10/1976 Registr.(n. 81376).

dal 16/01/1976 fino al 30/07/2001

- "...Omissis...";
- "...Omissis..."

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/01/1976 Voltura in atti dal 30/10/1976 Repertorio n.: 137395 Rogante FEDERICI F. Sede TERNI Registrazione UR Sede TERNI Volume 293 n. 196 del 26/01/1976 (n.81376).

dal 30/07/2001 fino al 12/10/2001

- "...Omissis..." proprietà per 1/2

- "...Omissis..." proprietà per 1/2

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 30/07/2001 protocollo n. 31695 in atti dal 30/07/2001
Registrazione: (n. 1342.1/2001).

dal 12/10/2001

- "...Omissis..." proprietario per 1/2, in regime di comunione dei beni con "...Omissis...";

- "...Omissis..." proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con "...Omissis...".

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2001 Trascrizione in atti dal
21/11/2001 Repertorio n.: 1834 Raccolta: n. 165 Rogante FAMULARO CLAUDIO Sede: TERNI
Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 7010.2/2001).

Relativamente al bene F

Risposta del CTU ai chiarimenti richiesti all'udienza del 07/09/2017

Il bene corrispondente alla **lettera F** è pervenuto ai sigg. "...Omissis..." e rispettivi coniugi in comunione legale per **Atto di Permuta** con rogito a firma **Notaio FAMULARO CLAUDIO** del 12/10/2001 Trascrizione in atti dal 21/11/2001 Repertorio n. 1834 Raccolta n. 165 Sede di Terni, dal sig. "...Omissis...".

Tale bene è pervenuto al sig. "...Omissis..." con **Atto di Donazione** con rogito a firma del **Notaio ALCINI ANGELO** del 04/05/1978 Repertorio n. 1808 Volume n. 342 Sede di TERNI Registrato a Terni il 16/05/1978 Trascritto a Terni il 02/06/1978 al n. 2773.

6.6.1 Attuali proprietari:

- "...Omissis..." proprietario per 1/2, in regime di comunione dei beni con "...Omissis...";

- "...Omissis..." proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con "...Omissis...".

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2001 Trascrizione in atti dal
21/11/2001 Repertorio n.: 1834 Raccolta: n. 165 Rogante FAMULARO CLAUDIO Sede: TERNI
Registrazione: TERNI Sede: TERNI DIVISIONE (n. 7010.2/2001).

6.6.2 Precedenti proprietari:

fino al 04/05/1978

- "...Omissis..." nato a xxxx il xxxx.

dal 04/05/1978 al 04/03/1986

- "...Omissis..." usufrutto fino al 04/03/1986

- "...Omissis..." proprietà fino al 04/03/1986

Dati derivanti da: DONAZIONE (ATTO PUBBLICO) del 04/05/1978 Repertorio n.: 1808 Volume:
342 Rogante: Notaio ALCINI ANGELO Sede: TERNI Registrazione: Terni del 16/05/1978
Trascrizione: Terni del 02/06/1978 N. 2773.

dal 04/03/1986 fino al 30/07/2001

- "...Omissis..." proprietà fino al 30/07/2001

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/03/1986 in atti dal
26/04/1989 Registrazione: UR Sede: TERNI del 22/04/1986 n. 52788.

dal 30/07/2001 fino al 12/10/2001

- "...Omissis..." proprietà fino al 12/10/2001.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 30/07/2001 protocollo n. 31695 in atti dal 30/07/2001
Registrazione (n. 1342.1/2001).

dal 12/10/2001 al 12/10/2001

- "...Omissis..." proprietario per 1/4, in regime di comunione dei beni con "...Omissis..." fino al
12/10/2001;

- "...Omissis..." proprietario per 1/4, in regime di comunione dei beni con "...Omissis..." fino al
12/10/2001;

- "...Omissis..." proprietario per 1/4 in regime di comunione dei beni con "...Omissis..." fino al
12/10/2001;

Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode: Avv. Maurizio Quadrini
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

- "...Omissis..." proprietario per 1/4 in regime di comunione dei beni con "...Omissis..." fino al 12/10/2001;

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2001 Trascrizione in atti dal 21/11/2001 Repertorio: n. 1834 Raccolta: n. 165 Rogante: Notaio FAMULARO CLAUDIO Sede: TERNI Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 7009.2/2001).

dal 12/10/2001

- "...Omissis..." proprietario per 1/2, in regime di comunione dei beni con "...Omissis...";

- "...Omissis..." proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con "...Omissis...".

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2001 Trascrizione in atti dal 21/11/2001 Repertorio: n.: 1834 Rogante: Notaio FAMULARO CLAUDIO Sede: TERNI Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 7010.2/2001).

Relativamente al bene G

Risposta del CTU ai chiarimenti richiesti all'udienza del 07/09/2017

Il bene corrispondente alla **lettera G** è pervenuto ai sigg "...Omissis..." e rispettivi coniugi in comunione legale per **Atto di Permuta** con rogito a firma **Notaio FAMULARO CLAUDIO** del 12/10/2001 Trascrizione in atti dal 21/11/2001 Repertorio n. 1834 Raccolta n. 165 Sede di Terni, dal sig. "...Omissis..." .

Tale bene è pervenuto al sig. "...Omissis..." con **Atto di Donazione** con rogito a firma del **Notaio ALCINI ANGELO** del 04/05/1978 Repertorio n. 1808 Volume n. 342 Sede di TERNI Registrato a Terni il 16/05/1978 Trascritto a Terni il 02/06/1978 al n. 2773.

6.7.1 Attuali proprietari:

- "...Omissis..." proprietario per 1/2, in regime di comunione dei beni con "...Omissis...";

- "...Omissis..." proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con "...Omissis...".

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2001 Trascrizione in atti dal 21/11/2001 Repertorio n.: 1834 Raccolta: n. 165 Rogante: Notaio FAMULARO CLAUDIO Sede: TERNI Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 7010.2/2001).

6.7.2 Precedenti proprietari:

fino al 04/05/1978

- "...Omissis..."

dal 04/05/1978 al 04/03/1986

- "...Omissis..." usufrutto fino al 04/03/1986

- "...Omissis..." nuda proprietà fino al 04/03/1986

Dati derivanti da: DONAZIONE (ATTO PUBBLICO) del 04/05/1978 Repertorio n.: 1808 Volume: 342 Rogante: Notaio ALCINI ANGELO Sede: TERNI Registrazione: Terni del 16/05/1978 Trascrizione: Terni del 02/06/1978 N. 2773.

dal 04/03/1986 fino al 30/07/2001

- "...Omissis..." fino al 30/07/2001.

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/03/1986 in atti dal 26/04/1989 Registrazione: UR Sede: TERNI del 22/04/1986 n. 52788.

dal 30/07/2001 fino al 12/10/2001

- "...Omissis..." proprietà fino al 12/10/2001

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 30/07/2001 protocollo n. 31695 in atti dal 30/07/2001 Registrazione (n. 1342.1/2001).

dal 12/10/2001 al 12/10/2001

- "...Omissis..." proprietario per 1/4, in regime di comunione dei beni con "...Omissis..." fino al 12/10/2001;

- "...Omissis..." proprietario per 1/4, in regime di comunione dei beni con "...Omissis..." fino al 12/10/2001;

- "...Omissis..." proprietario per 1/4 in regime di comunione dei beni con "...Omissis..." fino al

12/10/2001;

- "...Omissis..." proprietario per 1/4 in regime di comunione dei beni con "...Omissis..." fino al 12/10/2001;

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2001 Trascr. in atti dal 21/11/2001 Rep. n. 1834 Raccolta: n. 165 Rogante: Notaio FAMULARO CLAUDIO Sede: Terni Registr. Sede PERMUTA (n. 7009.2/2001).

dal 12/10/2001

- "...Omissis..." proprietario per 1/2, in regime di comunione dei beni con "...Omissis...";

- "...Omissis..." proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con "...Omissis...".

Dati derivanti da: ISTR. (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2001 Trascr. in atti dal 21/11/2001 Rep. n.: 1834 Raccolta: n. 165 Rogante FAMULARO CLAUDIO Sede: TERNI Reg.: Sede: DIVISIONE (n. 7010.2/2001).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dai documenti in possesso della scrivente C.T.U. a seguito dell'accesso agli Atti effettuato presso l'Archivio del Comune di Terni e dell'Atto di provenienza (Permuta e divisione) stipulato dal Notaio Famularo Claudio in data 12/10/2001, è possibile dichiarare che la costruzione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare in oggetto risale al 25/09/1976 (inizio lavori).

E' stato possibile rintracciare solamente alcuni titoli abilitativi con relativi elaborati grafici allegati.

Nessun riscontro, invece, presso l'Archivio delle autorizzazioni inerenti i seguenti interventi edilizi:

- chiusura con vetrate del balcone al piano terra, realizzazione terrazza/portico, scala esterna in acciaio e terrazza dell'unità immobiliare posta al piano primo (sub. 6);

- Titolo abilitativo in variante alla D.I.A. Prot. 79737 del 08/07/2004 per divisione/frazionamento degli ambienti al piano terra;

- Inizio lavori e Fine Lavori relativo alla D.I.A. Prot. 79737 del 08/07/2004 e conseguente richiesta del Certificato di Agibilità.

- pratiche amministrative inerenti l'allaccio delle unità immobiliari alla fossa settica privata;

- installazione del serbatoio GPL collegato all'impianto di distribuzione del gas interno.

Titoli abilitativi inerenti la costruzione del fabbricato (Fg. 98, part.IIa 374):

1) Permesso di costruire prot. n. 29527 del 30/09/1975 - "Progetto di un fabbricato di civile abitazione in zona agricola", immobile sito in Vallinga-Palombara – Torre Orsina (TR), intestato a "...Omissis...", presentato in data 09/10/1974.

2) Permesso di costruire a variante prot. n. 21850 del 09/08/1976 - "Progetto di un fabbricato di civile abitazione in zona agricola, a variante di quello esaminato dalla C.E. (prot. n. 29527 del 30/09/1975) con parere favorevole condizionato nella riunione del 10/05/1975 a nome di "...Omissis..."", immobile sito in Vallinga-Palombara – Torre Orsina (TR), intestato a "...Omissis..." approvato C.E. in data 29/05/1976.

3) Concessione Edilizia di variante prot. n. 25581 del 26/11/1976 - "Progetto di un fabbricato di civile abitazione in zona agricola", intestato a "...Omissis...", approvato C.E. in data 23/10/1976.

4) Concessione Edilizia di variante prot. n. 8611 del 09/07/1980 - "Progetto di un fabbricato di civile abitazione in zona agricola", intestato a "...Omissis...", approvato C.E. in data 06/05/1980.

5) Abitabilità prot. n. 30524 del 08/11/1980 - intestato a "...Omissis...", presentata in data 02/10/1980.

6) Condono Edilizio L. 47/85 – ricevuta n. 32/BL del 30/04/1986 – per lavori edili inerenti il "Cambio di destinazione d'uso di locali assentiti come annessi agricoli a locali di civile abitazione al piano terreno del fabbricato realizzati abusivamente nel 1981", intestato a "...Omissis...".

Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 24865/86 Pratica n. 6421/ID 4793 – intestata a "...Omissis...", provvedimento adottato in data 29/10/1999.

7) Condono Edilizio L. 47/85 – ricevuta n. 32/BL del 30/04/1986 – per "Realizzazione di n. 2 manufatti ad uso forno", intestato a "...Omissis...".

Autorizzazione edilizia in sanatoria prot. n. 24865/86 Pratica n. 6421/ID 4793 – "Progetto a sanatoria di n. 2 forni di cottura a legna realizzati abusivamente nel 1980", intestata a "...Omissis...", provvedimento adottato in data 29/10/1999.

Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode: Avv. Maurizio Quadrini
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

- 8) Condono Edilizio L. 47/85 – ricevuta n. 32/BL del 30/04/1986** – per “Realizzazione di n. 2 manufatti ad uso annesso agricolo (Mq. 17,50 – Mq. 20,00)”, intestato a “...**Omissis...**”.
- Autorizzazione edilizia in sanatoria prot. n. 24865/86 Pratica n. 6421/ID 4793** – “Progetto a sanatoria di n. 2 forni di cottura a legna realizzati abusivamente nel 1980”, intestata a “...**Omissis...**”, provvedimento adottato in data 29/10/1999.
- 9) Concessione Edilizia prot. n. 30079 del 06/03/2001 , prat. 6421/ID 4791** - “Ristrutturazione edilizia per fusione unità immobiliari da n. 3 a 2”, intestata a “...**Omissis...**”.
- 10) D.I.A. prot. n. 79737 del 08/07/2004** - “Frazionamento di unità immobiliari ad uso civile abitazione”, intestato a “...**Omissis...**”, presentato in data 08/07/2004 e autorizzato in data 0/09/2004.

Descrizione : **porzione di fabbricato** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **porzione di fabbricato** disposto su due livelli con annessa quota su corte pertinenziale comune con altra Ditta, sito in Terni, Loc.tà Torre Orsina, Strada della Palombara n. 7/b.

Il fabbricato bifamiliare di cui è parte l'immobile oggetto di stima ha una particolare forma costruttiva: costruito nel 1976 è composto da due corpi di fabbrica di due piani fuori terra ed uno seminterrato uniti fra loro dai locali posti al piano terra; presenta le coperture dei due blocchi di tre piani a falde con tegole marsigliesi, struttura in muratura prevalentemente di tufo, facciate intonacate ma non ancora tinteggiate e terrazze di copertura al piano terra che uniscono i due corpi.

La zona in cui è inserito il fabbricato si può ritenere prevalentemente agricola - rurale e risulta sprovvista di adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. I centri cittadini più vicini – Torre Orsina e Arrone, sono distanti e nella zona non sono presenti né negozi al dettaglio, né altri servizi pubblici.

L'immobile catastalmente risulta essere identificato come un'unica unità immobiliare (**Fg. 98, part. 374, sub. 7**) disposta su due livelli: al piano terra abitazione (vani principali) e al piano seminterrato cantine e rimessa attrezzi agricoli (pertinenze esclusive accessorie).

NOTA: Alla data del sopralluogo (07/10/2016) la scrivente C.T.U. ha accertato che l'immobile risulta essere suddiviso in tre unità immobiliari indipendenti tra loro ed è stato realizzato un abuso edilizio consistente in un terrazzo al piano terra che fa da portico al piano seminterrato. intervento assolutamente non sanabile dal punto di vista delle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia.

La scrivente ha provveduto, in ogni caso, a redigere un Elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi (Cfr allegato).

Al piano terra sono state realizzate di fatto due unità immobiliari con ingressi indipendenti.

- L'unità immobiliare più piccola (**U. IMM. 3**) è composta da ingresso indipendente, disimpegno, camera e bagno.

Gli ambienti hanno un'altezza interna pari a **2,90 mt.**

Sviluppa una superficie netta di circa **Mq. 23,87** escluse aree scoperte.

NOTA: Si precisa che tali ambienti non possono essere definiti propriamente – unità immobiliare a sè stante, in quanto mancano di un angolo cottura.

- L'unità immobiliare più grande (**U. IMM. 2**) è composta da ingresso comune all'unità del piano primo, vano scale, cucina, soggiorno con camino, camera matrimoniale e un balcone chiuso con degli infissi (veranda) a cui si accede dal soggiorno e dalla cucina.

Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode: Avv. Maurizio Quadrini
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

NOTA: Il **balcone** è stato chiuso con vetrate trasformandolo di fatto in una veranda. La stessa situazione è in essere anche nell'altro balcone adiacente di proprietà dell'altra Ditta. Tale intervento avrebbe dovuto comportare la richiesta al Comune di Terni di un titolo abilitativo (SCIA) per "Chiusura di parti di costruzioni con vetrate" allegandovi un progetto complessivo con soluzioni uniformi di tutti i proprietari del fabbricato, in quanto trattasi di modifica di parti comuni (Regolamento edilizio art. 30).
Dalle verifiche effettuate dalla scrivente presso l'Archivio edilizia del Comune di Terni **non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo inerente tale intervento.**

Dal soggiorno si accede mediante una porta-finestra ad una **terrazza** che termina l'edificio nel lato nord, che svolge la funzione di portico a sua volta dell'unità immobiliare posta al piano seminterrato, della superficie di circa **59,00 Mq.**

Si può accedere alla suddetta terrazza anche dalla corte comune al piano terra mediante un cancello sulla recinzione. La superficie della terrazza/portico insiste sulla particella catastale della corte pertinenziale (B.C.N.C.) comune ai sub. 7-8-9 (Fg. 98, part.IIa 374, sub. 11). La struttura della terrazza risulta indipendente da quella del fabbricato ed è realizzata con pilastri e setti in c.a., solaio con travetti in c.a. e pignatte, pavimentazione e recinzione perimetrale in elementi di cls.

NOTA: Dalle indagini esperite presso l'Archivio Edilizia del Comune di Terni, la scrivente C.T.U. ha potuto accertare che tale **terrazza risulta essere stata realizzata in totale assenza di autorizzazioni e assolutamente non sanabile dal punto di vista delle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia,** in quanto nella particolare zona urbanistica in cui ricade l'immobile - "Zona Agricola E1" (Artt. 94-99-100), ricadente nell'Area Naturale Protetta denominata "Parco Fluviale del Nera" (art. 44), istituito con la L.R. n. 9/1995, e pertanto sottoposta a Vincolo Ambientale di cui al D.Lgs. 41/2004 (Art. 149), non è possibile prevedere ulteriori aumenti volumetrici né superfici utili, né tanto meno opere che alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dell'edificio .

Si deve prevedere, quindi, la demolizione del portico/terrazza con il ripristino dello stato dei luoghi come assentito negli ultimi titoli abilitativi approvati (C.E. di variante prot. n. 8611 del 09/07/1980 e D.I.A. Prot. n. 79737 del 08/07/2004).

La sottoscritta C.T.U. , pertanto, non ritiene opportuno inserire tale manufatto nella stima complessiva dell'immobile.

Gli ambienti hanno un'altezza interna pari a **2,90 mt.**.
Sviluppa una superficie netta di circa **Mq. 55,63** escluse aree.

All'interno dell'unità immobiliare più grande (U. IMM. 2) si trova il vano scala da cui accede anche all'**unità immobiliare posta al piano primo (non oggetto della presente procedura esecutiva)**, come da ultimo titolo edilizio che legittima la situazione di frazionamento degli ambienti e la disposizione su due livelli dell'immobile oggetto di stima (D.I.A. Prot. 79737 del 08/07/2004).

Alla data del sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare, tale scala risulta essere chiusa ed utilizzata solamente come ripostiglio dell'abitazione.

Infatti, l'accesso al piano primo avviene esclusivamente da una **scala esterna in acciaio con relativa terrazza** con struttura in acciaio (pilastri e travi in acciaio - solaio in lamiera grecata - pavimentazione) ancorata alla muratura perimetrale, che svolge la funzione di portico al piano terra all'unità oggetto di stima. (Cfr. allegato: Documentazione fotografica).

NOTA: Dalle indagini esperite presso l'Archivio Edilizia del Comune di Terni, la scrivente C.T.U. non ha potuto accertare la regolarità urbanistico-edilizia di tale manufatto in quanto l'unità immobiliare interessata posta al piano primo non è oggetto della presente procedura esecutiva.

Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode: Avv. Maurizio Quadrini
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Dal vano scala interno interno l'unità immobiliare più grande (U. IMM. 2) si accede mediante un portone d'ingresso posizionato sul pianerottolo, ai locali del piano seminterrato, con destinazione cantine e rimessa attrezzi agricoli (Pertinenze esclusive accessorie dell'unità immobiliare). I suddetti locali, di fatto, sono adibiti ad un uso diverso da quello assentito, ossia sono adibiti a vani abitativi (U. IMM. 1), con accesso anche dal piano seminterrato dal **portico abusivo/terrazza** che insiste sulla corte comune.

Tale unità immobiliare è composta da disimpegno, sottoscala, sala pranzo/taverna, angolo cottura, camera, bagno e cantina.

Gli ambienti hanno un'altezza interna pari a **2,00 mt.**.

Sviluppa una superficie netta di circa **Mq. 66,60** escluse aree scoperte (portico abusivo e corte comune).

NOTA: Sono state riscontrate delle difformità dei locali posti al piano seminterrato rispetto ai titoli abilitativi autorizzati (D.I.A. Prot. 79737 del 08/07/2004 e precedente Condono edilizio del 1986), che ne hanno permesso un diverso utilizzo degli ambienti, da uso cantina-rimessaggio attrezzi agricoli a **VANI ABITABILI**: realizzazione di un servizio igienico e di una cucina, diversa destinazione d'uso degli ambienti (camera e taverna), creazione di nuove aperture sulle pareti perimetrali fuori terra per aumentare i requisiti aeroilluminanti degli ambienti e, infine, realizzazione di un portico esterno a ridosso del muro di contenimento lato nord del fabbricato.

I suddetti ambienti risultano avere un'altezza inferiore a quella indicata nei titoli abilitativi autorizzati (D.I.A. Prot. 79737 del 08/07/2004) e nella planimetria catastale (prot. n. TR0047155 del 18/06/2004) pari a 2,20 mt., in quanto risulta essere dal rilievo effettuato dalla scrivente C.T.U. pari a 2,00 mt.

Tale altezza **non permette un possibile cambio di destinazione d'uso in sanatoria dei suddetti locali posti al piano seminterrato**, poichè il vigente Regolamento edilizio del Comune di Terni (rt. 88) e la L.R. 1/2015 (art.156) e s.m.i. prevedono come requisiti dei locali seminterrati un'altezza minima non inferiore a 2,20 mt. al netto delle necessarie strutture atte all'isolamento termico.

L'unità immobiliare oggetto di stima (**Fg. 98, part.IIa 374, sub. 7**) sviluppa quindi una superficie netta complessiva di circa **Mq. 146,10** escluse aree scoperte (corte pertinenziale) e portico/terrazza abusivo.

Tutte le singole unità immobiliari presentano un livello sufficiente delle finiture relativamente a pavimenti, rivestimenti, porte interne e infissi.

Gli impianti elettrici non risultano essere a norma secondo la vigente legislazione in materia, e manca la Certificazione Energetica prevista per l'unità immobiliare (A.P.E).

Sono dotati di allaccio a fossa settica privata posizionata in un terreno adiacente il fabbricato e serbatoio GPL collegato all'impianto di distribuzione del gas interno per il riscaldamento e l'acqua calda (pratiche amministrative e certificazioni da verificare).

Risposta del CTU alle osservazioni critiche - INTEGRAZIONE 1° del 03/05/2017

La **corte comune di pertinenza** dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **Fg. 98, p.IIa 374, sub. 11** e risulta essere un **Bene comune non censibile (B.C.N.C.) ai sub. 7, 8 e 9**.

In merito ai **diritti di comproprietà sulla corte comune** in oggetto bisogna far riferimento nello specifico all'Atto notarile stipulato dal Notaio Filippo Clericò in data 10/06/2011, Repertorio n. 11362, Raccolta n. 7708 - **"Atto di divisione, cessione di diritti e costituzioni di servitù"**, in cui si evince che i proprietari dell'intero immobile situato in in Terni, Loc.tà Torre Orsina, Strada della Palombara n. 7/b, hanno costituito

Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode: Avv. Maurizio Quadrini
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

delle servitù di passaggio alle loro proprietà, hanno ceduto dei diritti di proprietà ed hanno, inoltre, diviso la corte pertinenziale perimetrale il fabbricato stesso.

I Sigg. "...**Omissis**..." , per i diritti di 300/1.000 ciascuno e i Sigg. "...**Omissis**..." , per i diritti di 200/1.000 ciascuno e solidalmente per l'intero, con il consenso dei restanti comproprietari (Sigg. "...**Omissis**..."), si sono assegnati in **esclusiva proprietà indivisa tra loro** la suddetta rata di terreno ad uso corte distinta al Catasto fabbricati del Comune di Terni al **Fg. 98, p.IIa 374, sub. 11**, identificata come **Bene comune e non censibile (B.C.N.C.) ai sub. 7, 8 e 9**.

La scrivente C.T.U. sulla base dei documenti procedurali del pignoramento in essere non ha inserito nella stima effettuata la sopracitata corte pertinenziale (**Fg. 98, p.IIa 374, sub. 11**) in quanto tale particella **non è espressamente sottoposta al pignoramento procedurale**.

Di fatto tale rata di terreno risulta essere in comproprietà ed indivisa tra i vari proprietari delle singole unità immobiliari (**Fg. 98, p.IIa 374, sub. 7-8-9**), in quanto area che consente il diritto di passaggio e accesso alle suddette unità immobiliari e dove peraltro risulta essere posizionata la Fossa settica comune ai sub. 7 e 8.

Per tali motivi la sottoscritta C.T.U. ritiene che tale corte non possa essere frazionata senza creare inevitabilmente nocumento alle altre proprietà.

Risposta del CTU alle osservazioni critiche - INTEGRAZIONE 1° del 03/05/2017

La sottoscritta C.T.U., dopo ulteriori informazioni e ricerche presso i comproprietari dell'immobile, può individuare nella presente relazione il **posizionamento dei suddetti impianti tecnici**, anche se non è stato possibile rinvenire come specificato nell'Elaborato peritale depositato, presso i competenti uffici tecnici del Comune di Terni, alcun titolo abilitativo e/o certificazioni inerenti tali interventi.

- La **Fossa settica** risulta essere in comproprietà con i Sigg. "...**Omissis**..." ed è posizionata sulla corte pertinenziale (**Fg. 98, p.IIa 374, sub. 11**), tra il fabbricato e il muro di recinzione (fossa drenante), mentre la fossa dispensoria è posta sul terreno antistante il fabbricato (Fg. 98, p.IIa 483), terreno già oggetto di pignoramento e quindi facente parte della presente esecuzione.

- Il **Serbatoio GPL**, collegato all'impianto di distribuzione del gas interno per il riscaldamento e l'acqua calda dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, risulta essere privato ed è posizionato nel terreno adiacente il fabbricato (Fg. 98, p.IIa 583), terreno anch'esso già oggetto del pignoramento.

Su tale terreno, secondo le indicazioni del Sig. "...**Omissis**..." , è posizionato anche il serbatoio GPL dei Sigg. "...**Omissis**..." , di cui però la scrivente C.T.U. non ha rinvenuto alcun documento che attesti la relativa servitù di passaggio.

Completano l'immobile oggetto di stima due pertinenze ornamentali, non comunicanti con i vani principali e accessori: un **portico** posto al piano seminterrato di circa **Mq. 24,30** e un manufatto edilizio ad uso **forno di cottura a legna** con una superficie lorda di circa **Mq. 17,50**.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio **98**, particella **374**, subalterno **7**, Z.C. 2, categoria A/2, classe 8, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale **116** mq totale escluse aree scoperte 108 mq, rendita € 604,25.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015.

Intestato a:

- "...**Omissis...**" proprietario per **1/2**, in regime di comunione dei beni con "...**Omissis...**";

- "...**Omissis...**" proprietario per **1/2** in regime di comunione dei beni con "...**Omissis...**".

Coerenze:

a nord: p.lla 374, sub. 9 (area urbana) - p.lla 584

a est: p.lla 374, sub. 11 (BCNC)

a sud: p.lla 374, sub. 6 (altra Ditta)

a ovest: p.lla 374, sub. 11 (BCNC) - p.lla 583

Descrizione Pertinenza ornamentale: Manufatto edilizio ad uso forno di cui al punto A

Manufatto edilizio ad uso **forno di cottura a legna** realizzato con blocchi di tufo e copertura inclinata a falda in tegole in precario stato di conservazione.

Il manufatto è ubicato nelle immediate vicinanze del fabbricato in un'area catastalmente identificata come "Ente Urbano", ossia variazione da terreno agricolo ad altri utilizzi non agricoli ma urbani (forno). (**Fg. 98, part. 479**).

Sviluppa una superficie lorda di circa **Mq. 17,50** e presenta un'altezza media pari a circa **2,22 mt.**

Identificato al catasto fabbricati:

foglio **98**, particella **479**, qualità/classe Ente Urbano, superficie are 00 ca 16.

Dati derivanti da: Frazionamento del 30/072001 protocollo n. 31695 in atti dal 30/07/2001 n. 1342.1/2001).

Intestato a:

- "...**Omissis...**" proprietario per **1/2**, in regime di comunione dei beni con "...**Omissis...**";

- "...**Omissis...**" proprietario per **1/2** in regime di comunione dei beni con "...**Omissis...**".

Coerenze:

a nord: p.lla 583

a est: p.lla 583,

a sud: p.lla 582

a ovest: p.lle 583 - 584

NOTA: Sulla base dei documenti catastali rinvenuti sino ad ora dalla scrivente C.T.U. (Planimetria catastale prot. n. TR0047155 del 18/06/2004) tale manufatto risulta essere una pertinenza dell'unità immobiliare (Fg. 98, part.lla 374, sub. 7) oggetto del pignoramento.

La particella catastale 479 su cui insiste tale manufatto, indicata nel Tipo mappale Fg. 98, non risulta, invece, essere oggetto della presente esecuzione immobiliare.

La scrivente C.T.U. segnala, pertanto, tale incongruenza nella procedura di esecuzione in atto, indicandone la regolarizzazione anche nell'Elaborato planimetrico - Dimostrazione dei subalterni prot. n. TR0073746 del 26/05/201, in quanto non risulta essere stata inserita.

Risposta del CTU alle osservazioni critiche - INTEGRAZIONE 1° del 03/05/2017

Dalle indagini svolte e dai documenti che la scrivente C.T.U. è stata in grado di reperire presso i competenti uffici tecnici, sembrerebbero non emergere problematiche tali da compromettere la rettifica catastale dell'Elaborato planimetrico, inserendovi la particella inerente l'Ente urbano (**Fg. 98, p.IIa 479**), sedime del **forno** in oggetto, in quanto pertinenza dell'unità immobiliare.

Per ulteriori problematiche connesse al mancato inserimento della p.IIa 479 nell'Elaborato planimetrico (Prot. n. TR0073746 del 26/05/2011), non a conoscenza della scrivente C.T.U., è consigliabile rivolgersi direttamente al Tecnico che ha predisposto il suddetto documento catastale nel 2011 ed ha redatto anche l'ultimo titolo abilitativo (D.I.A. prot. n. 79737 del 08/07/2004).

Riguardo al costo per la presentazione della pratica catastale di rettifica (Doc.fa) questo è stato stimato già nella spesa complessiva.

Risposta del CTU alle osservazioni critiche - INTEGRAZIONE 2° del 23/05/2017

A parere della scrivente il **forno** risulta essere oggetto della presente procedura di pignoramento anche se non è stata espressamente inserita la particella di sedime nella procedura, in quanto pertinenza ornamentale del bene principale pignorato (Fg. 98, p.IIa 374, sub. 7), come dimostra la planimetria catastale dell'unità immobiliare.

Il sedime del manufatto (**Fg. 98, p.IIa 479**), identificato come "Ente urbano", risulta di proprietà esclusiva degli esecutati (come da documentazione notarile – *Atto Notaio Famularo Claudio*); tale particella non è stata erroneamente inserita nell'elaborato planimetrico – elenco dei subalterni (Prot. n. TR0073746 del 26/05/2011), che dovrà essere rettificato in quanto non conforme con lo stato di fatto né con il mappale (prot. n. TR0060434/2016).

A giudizio della scrivente C.T.U., pertanto, si ritiene dover applicare il **critério dell'estensione delle pertinenze**, così come previsto dagli artt. del C.C. 2912 e 818, comma 1°, in quanto tale forno risulta essere una "utilità" del bene pignorato che ne completa il valore economico.

La **valutazione singola del manufatto edilizio – forno** è pari a **Euro 2.309,03** (duemilatrecontonove/03) come da prospetto – *valutazione immobile*.

Lo scorporo del valore del forno dalla valutazione totale della porzione di fabbricato (Fg. 98, p.IIa 374, sub. 7) pari a Euro 61.284,24, comporterebbe per gli acquirenti, in ogni caso, lo svolgimento delle stesse pratiche catastali con un costo già stimato in perizia pari a Euro 1.500,00:

- variazione catastale per aggiornamento della planimetria catastale del foglio 98 part. 374 sub. 7;
- rettifica catastale dell'Elaborato planimetrico, inserendovi la particella inerente l'Ente urbano (Fg. 98, p.IIa 479) non conforme con lo stato di fatto e con il mappale (prot. n. TR0060434/2016).

Valore totale della porzione di fabbricato: € 61.284,24 -
Valore del forno: € 2.309,03 =
Valore porzione di fabbricato escluso il forno: € 58.975,21

(diconsi Euro cinquantottomilanovecentosettantacinque/21)

Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode: Avv. Maurizio Quadrini
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dei beni (escluso il forno) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:
€ 61.054,57 (diconsi Euro sessantunomilacinquantaquattro/57)

Tutto ciò esposto, si rimette alla decisione dell'Ill.mo Giudice l'esclusione del suddetto forno e il relativo scorporo dal prezzo totale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel piano generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 307 del 15/12/2008 – Approvazione", l'immobile è identificato nella **Zona E (E1): "Agricole"** (Art. 94-99-100) e ricade nell'area naturale protetta "**Parco fluviale del Nera**" (art. 44) - **Vincolo Ambientale** di cui al D.Lgs. 41/2004 (Art. 149) - "**Z.P.S. Art. 13 L.R. 27/2000; Direttiva 79/409/CEE**" (Artt. 53-54) – **Centro minore - Unità di Paesaggio -1Ca- Torre Orsina e Collestatte (Art. 1Ca)**. (Cfr. allegato: Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Piano Terra: UNITA' IMM. 3				
DISIMPEGNO 4	Sup reale netta	4,87	1,00	4,87
CAMERA	Sup reale netta	13,70	1,00	13,70
BAGNO	Sup reale netta	6,00	1,00	6,00
	Sup reale netta – tot. parz.	24,57		24,57
Piano Terra: UNITA' IMM. 2				
DISIMPEGNO 3	Sup reale netta	3,98	1,00	3,98
CUCINA	Sup reale netta	9,64	1,00	9,64
PRANZO/SOGGIORNO	Sup reale netta	14,47	1,00	14,47
CAMERA	Sup reale netta	18,74	1,00	18,47
VERANDA	Sup reale netta	2,64	0,30	2,64
	Sup reale netta – tot. parz.	55,63		49,47
Piano seminterrato: UNITA' IMM. 1				
DISIMPEGNO 1	Sup reale netta	2,00	0,50	1,00
SOTTOSCALA	Sup reale netta	1,20	0,25	0,30
BAGNO	Sup reale netta	3,88	0,50	1,94
DISIMPEGNO 2	Sup reale netta	1,92	0,50	0,96
CAMERA	Sup reale netta	13,72	0,50	6,86
SALA PRANZO	Sup reale netta	28,45	0,50	14,83
ANGOLO COTTURA	Sup reale netta	6,86	0,50	3,43
CANTINA	Sup reale netta	8,57	0,25	2,14
FORNO ESTERNO (Pertinenza)	Sup reale netta	15,75	0,25	3,93
PORTICO (Pertinenza)	Sup reale netta	24,30	0,30	7,29
	Sup reale netta – tot. parz.	106,65		42,08
	Sup reale netta – TOTALE	186,85		116,12

* Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: $Mq. 116,12/0,90 = 129,02 Mq.$

Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode: Avv. Maurizio Quadrini
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Copertura</i>	tipologia: a falde , materiale: c.a. , condizioni: buone
<i>Fondazioni</i>	tipologia: platea , materiale: c.a. , condizioni: non rilevabili
<i>Scale</i>	tipologia: a rampe parallele , materiale: c.a. – rivestimento in marmo , ubicazione: interna , servoscala: assente , condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera , condizioni: non rilevabili
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura di tufo e laterizi , condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portoni di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente , materiale: alluminio , condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente , materiale: alluminio con doppio vetro , protezione: persiane , materiale protezione: alluminio , condizioni: scarse
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: scarse
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in laterizio , coibentazione: assente , condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di tufo e laterizi , coibentazione: inesistente , rivestimento: intonaco di cemento , condizioni: buone , tinteggiatura: assente
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di grès , condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno – cucina , materiale: klinker , condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento pareti</i>	materiale: legno , ubicazione: soggiorno-pranzo/camino , condizioni: scarse
<i>Rivestimento pareti</i>	materiale: carta da parati , ubicazione: camere-disimpegno4 , condizioni: mediocri
Impianti: <i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: buone , conformità: non rispettoso delle vigenti normative
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento , recapito: fossa biologica , ispezionabilità: non rilevabile , condizioni: non rilevabile , conformità: non rilevabile
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia , alimentazione: GPL , rete di distribuzione: tubi in rame , condizioni: non rilevabile , conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: tubi in polipropilene , condizioni: non rilevabile , conformità: non rilevabile
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia , centralino: assente , condizioni: buone , conformità: non rilevabile
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo , alimentazione: GPL , rete di distribuzione: canali coibentati , diffusori: termosifoni in alluminio , condizioni: scarse , conformità: non rispettoso delle vigenti normative Note: Presente una stufa a legna situata nella zona soggiorno/taverna piano seminterrato.

Note: L'unità immobiliare è priva della Certificazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia.

Accessori - descrizione: fabbricato rurale – annesso agricolo di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di n. 1 manufatto ad uso non residenziale consistente in un **annesso agricolo per il ricovero di animali da cortile e allevamento** sito in Terni, Frazione Torre Orsina. Superficie complessiva catastale di Mq. 21,00.

Identificato al catasto terreni:

foglio **98**, mappale **462**, qualità Fabb. Rurale, superficie are 00 ca 21.

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 20/03/2001 protocollo n. 30933 in atti dal 20/03/2001 (n. 5539.1/2001). Annotazioni: pende riconoscimento di ruralità.

Intestato a:

-**"...Omissis..." proprietario per 1/2**, in regime di comunione dei beni con **"...Omissis..."** ;

-**"...Omissis..." proprietario per 1/2** in regime di comunione dei beni con **"...Omissis..."** .

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2001 Trascrizione in atti dal 21/11/2001 Repertorio n.: 1834 Rogante FAMULARO CLAUDIO Sede: TERNI Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 7010.2/2001).

Coerenze:

a nord: p.lla 583

a est: p.lla 583,

a sud: p.lla 584

a ovest: p.lle 583 - 584

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel piano generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 307 del 15/12/2008 – Approvazione", l'immobile è identificato nella **Zona E (E1): "Agricole"** (Art. 94-99-100) e ricade nell'area naturale protetta **"Parco fluviale del Nera"** (art. 44) - **Vincolo Ambientale** di cui al D.Lgs. 41/2004 (Art. 149) - **"Z.P.S. Art. 13 L.R. 27/2000; Direttiva 79/409/CEE"** (Artt. 53-54) – **Centro minore - Unità di Paesaggio -1Ca- Torre Orsina e Collestatte (Art. 1Ca)**. (Cfr. allegato: Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Fabbricato rurale – annesso agricolo	Sup reale netta	18,9	0,50	9,45
	Sup reale netta	18,9		9,45

* **Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: Mq. 9,45/0,90 = 10,50 Mq.**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale:**muratura di tufo e laterizi**, condizioni:**mediocri**

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura materiale:**tegole in laterizio - lamiere**, coibentazione:**assente**, condizioni:**mediocri**

Pareti esterne materiale:**muratura di tufo e laterizi**, rivestimento: **assente**, condizioni:**mediocri**

Pavim. Interna materiale:**cls**, condizioni:**mediocri**

Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode: Avv. Maurizio Quadrini
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Accessori - descrizione: terreno agricolo di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Terni, Frazione Torre Orsina.

Superficie complessiva catastale di Mq. -

Identificato al catasto terreni: foglio **98**, mappale **482**, Qualità/ Classe: **soppresso**

Dati derivanti da: Frazionamento del 13/09/2010 prot. n. TR0115038 in atti dal 13/09/2010 presentato il 13/09/2010 (n. 115038.1/2010).

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

foglio 98 particelle 583 e 584

Identificato al catasto terreni: foglio **98**, mappale **583**, qualità **Semin. Arbor.** Classe 4, superficie are 19 ca 43, Reddito Dominicale € 6,02, Reddito Agrario € 6,02.

Il terreno attualmente viene coltivato a vigneto ((Cfr. allegato: Documentazione fotografica).

Dati derivanti da: Frazionamento del 13/09/2010 prot. n. TR0115038 in atti dal 13/09/2010 (n. 115038.1/2010).

Intestato a:

-**"...Omissis..." proprietario per 1/2**, in regime di comunione dei beni con **"...Omissis..."**;

-**"...Omissis..." proprietario per 1/2** in regime di comunione dei beni con **"...Omissis..."**.

Identificato al catasto terreni: foglio **98**, mappale **584**, qualità **Semin. Arbor.** Classe 4, superficie are 00 ca 15, Reddito Dominicale € 0,05, Reddito Agrario € 0,05.

Dati derivanti da: Frazionamento del 13/09/2010 prot. n. TR0115038 in atti dal 13/09/2010 (n. 115038.1/2010).

Intestato a:

-**"...Omissis..." proprietario per 1/2**, in regime di comunione dei beni con **"...Omissis..."**;

-**"...Omissis..." proprietario per 1/2** in regime di comunione dei beni con **"...Omissis..."**.

Coerenze:

a nord: p.lla 423

a est: p.lle 374, 479, 581,582

a sud: p.lle 477,480,481

a ovest: p.lla 424

Il terreno ha una forma trapezoidale, una orografia semi-pianeggiante.

Le colture in atto sono arboree: vigneti e alberi da frutto.

I sistemi irrigui sono in prossimità del fabbricato e dell'annesso agricolo.

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel piano generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 307 del 15/12/2008 – Approvazione", l'immobile è identificato nella **Zona E (E1): "Agricole"** (Art. 94-99-100) e ricade nell'area naturale protetta **"Parco fluviale del Nera"** (art. 44) - **Vincolo Ambientale** di cui al D.Lgs. 41/2004 (Art. 149) - **"Z.P.S. Art. 13 L.R. 27/2000; Direttiva 79/409/CEE"** (Artt. 53-54) – **Centro minore - Unità di Paesaggio -1Ca- Torre Orsina e Collestatte (Art. 1Ca)**. (Cfr. allegato: Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo - foglio 98 – part. 583	Sup. reale netta	1.943,00	1,00	1.943,00
Terreno agricolo - foglio 98 – part. 584	Sup. reale netta	15,00	1,00	15,00
	Sup. reale netta	1958,00		1958

Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode: Avv. Maurizio Quadrini
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Accessori - descrizione: terreno agricolo di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Terni, Frazione Torre Orsina.
Superficie complessiva catastale di Mq. 746

Identificato al catasto terreni: foglio **98**, mappale **483**, qualità **Semin. Arbor.** Classe 4, superficie are 07 ca 46, Reddito Dominicale € 2,31, Reddito Agrario € 2,31.
Dati derivanti da: Frazionamento del 30/07/2001 prot. 31695 in atti dal 30/07/2001 (n. 1342.1/2001).

Intestato a:

-**"...Omissis..." proprietario per 1/2**, in regime di comunione dei beni con **"...Omissis..."**;

-**"...Omissis..." proprietario per 1/2** in regime di comunione dei beni con **"...Omissis..."**.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2001 Trascrizione in atti dal 21/11/2001 Repertorio n.: 1834 Rogante FAMULARO CLAUDIO Sede: TERNI Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 7010.2/2001).

Coerenze:

a nord: p.lla 423

a est: p.lla 585

a sud: p.lla 481

a ovest: p.lla 478

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia semi-pianeggiante.

Le colture in atto sono arboree: seminativo e alberi da frutto.

I sistemi irrigui sono in prossimità del fabbricato.

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel piano generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 307 del 15/12/2008 – Approvazione", l'immobile è identificato nella **Zona E (E1): "Agricole"** (Art. 94-99-100) e ricade nell'area naturale protetta **"Parco fluviale del Nera"** (art. 44) - **Vincolo Ambientale** di cui al D.Lgs. 41/2004 (Art. 149) - **"Z.P.S. Art. 13 L.R. 27/2000; Direttiva 79/409/CEE"** (Artt. 53-54) - **Centro minore - Unità di Paesaggio -1Ca- Torre Orsina e Collestatte (Art. 1Ca)**. (Cfr. allegato: Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo - foglio 98 – part. 483	Sup. reale netta	746,00	1,00	746,00
	Sup. reale netta	746,00		746,00

Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode: Avv. Maurizio Quadrini
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Accessori - descrizione: terreno agricolo di cui al punto E

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Terni, Frazione Torre Orsina.
Superficie complessiva catastale di Mq. 1.301,00.
Il terreno attualmente viene coltivato a uliveto (*Cfr. allegato: Documentazione fotografica*).

Identificato al catasto terreni: foglio **98**, mappale **484**, qualità **Semin. Arbor.** Classe 4, superficie are 13 ca 01, Reddito Dominicale € 4,03, Reddito Agrario € 4,03.
Dati derivanti da: Frazionamento del 30/07/2001 prot. 31695 in atti dal 30/07/2001 (n. 1342.1/2001).

Intestato a:

-**"...Omissis..." proprietario per 1/2**, in regime di comunione dei beni con "**...Omissis...**";

-**"...Omissis..." proprietario per 1/2** in regime di comunione dei beni con "**...Omissis...**".

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2001 Trascrizione in atti dal 21/11/2001 Repertorio n.: 1834 Rogante FAMULARO CLAUDIO Sede: TERNI Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 7010.2/2001).

Coerenze:

a nord: p.lla 481

a est: p.lla 487

a sud: p.lle 485,489

a ovest: p.lla 424

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia semi-pianeggiante.

Le colture in atto sono arboree: ulivi e alberi da frutto.

I sistemi irrigui sono inesistenti.

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel piano generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 307 del 15/12/2008 – Approvazione", l'immobile è identificato nella **Zona E (E1): "Agricole"** (Art. 94-99-100) e ricade nell'area naturale protetta "**Parco fluviale del Nera**" (art. 44) - **Vincolo Ambientale** di cui al D.Lgs. 41/2004 (Art. 149) - "**Z.P.S. Art. 13 L.R. 27/2000; Direttiva 79/409/CEE**" (Artt. 53-54) – **Centro minore - Unità di Paesaggio -1Ca- Torre Orsina e Collestatte (Art. 1Ca)**. (*Cfr. allegato: Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.*)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo - foglio 98 – part. 484	Sup. reale netta	1.301,00	1,00	1.301,00
	Sup. reale netta	1.301,00		1.301,00

Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode: Avv. Maurizio Quadrini
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Accessori - descrizione: terreno agricolo di cui al punto F

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Terni, Fraz. Torre Orsina.
Superficie complessiva catastale di Mq. 230.
Il terreno attualmente viene coltivato a uliveto (Cfr. allegato: Documentazione fotografica).

Identificato al catasto terreni: foglio **98**, mappale **487**, qualità **Semin. Arbor.** Classe 3, superficie are 02 ca 30, Reddito Dominicale € 0,83, Reddito Agrario € 0,83.
Dati derivanti da: Frazionamento del 30/07/2001 prot. 31695 in atti dal 30/07/2001 (n. 1342.1/2001).

Intestato a:

-**"...Omissis..." proprietario per 1/2**, in regime di comunione dei beni con **"...Omissis..."** ;
-**"...Omissis..." proprietario per 1/2** in regime di comunione dei beni con **"...Omissis..."**.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2001 Trascrizione in atti dal 21/11/2001 Repertorio n.: 1834 Rogante FAMULARO CLAUDIO Sede: TERNI Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 7010.2/2001).

Coerenze:

a nord: p.lla 488

a est: p.lla 486

a sud: p.lla 486

a ovest: p.lla 484

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia semi-pianeggiante.

Le colture in atto sono arboree: ulivi.

I sistemi irrigui sono inesistenti.

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel piano generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 307 del 15/12/2008 – Approvazione", l'immobile è identificato nella **Zona E (E1): "Agricole"** (Art. 94-99-100) e ricade nell'area naturale protetta **"Parco fluviale del Nera"** (art. 44) - **Vincolo Ambientale** di cui al D.Lgs. 41/2004 (Art. 149) - **"Z.P.S. Art. 13 L.R. 27/2000; Direttiva 79/409/CEE"** (Artt. 53-54) – **Centro minore - Unità di Paesaggio -1Ca- Torre Orsina e Collestatte (Art. 1Ca)**. (Cfr. allegato: Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo - foglio 98 – part. 487	Sup. reale netta	230,00	1,00	230,00
	Sup. reale netta	230,00		230

Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode: Avv. Maurizio Quadrini
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Accessori - descrizione: terreno agricolo di cui al punto G

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** sito in Terni, Frazione Torre Orsina.
Superficie complessiva catastale di Mq. 13.
Il terreno attualmente viene coltivato a uliveto (Cfr. allegato: Documentazione fotografica).

Identificato al catasto terreni: foglio **98**, mappale **489**, qualità **Semin. Arbor.** Classe 3, superficie are 00 ca 13, Reddito Dominicale € 0,05, Reddito Agrario € 0,05.
Dati derivanti da: Frazionamento del 30/07/2001 prot. 31695 in atti dal 30/07/2001 (n. 1342.1/2001).

Intestato a:

-**"...Omissis..." proprietario per 1/2**, in regime di comunione dei beni con **"...Omissis..."** ;

-**"...Omissis..." proprietario per 1/2** in regime di comunione dei beni con **"...Omissis..."** .

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/2001 Trascrizione in atti dal 21/11/2001 Repertorio n.: 1834 Rogante FAMULARO CLAUDIO Sede: TERNI Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 7010.2/2001).

Coerenze:

a nord: p.lla 484

a est: p.lla 484

a sud: p.lle 485,486

a ovest: p.lla 486,424

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia semi-pianeggiante.

Le colture in atto sono arboree: ulivi.

I sistemi irrigui sono inesistenti.

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici: Nel piano generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 307 del 15/12/2008 – Approvazione", l'immobile è identificato nella **Zona E (E1): "Agricole"** (Art. 94-99-100) e ricade nell'area naturale protetta **"Parco fluviale del Nera"** (art. 44) - **Vincolo Ambientale** di cui al D.Lgs. 41/2004 (Art. 149) - **"Z.P.S. Art. 13 L.R. 27/2000; Direttiva 79/409/CEE"** (Artt. 53-54) – **Centro minore - Unità di Paesaggio -1Ca- Torre Orsina e Collestatte (Art. 1Ca)**. (Cfr. allegato: Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale netto (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno agricolo - foglio 98 – part. 489	Sup. reale netta	13,00	1,00	13,00
	Sup. reale netta	13,00		13,00

Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode: Avv. Maurizio Quadrini
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

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

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

A tale scopo sono stati scelti come fonte per i **FABBRICATI** i dati di mercato indicati dalla **Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: 1° semestre 2016** – Provincia: **Terni**; Comune: **Terni**; Fascia: **extraurbana/rurale e altre frazioni**, che, relativamente alla Destinazione: **residenziale**; Stato conservativo: **scadente** - propone prezzi di mercato compresi tra **€ 350,00/mq ed € 600,00/mq** di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché del suo scadente stato di manutenzione e conservazione, della sua scarsa razionalità nella distribuzione dei vani al piano terra, degli impianti elettrici non a norma e, soprattutto, delle notevoli difformità urbanistiche-edilizie riscontrate, quali: al piano seminterrato utilizzazione dei vani come abitabili con un'altezza interna inferiore rispetto a quella consentita, la chiusura con vetrate di un balcone al piano terra e la realizzazione della terrazza/portico, abuso edilizio non sanabile secondo le vigenti normative urbanistiche, la sottoscritta ritiene congruo adottare per l'unità immobiliare suddetta un **valore unitario a mq pari € 475,00/mq** (quattrocentosettantacinque/00/mq) di superficie commerciale lorda.

- Per **superficie commerciale netta** si intende la *superficie in proprietà esclusiva calcolata al netto delle pareti interni e perimetrali desunte attraverso misurazioni dirette effettuate sul posto.*

La superficie è stata calcolata al netto, secondo il rilievo effettuato, attribuendo alla superficie dei vani dell'unità immobiliare un coefficiente del 100%, ai locali del piano seminterrato un coefficiente del 50% e alla cantina, al sottoscala e al forno esterno un coefficiente di 0,25%. Al portico e alla veranda, invece, è stato attribuito un coefficiente di 0,30%.

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

- Per **superficie commerciale lorda** si intende la *superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore.*

Risposta del CTU alle osservazioni critiche - INTEGRAZIONE 1° del 03/05/2017

Si sottolinea che la superficie del portico, poiché non conforme e non sanabile non è stata oggetto di valutazione nella stima dell'immobile.

La sottoscritta, secondo il criterio di stima adottato, ha assunto un valore unitario del fabbricato (€ 475,00/mq di superficie commerciale lorda) inferiore a quello di mercato indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: 1° semestre 2016 – Provincia: Terni, che propone un prezzo massimo di mercato pari a € 600,00/mq di superficie lorda, al fine di ricomprendere in esso anche tutti i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi, viste le notevoli difformità urbanistiche-edilizie riscontrate, dando loro la ponderazione più adeguata possibile.

Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode: Avv. Maurizio Quadrini
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Mq. 139,52x€ 475,00 = € 66.272,00 Mq. 139,52x€ 600,00 = € 83.712,00 differenza pari a € 17.440,00

In merito alla quantificazione dei costi da sostenere si allega il **Computo metrico estimativo di massima** delle lavorazioni per la demolizione degli abusi non sanabili e il ripristino dello stato dei luoghi, redatto con il Prezzario della Regione Umbria del 2016, il cui importo complessivo risulta essere pari a **€ 9.257,13** comprensivo degli oneri per la sicurezza e IVA esclusa.

Per i **TERRENI** non è stato possibile reperire i valori O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per l'anno 2016 nella zona in cui ricadono i terreni di stima; pertanto, si è fatto riferimento ai dati di mercato riportati dal **Bollettino Regione Umbria n. 09 del 26/02/2014**, che per i terreni appartenenti alla tipologia **Orti irrigui - Seminativi Collina "A" – Oliveti classe "B"**, ubicati nella Provincia di **Terni** nella Fascia/zona: **Mont. Valnerina Inferiore**, riporta i seguenti valori:

- **Orti irrigui** (Piccoli appezzamenti pianeggianti, limitrofi alle aree urbane o urbanizzate o dotati di pozzi con possibilità irrigua, con estensione massima pari a 5000 mq = € 3,00/mq.

- **Seminativo di Collina "A"** = € 8.000/ha = € 0,80/mq

- **Oliveti Classe "B"** = € 8.000/ha = € 0,80/mq

Tenuta nella giusta considerazione le caratteristiche peculiari dei terreni oggetto di stima, quali la prossimità del fabbricato e delle fonti irrigue, la facilità di accesso con i mezzi agricoli e la posizione semi-pianeggiante di essi e, considerando che ad oggi i valori agricoli per l'anno 2014 attribuiti a "Seminativo di Collina "A" e "Oliveti Classe "B"" non risultano essere attinenti al mercato attuale, la scrivente C.T.U. ritiene congruo utilizzare per i terreni oggetto di stima il valore riportato dal *Bollettino Regione Umbria n. 09 del 26/02/2014* per "**Orti irrigui**".

- Per il calcolo del valore di mercato dei terreni agricoli verrà presa in considerazione la **superficie catastale**.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Terni, Archivio Storico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, Bollettino Regione Umbria n. 09 del 26/02/2014 – Supplemento Ordinario n. 5, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

8.3 Valutazione corpi:

A. Porzione di fabbricato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario lordo €/mq	Valore complessivo
Piano Terra: UNITA' IMM. 3			
DISIMPEGNO 4	5,41	€ 475,00	2.570,28
CAMERA	15,22	€ 475,00	7.230,56
BAGNO	6,67	€ 475,00	3.166,67
Piano Terra: UNITA' IMM. 2			
DISIMPEGNO 3	4,42	€ 475,00	2.100,56
CUCINA	10,71	€ 475,00	5.087,78
PRANZO/SOGGIORNO	16,08	€ 475,00	7.636,94
CAMERA	20,82	€ 475,00	9.890,56
VERANDA	2,93	€ 475,00	1.393,33
Piano Terra: UNITA' IMM. 1			
DISIMPEGNO 1	1,11	€ 475,00	527,78
SOTTOSCALA	0,33	€ 475,00	158,33
BAGNO	2,16	€ 475,00	1.023,89
DISIMPEGNO 2	1,07	€ 475,00	506,67
CAMERA	7,62	€ 475,00	3.620,56
SALA PRANZO	15,81	€ 475,00	7.507,64
ANGOLO COTTURA	3,81	€ 475,00	1.810,28
CANTINA	2,38	€ 475,00	1.130,76
FORNO ESTERNO	4,37	€ 475,00	2.309,03
PORTICO	8,10	€ 475,00	3847,50
	129,02		€ 61.284,24

- Valore corpo:	€ 61.284,24
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 61.284,24
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 61.284,24

B. fabbricato rurale – annesso agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore complessivo
Manufatto non residenziale – annesso agricolo	10,50	€ 475,00	4.987,50
	10,50		4.987,50

- Valore corpo:	€ 4.987,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 4.987,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 4.987,50

Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode: Avv. Maurizio Quadrini
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

C. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Peso ponderale: 1

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

foglio 98, mappale 482, Qualità/ Classe: **soppresso**

foglio 98, mappale 583, qualità Semin. Arbor. Classe 4, superficie are 19 ca 43, Reddito Dominicale € 6,02, Reddito Agrario € 6,02

foglio 98, mappale 584, qualità Semin. Arbor. Classe 4, superficie are 00 ca 15, Reddito Dominicale € 0,05, Reddito Agrario € 0,05

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore complessivo
Terreno foglio 98 part. 583	1.943,00	3,00	5.829,00
Terreno foglio 98 part. 584	15,00	3,00	45,00
	1.958,00		€ 5.874,00

- Valore corpo:	€ 5.874,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 5.874,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 5.874,00

D. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore complessivo
Terreno agricolo - foglio 98 - part. 483	746,00	3,00	2.238,00
	746,00		€ 2.238,00

- Valore corpo:	€ 2.238,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 2.238,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 2.238,00

E. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore complessivo
Terreno agricolo - foglio 98 - part. 484	1.301,00	3,00	3.903,00
	1.301,00		€ 3.903,00

- Valore corpo:	€ 3.903,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 3.903,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 3.903,00

Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode: Avv. Maurizio Quadrini
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

F. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore complessivo
Terreno agricolo - foglio 98 – part. 487	230,00	3,00	690,00
	230,00		€ 690,00

- Valore corpo:	€ 690,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 690,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 690,00

G. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore complessivo
Terreno agricolo - foglio 98 – part. 489	13,00	3,00	39,00
	13,00		€ 39,00

- Valore corpo:	€ 39,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 39,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 39,00

Riepilogo fabbricati:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario (€/mq) lordo	Valore diritto e quota
A	Porzione di fabbricato	129,02	475,00	€ 61.284,24
B	Fabbricato rurale – annesso agricolo	10,50	475,00	4.987,50
		139,52		€ 66.272,00

Riepilogo terreni:

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore unitario (€/mq) lordo	Valore diritto e quota
C	Terreno agricolo (Fg. 98 part. 583) (ex Fg. 98 part. 482 - soppresso)	1.943,00	3,00	€ 5.829,00
	Terreno agricolo (Fg. 98 part. 584) (ex Fg. 98 part. 482 - soppresso)	15,00	3,00	45,00
D	Terreno agricolo - (Fg. 98 part. 483)	746,00	3,00	2.238,00
E	Terreno agricolo - (Fg. 98 part. 484)	1.301,00	3,00	3.903,00
F	Terreno agricolo - (Fg. 98 part. 487)	230,00	3,00	690,00
G	Terreno agricolo - (Fg. 98 part. 489)	13,00	3,00	39,00
		4.248,00		€ 12.744,00

Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode: Avv. Maurizio Quadrini
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Riepilogo generale:

€ 79.016,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 11.852,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: (SCIA a sanatoria-Agibilità-Docfa) eccetto verifica regolarità della veranda	€ 3.500,00
Attestato Prestazione Energetica APE:	€ 300,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 63.363,60

Relazione **Lotto 001** creata in data 16/01/2017
Codice documento **E141-16-000172-001**
Data generazione: 16-01-2017 09:15:12

tutto ciò premesso, la sottoscritta C.T.U., così definitivamente

CONCLUDE

CONFERMA INTEGRALMENTE L'ELABORATO PERITALE DEPOSITATO NELLE SUE PREMESSE E VALUTAZIONE FINALE.

3) Parte riassuntiva

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 63.363,60**

(diconsi Euro sessantatremilatrecentosessantatre/60)

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto, la sottoscritta C.T.U. deposita con invio telematico la presente Relazione peritale riepilogativa in versione omissis, redatta in formato digitale, costituita da n. **39** (trentanove) pagine. Gli allegati (n. 6) elencati nel sommario sono stati precedentemente depositati in data 19/01/2017.

Rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Con osservanza.

Terni, lì **06/11/2017**

Il C.T.U.
Arch. Francesca Bartolucci

Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei
Custode: Avv. Maurizio Quadrini
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

“UNICREDIT S.P.A.”

contro:

“...Omissis...”

N. Gen. Rep. 00172/2016

Lotto 001

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/02/2017

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode Giudiziario: Avv. Maurizio Quadrini

ALLEGATI

Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773

C.F.: BRTFNC72H63L117G P.iva: 01312220559

con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283

fax: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

E-mail: francesca.bartolucci@libero.it

PEC: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

“UNICREDIT S.P.A.”

contro:

“...Omissis...”

N. Gen. Rep. 00172/2016

Lotto 001

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/02/2017

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode Giudiziario: Avv. Maurizio Quadrini

RILIEVO del 07/10/2016

ELABORATI GRAFICI

Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773

C.F.: BRTFNC72H63L117G P.iva: 01312220559

con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283

fax: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

E-mail: francesca.bartolucci@libero.it

PEC: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it



Foglio 11/10 - 11/10
 Direzione Provinciale di Monza - Ufficio Provinciale - Territorio - Direzione 2009/2011 - L. 146/2009
 Foglio 11/10 - 11/10

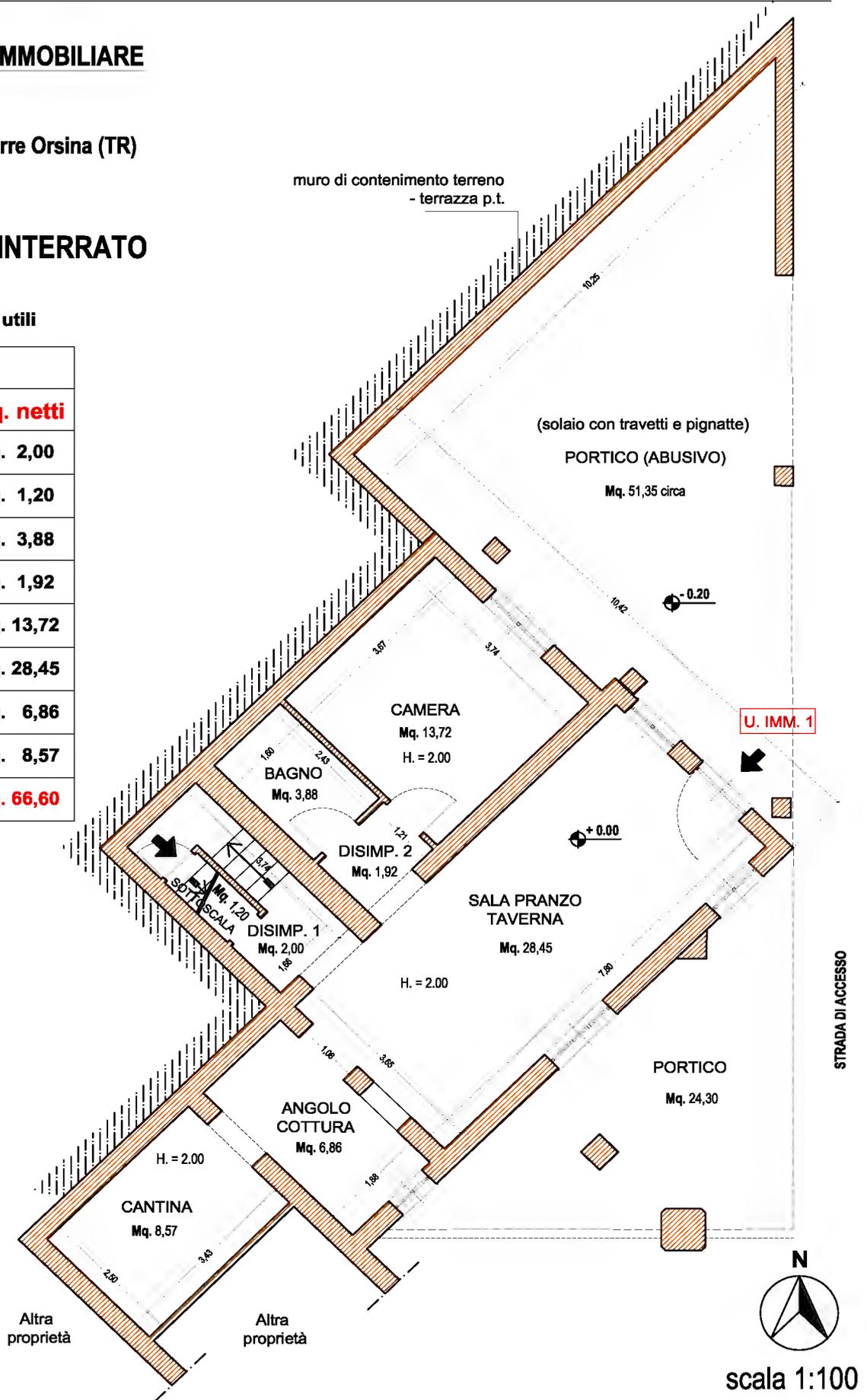
PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE

Fg. 98, Part.IIa 374, sub. 7
Voc. Palombara, n. 7/B - Torre Orsina (TR)

PIANTA PIANO SEMINTERRATO

TABELLA: Ambienti - Sup. utili

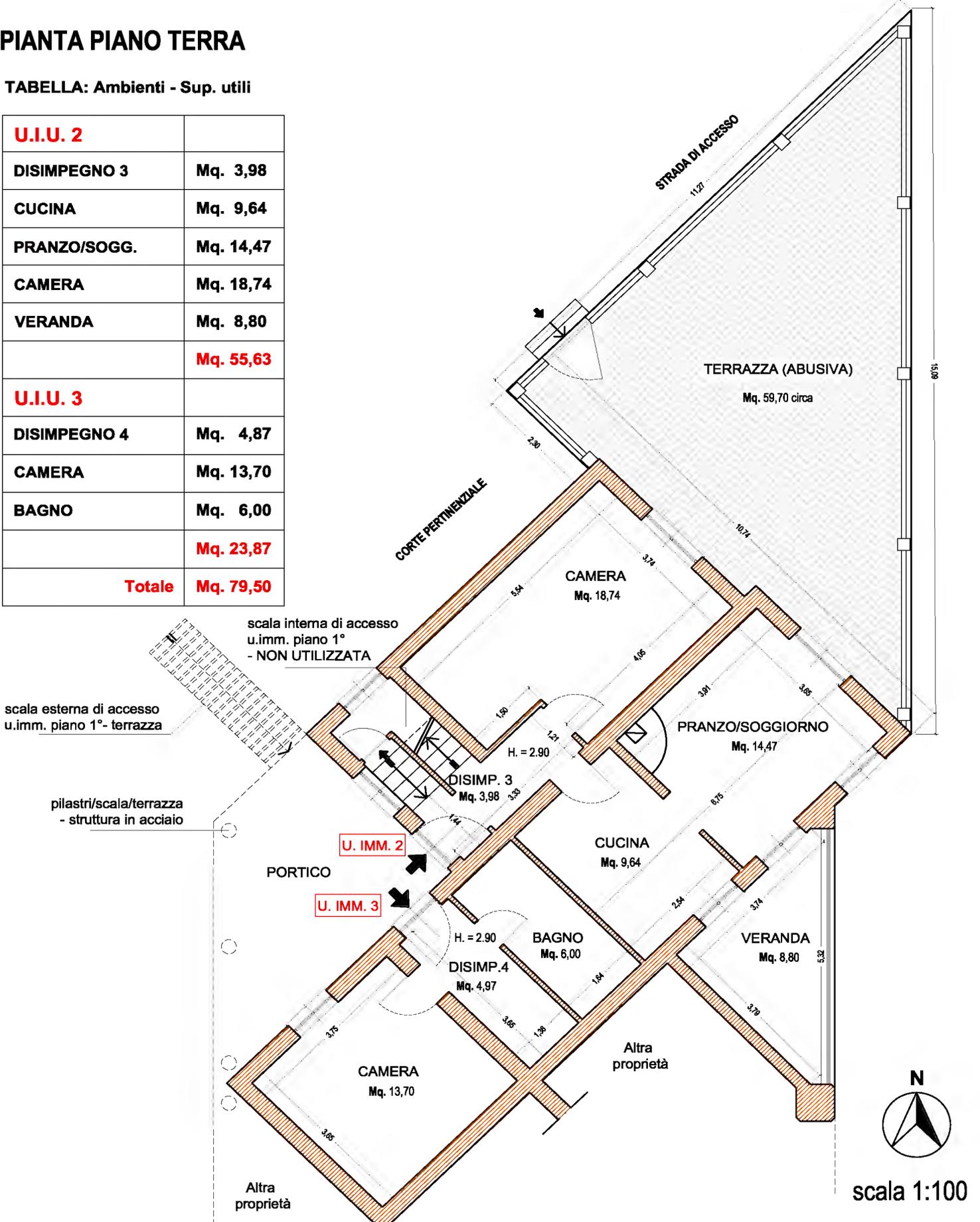
Piano seminterrato	
Ambienti	Mq. netti
DISIMPEGNO 1	Mq. 2,00
SOTTOSCALA	Mq. 1,20
BAGNO	Mq. 3,88
DISIMPEGNO 2	Mq. 1,92
CAMERA	Mq. 13,72
SALA PRANZO	Mq. 28,45
ANGOLO COTTURA	Mq. 6,86
CANTINA	Mq. 8,57
	Mq. 66,60



PIANTA PIANO TERRA

TABELLA: Ambienti - Sup. utili

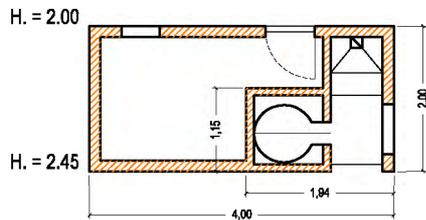
U.I.U. 2	
DISIMPEGNO 3	Mq. 3,98
CUCINA	Mq. 9,64
PRANZO/SOGG.	Mq. 14,47
CAMERA	Mq. 18,74
VERANDA	Mq. 8,80
	Mq. 55,63
U.I.U. 3	
DISIMPEGNO 4	Mq. 4,87
CAMERA	Mq. 13,70
BAGNO	Mq. 6,00
	Mq. 23,87
Totale	Mq. 79,50



PIANTA PIANO TERRA

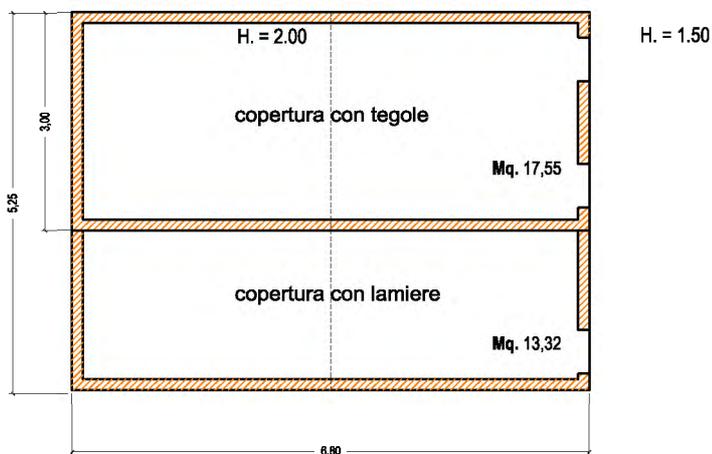
FORNO

Fig. 98, Part.IIa 374, sub. 7 (graffato al sub. 7)
Voc. Palombara, n. 7/B - Torre Orsina (TR)



ANNESSE AGRICOLO

Fig. 98, Part.IIa 462 - fabbricato rurale
Voc. Palombara, n. 7/B - Torre Orsina (TR)



scala 1:100

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

“UNICREDIT S.P.A.”

contro:

“...Omissis...”

N. Gen. Rep. 00172/2016

Lotto 001

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/02/2017

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode Giudiziario: Avv. Maurizio Quadrini

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773

C.F.: BRTFNC72H63L117G P.iva: 01312220559

con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283

fax: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

E-mail: francesca.bartolucci@libero.it

PEC: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Masserini Alessandro
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 810

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Comune di Terni

Protocollo n. TR00737461 26/05/2011

Sezione: Foglio: 98

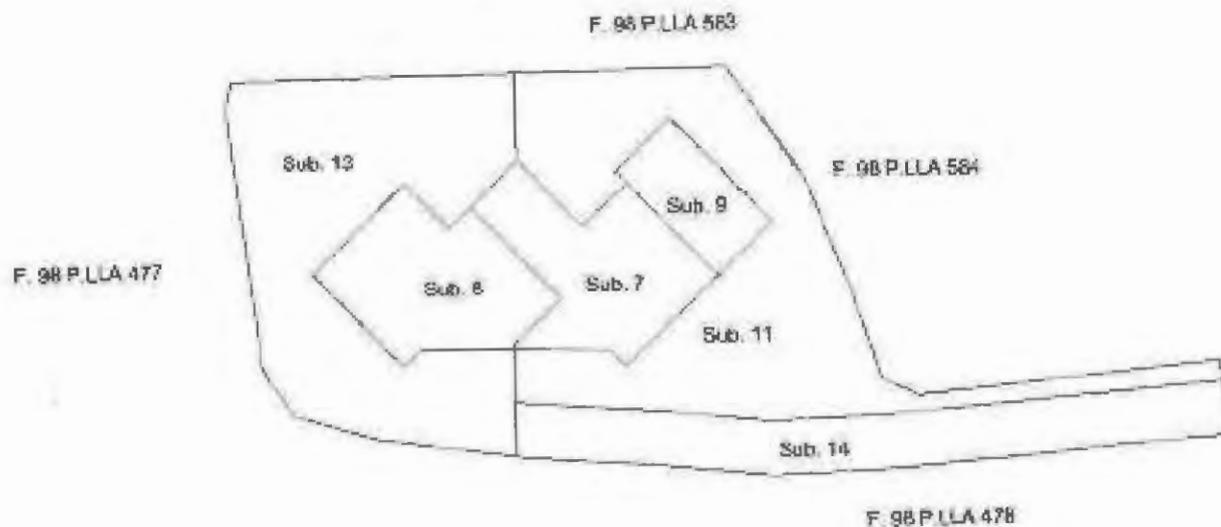
Particella: 374

Tipo Mappale n. del

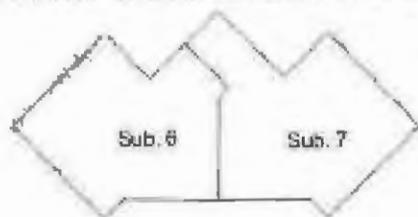
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

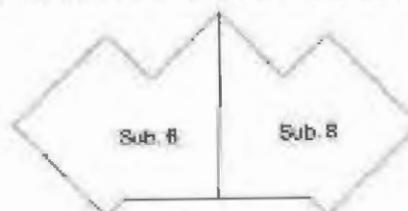
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO PRIMO



Ultima Planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/09/2016 - Comune di Terni (MI7) - Foglio: 98 Particella: 374

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

“UNICREDIT S.P.A.”

contro:

“...Omissis...”

N. Gen. Rep. 00172/2016

Lotto 001

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/02/2017

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode Giudiziario: Avv. Maurizio Quadrini

INQUADRAMENTO URBANISTICO

- Certificati di destinazione urbanistica dei terreni -

Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773

C.F.: BRTFNC72H63L117G P.iva: 01312220559

con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283

fax: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

E-mail: francesca.bartolucci@libero.it

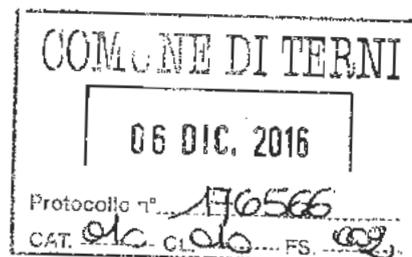
PEC: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it



COMUNE DI TERNI

Progetto Speciale Dipartimentale
Riqualificazione del Territorio e Sistemi Urbani
U.O. Attuazione PRG - Pianificazione Pubblica -
Gestione Piani Urbanistici - Finanza di Progetto - Certificazioni

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



VISTA la domanda presentata dal Sig./ra **BARTOLUCCI FRANCESCA** nato/a a TERNI il 23/06/1972, domiciliato/a in TERNI, VIA PACIFICI, 16, codice fiscale/P. IVA **BRT FNC 72H63 L117G** e registrata in arrivo il 30/11/2016 al n. di Prot. 173831 con la quale viene richiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, di cui al 3° comma, dell'art.30 del D.P.R. 06.06.2001 n.380, relativo al terreno sito in Terni distinto al **foglio n. 98 partic. 483-484-487-489-583** evidenziato in colore nella planimetria catastale allegata alla stessa domanda;
VISTA la legge 17.8.1942, n°1150 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTA la legge regionale 21.1.2015, n° 1
VISTI gli strumenti urbanistici:

NUOVO P.R.G. PARTE OPERATIVA
(Delibera di C.C. n. 307 del 15.12.2008 - APPROVAZIONE)

SI CERTIFICA

- PREVISIONI DI PIANO

NUOVO P.R.G. PARTE OPERATIVA

Tavola A - Zonizzazione

Parco fluviale del Nera (art. 44)
E1 Agricole (art. 94-99-100)

Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali

Parco del nera (art. 44)

Tavola D - Zonizzazione acustica

II - Classe seconda (art. 32)

Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti - macro aree

1Ca UNITA' di PAESAGGIO-1Ca Torre Orsina e Collestatte (art. 1Ca)

- ALTRI VINCOLI SPECIFICI:

Tavola 7.2a - Carta dei vincoli Ambientali Sovraordinati

Parco Naturale - Parco del Nera (art. 44)

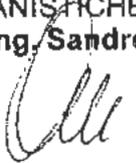
"Z.P.S. art.13 L.R. 27/2000; Direttiva 79/409/CEE" (art. 53-54)

- UTILIZZAZIONE:

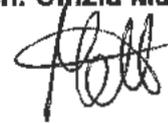
Nessuna evidenza

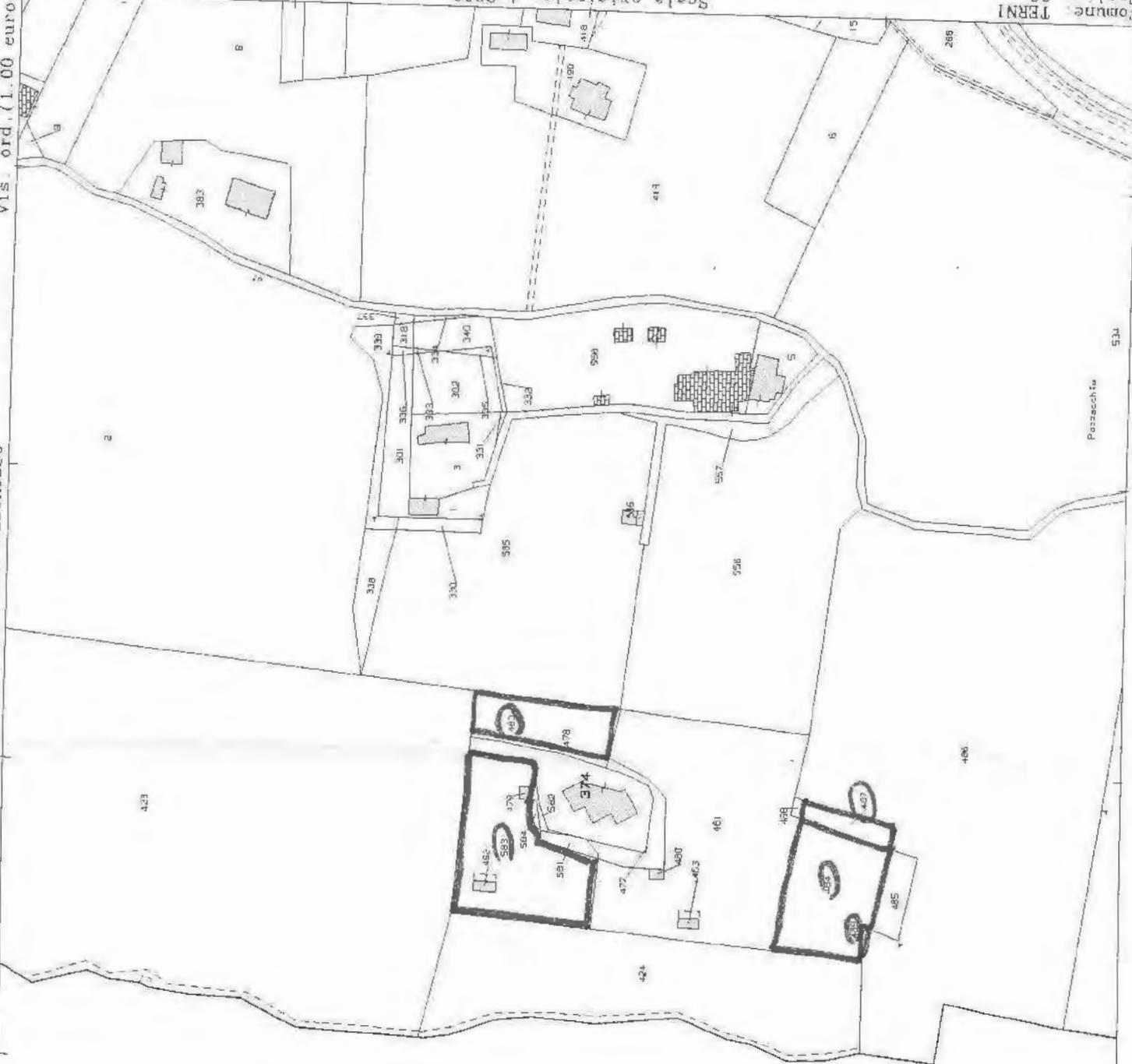
Il presente certificato, unitamente alla/e planimetria/e catastale allegata/e, fatte salve le eventuali modificazioni agli strumenti urbanistici successive alla data del rilascio è valido per un anno.

UFF. CERTIFICAZIONI
URBANISTICHE
Dott. Ing. Sandro Celi



IL RESPONSABILE DI U.O.
Arch. Cinzia Mattoli

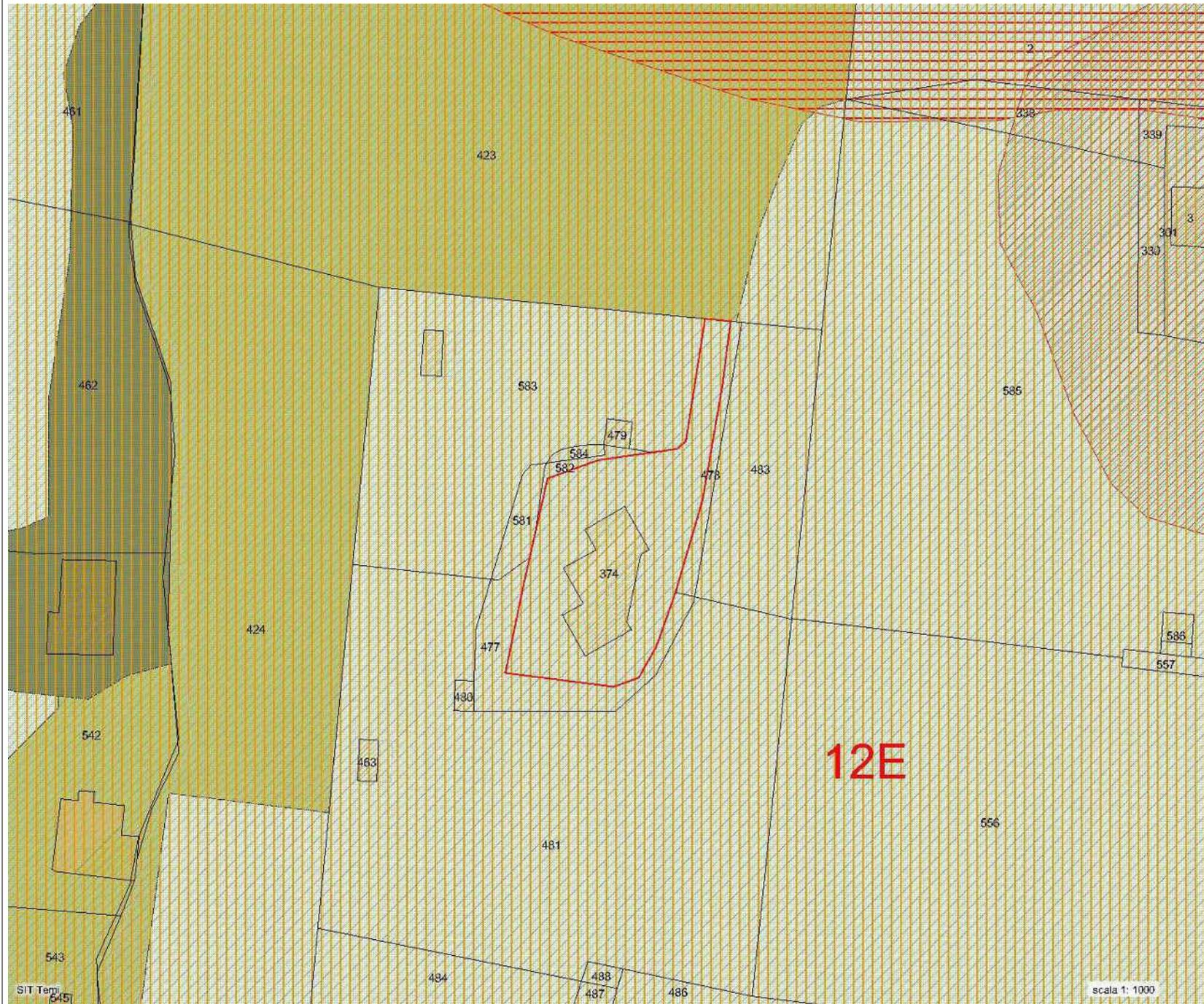




ALLEGATO alla CERTIFICAZIONE
 n. 176566 di P.G. del 6/12/2016
 Firma *Ali*



Sit Terni



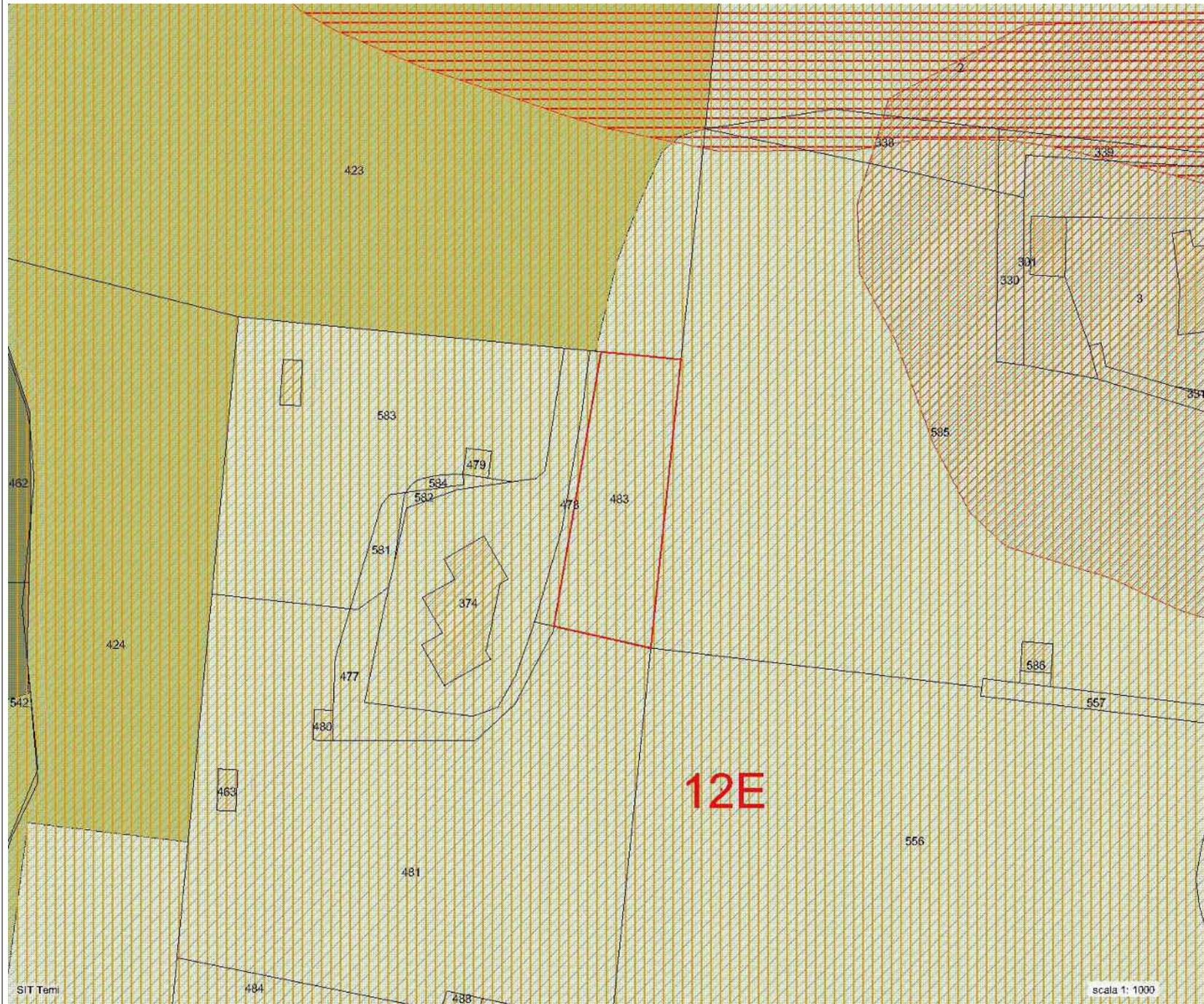
Legenda

Sit Terni



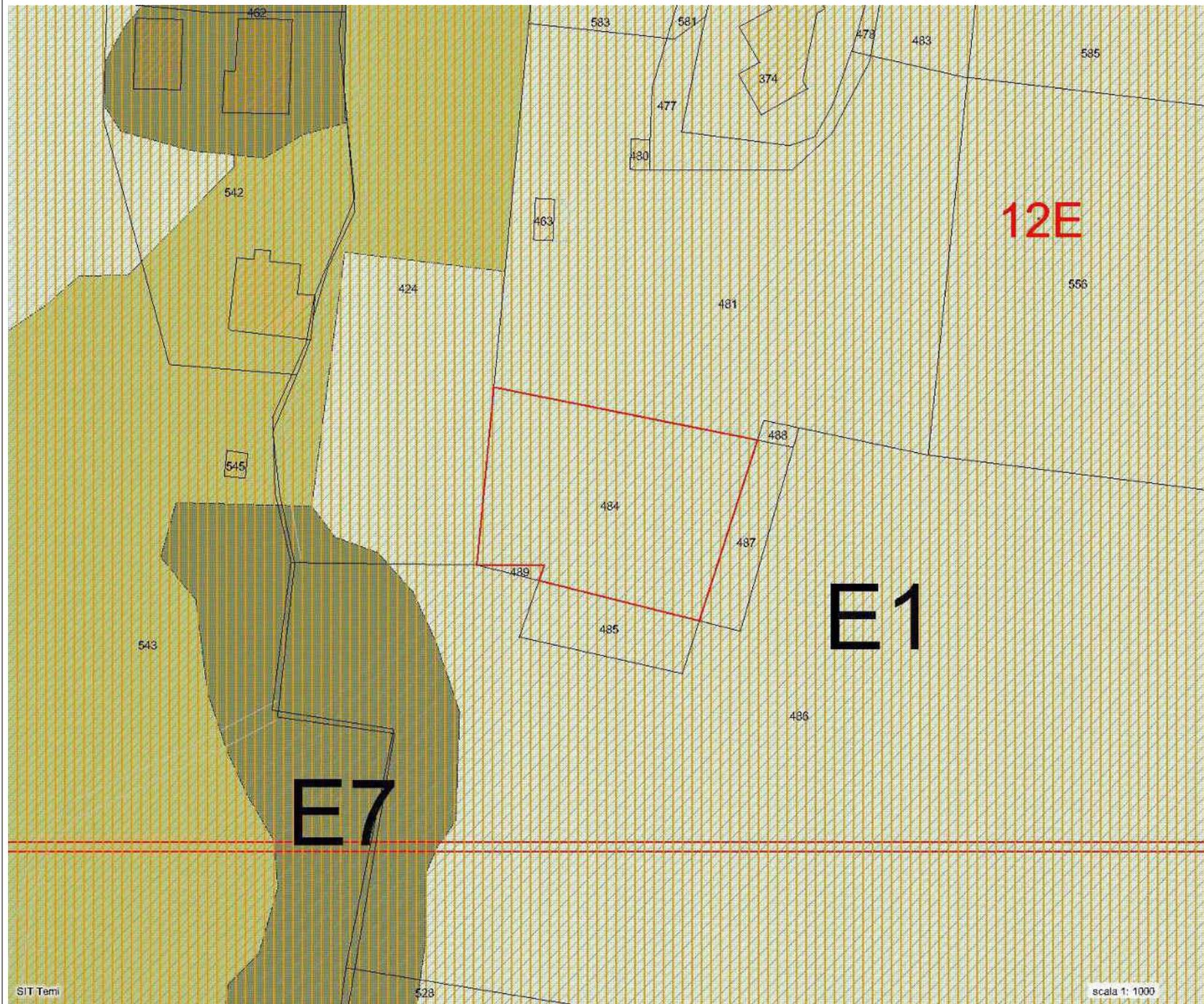
Legenda

Sit Terni



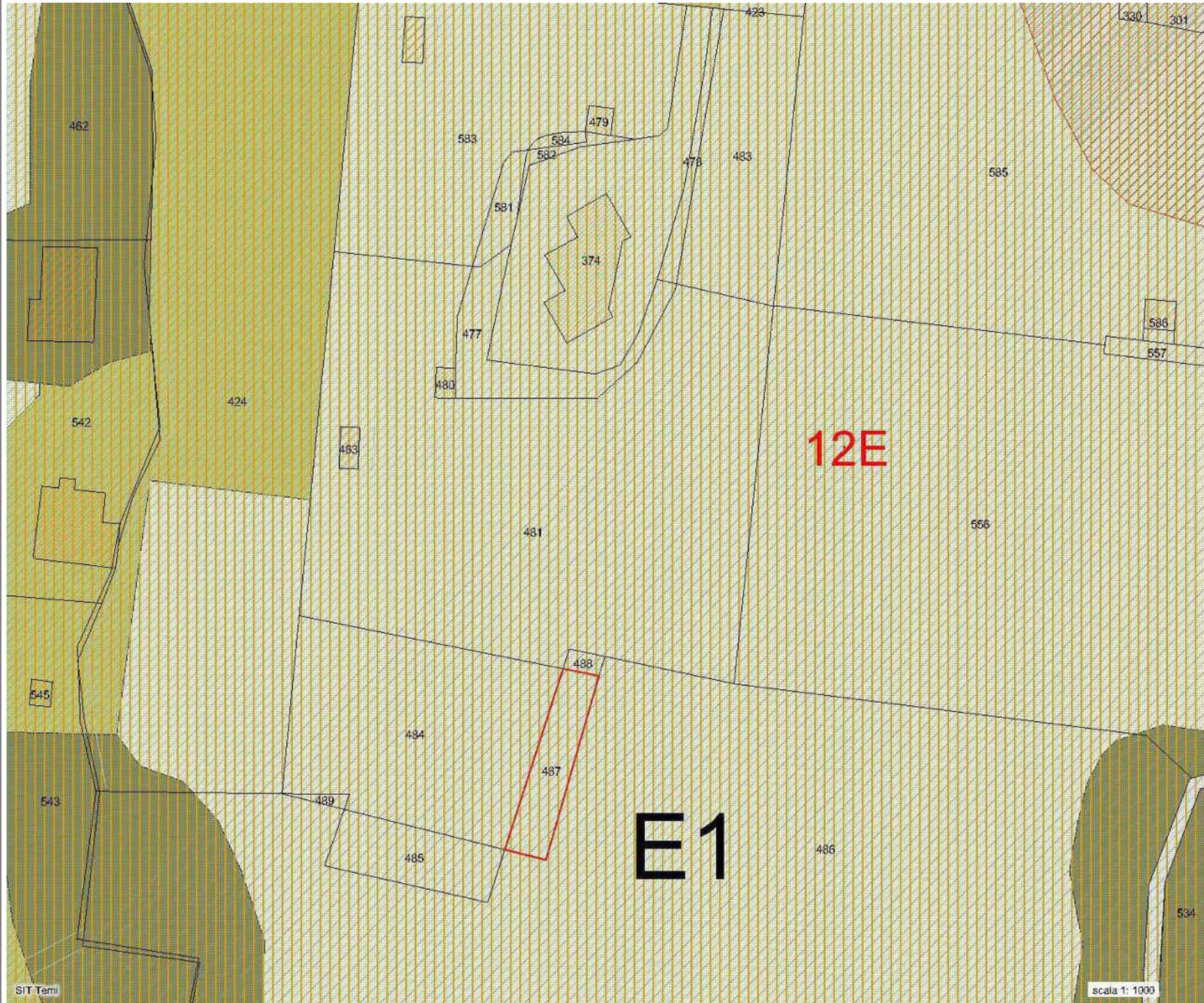
Legenda

Sit Terni



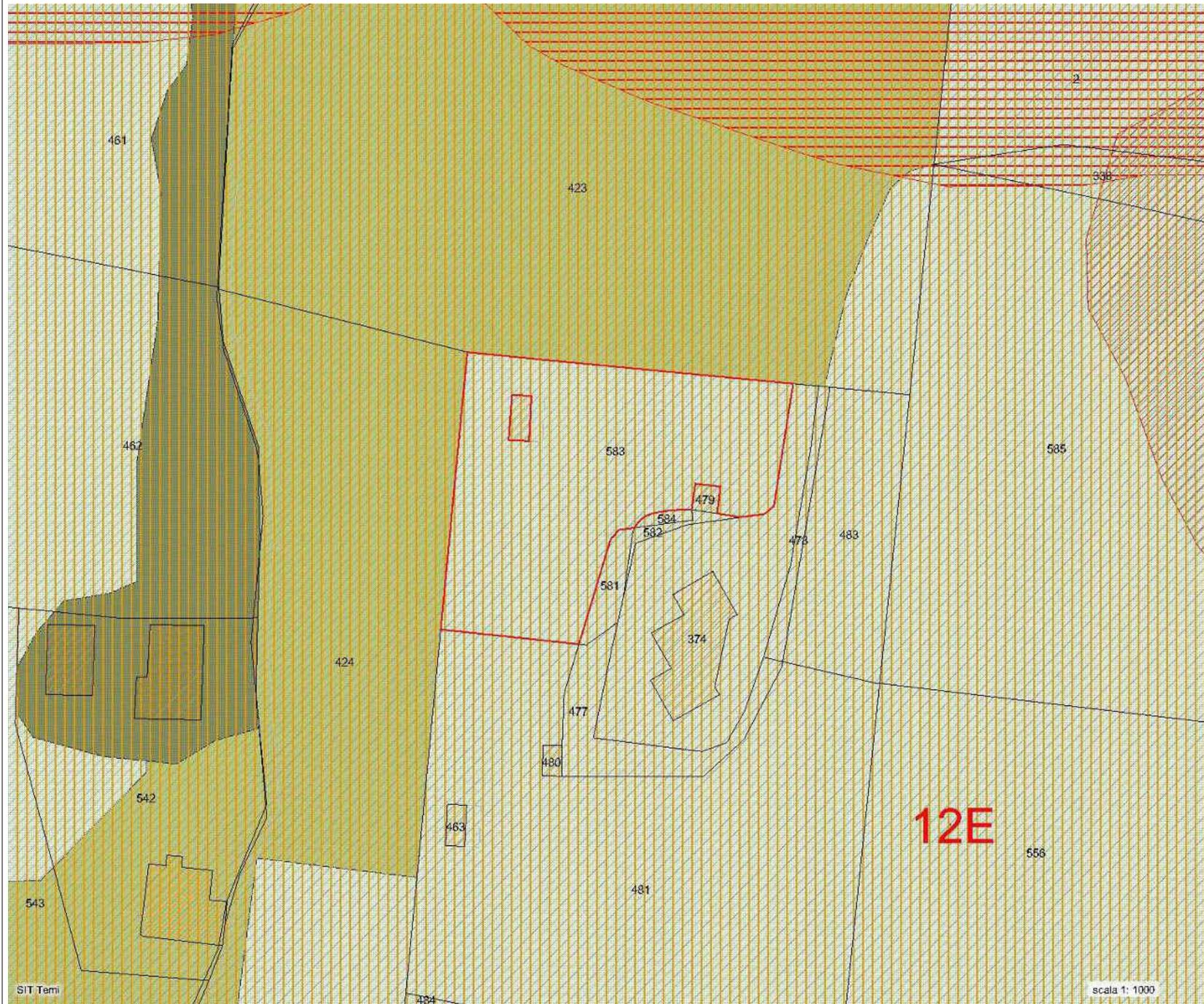
Legenda

Sit Terni



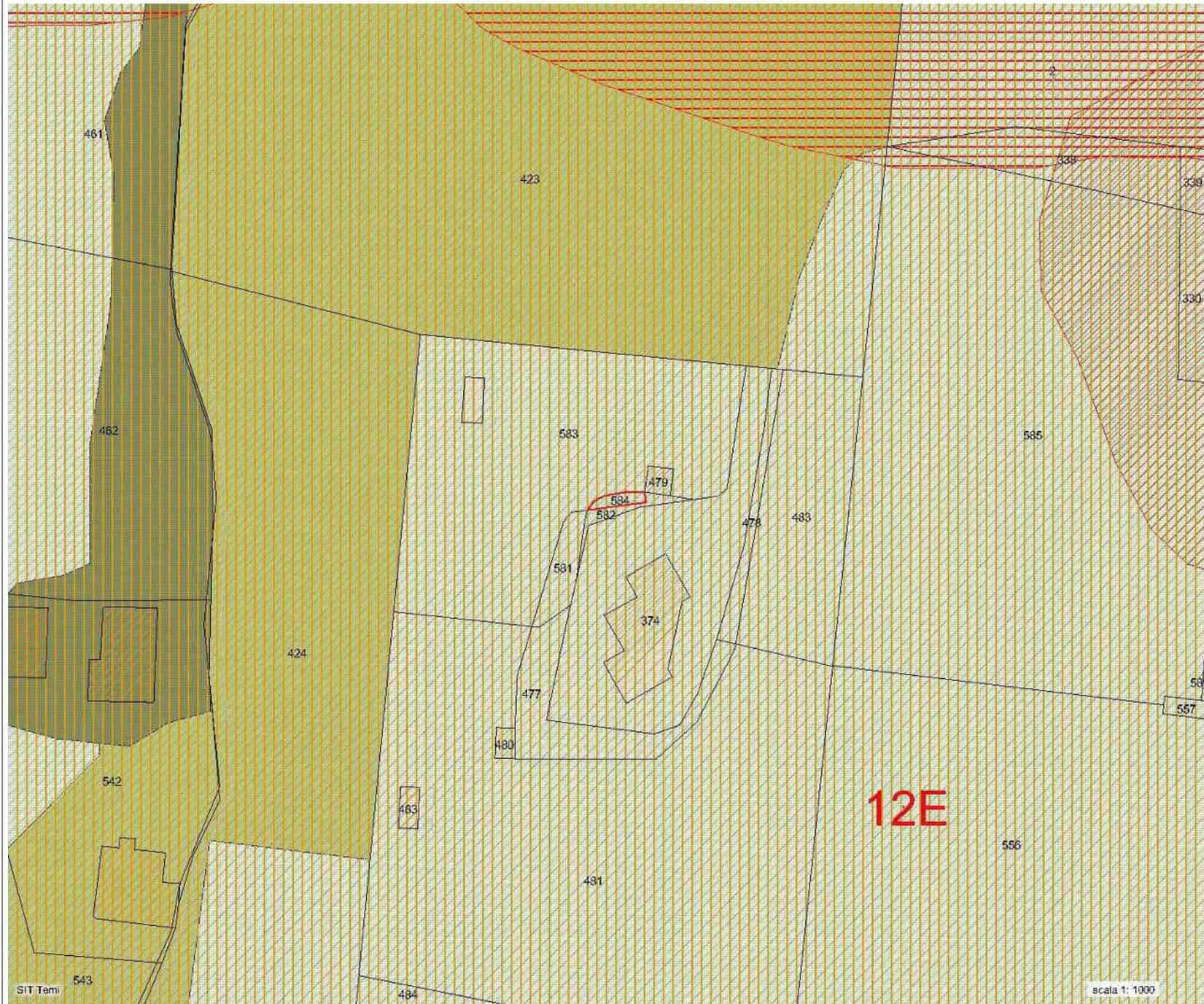
Legenda

Sit Terni



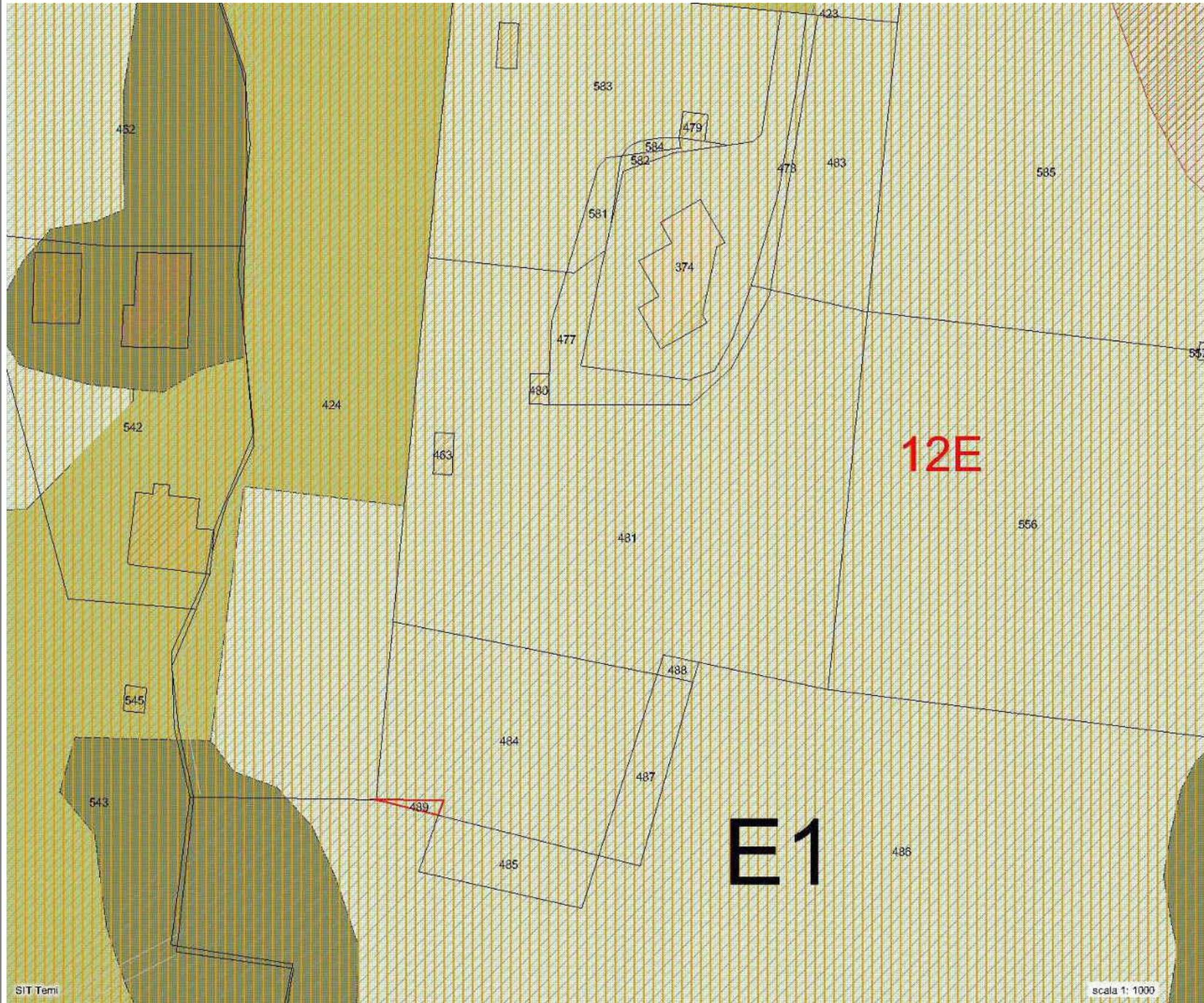
Legenda

Sit Terni



Legenda

Sit Terni



Legenda

	particelle Codici piano previgente	Vincolo monumental art.2-4 DLgs.n.490 29/10/1999
	Numeri particelle	
	Strade catastali	Emergenze Storiche- Archeologi- che
	Varie catastali	
	Particelle catastali	Simbolo emerg Stor- Arch
	Acque catastali	 Perimetri macroaree
	Campiture	 Percorsi ciclo- pedonali
	Piano previgente	
	Perimetri unita di paesaggio	 Coni di visuale e punti di vista
	Green ways	
	Beni di valore culturale	Ambiti
	Zonizzazione acustica	 AMBITO URBANO CENTRI MINORI - Val Di Serra
	Aree prevalente- mente residenziali	 AMBITO URBANO CENTRI MINORI - Cesi
	Aree di tipo misto protette	 AMBITO QUARTIERI - Borgo Rivo
	Aree di intensa attività umana	 AMBITO QUARTIERI - Borgo Bovio - Rocca San Zenone
	Aree particolarme- nte protette	 AMBITO CENTRO
	Aree prevalente- mente industriali	 AMBITO URBANO CENTRI MINORI - Valnerina
	Aree esclusivamen- te industriali (nessuno)	 AMBITO AREI INDUSTRIAL- I
		 AMBITO URBANO CENTRI MINORI - Marmore / Piediluco
		 AMBITO QUARTIERI - Campomicci- olo
		 AMBITO QUARTIERI: Polymer
		 AMBITO URBANO CENTRI MINORI - Collescipo- li



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – P.R.G. - TERNI

OP-Art.44 *Interventi nell'area naturale protetta “Parco fluviale del Nera”*

1. Negli elaborati 7.2 e C è stato perimetrato l'ambito del “Parco fluviale del Nera”, istituito con la L.R. n. 9/1995 <beni ambientali e paesistici\2NORMATIVA.doc>, quale area naturale protetta.

2. Fino all'entrata in vigore del piano dell'area naturale protetta gli interventi ricadenti nell'ambito di cui al comma 1 seguono le norme di salvaguardia previste dall'art. 10 della L.R. n.9/1995 <beni ambientali e paesistici\2NORMATIVA.doc>.

OP-Art.94 *Zone E disposizioni generali (E1)*

1. Le disposizioni del presente articolo e dei seguenti inclusi nel Capo5°, regolano le trasformazioni ammesse nelle zone agricole denominate spazio rurale così come definito al c.1 dell'art.18 della L.R. n.27/2000 e sono finalizzate alla tutela ed alla salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed al corretto uso delle suscettività produttive; sono redatte ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 31/1997 e s.m.i. con riferimento a quanto richiesto dall'art.6 della L.R. n.53/1974 e al Capo II ed al Capo III della L.R. n.27/2000.

2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle riferite alle zone agricole elencate nell'art.10 c.2; sono inoltre ammesse, nell'ambito di aziende vivaistiche, le attività di vendita dei prodotti di vivaio ed accessori, attraverso il recupero di edifici esistenti.

3. Gli interventi edilizi consentiti devono essere attuati nel rispetto dell'ambiente circostante sia per quanto riguarda la flora esistente sia per quanto riguarda l'assetto planoaltimetrico del territorio pertanto le domande di permesso di costruire per nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione che comporti la realizzazione di un organismo edilizio in tutto diverso dal precedente, con l'esclusione di quelle per la realizzazione di attrezzature tecniche del fondo, oltre a quanto disposto dal Regolamento edilizio, devono contenere la documentazione di seguito descritta:

- a) fotografie dello stato di fatto con evidenziazione dei punti di vista in adeguate planimetrie;
- b) rilievo planialtimetrico del terreno;
- c) rilievo e catalogazione degli alberi presenti nell'area di pertinenza del fabbricato opportunamente delimitata, con evidenziazione delle essenze sia per dimensioni che per tipo;
- d) relazione geologica e idrogeologica e di rischio idraulico (andamento delle falde - event. sorgenti, pozzi, ecc.) firmata da un tecnico abilitato;
- e) sistemazione finale dell'area di pertinenza del fabbricato con indicati i tempi e le modalità da seguire: le nuove quote, le opere quali pavimentazioni, muri di contenimento e quant'altro possa contribuire alla impermeabilizzazione del terreno, con indicazioni dei materiali da usare; progetto di piantumazione o comunque sistemazione del verde firmata dal progettista o da un tecnico abilitato;
- f) ambientazione del progetto attraverso simulazioni grafiche o fotografiche;
- g) descrizione analitica della conformità del progetto ai criteri ed indirizzi contenuti nelle relative Unità di Paesaggio del Piano Strutturale (Allegato 3 delle presenti norme).

4. Per le distanze tra i fabbricati e dai confini sono da rispettare le seguenti norme:

4.1. La distanza minima dall'asse stradale delle costruzioni destinate ad abitazione non deve essere inferiore a ml. 20.00 sia nel caso di nuova costruzione che di ampliamento, salvo il disposto del D.M. 01.04.1968 N.1404, e del DPR 26.04.1993 n° 147 allorché verranno classificate le strade, tenuto conto anche di quanto prescritto all'art. 29

4.2. La distanza tra edifici destinati ad abitazione non deve essere inferiore a ml. 20.00 e dai confini a ml.10.00, con l'esclusione di quelli ricadenti in zone sottoposte a tutela ai sensi del D.Lgs.490/1999 per i quali la distanza tra edifici non deve essere inferiore a ml.50.00 e salvo il disposto dei successivi commi 4.3 e 4.4.

4.3. Nel caso di fabbricati oggetto di condono edilizio o di cambiamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 34 della L.R.31/97, si prende atto della distanza dai confini esistente che non deve essere diminuita in caso di ristrutturazioni e/o ampliamenti; eventuali nuovi edifici da costruirsi nelle aree confinanti con quelli sopra detti, potranno essere realizzati rispettando esclusivamente la distanza dai confini di ml.10.

4.4. Fermo restando il rispetto della distanza minima di 10 ml. tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti, il distacco dei fabbricati dai confini può essere ridotto se è intercorso un accordo fra proprietari confinanti; in tal caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione, da parte dell'interessato, di una convenzione, regolarmente trascritta, mediante la quale il proprietario dell'area

confinante concede l'assenso per la costruzione a distanza inferiore da quella stabilita al precedente comma 4.2 e dà atto della conoscenza del presente articolo e degli obblighi da esso derivanti.

5. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie, deve essere osservato quanto prescritto dagli artt. 30 e 34

6. La distanza minima consentita degli annessi agricoli dai confini è di ml. 5.00 e dai fabbricati di abitazione è di ml. 10.00 salvo che per le stalle, per le quali la distanza minima da detti fabbricati è di ml. 20.00, e per le concimaie per le quali si applica quanto previsto dal R.E. Per la distanza dalle strade si applica quanto stabilito al precedente comma 4.1 per le case di abitazione; per le concimaie è comunque fatto salvo quanto previsto dal R.E. in merito all'osservanza delle distanze minime. Non è prescritta alcuna distanza minima tra annessi.

7. Per le distanze dai corsi d'acqua e dalle ferrovie degli annessi agricoli, si rinvia a quanto prescritto nel comma 5.

8. Sono consentite costruzioni a confine qualora siano oggetto di richiesta congiunta di concessione edilizia da parte dei proprietari confinanti.

9. Per gli interventi edificatori nelle zone di rispetto delle strade e delle ferrovie si applicano le norme di cui agli artt. 29 e 30.

OP-Art.99 *Zone E - fabbricati destinati ad abitazione*

1. Nelle zone agricole sono consentite solo costruzioni per l'abitazione del proprietario e dei coltivatori nonché per i locali necessari agli usi agricoli salvo quanto stabilito al successivo comma 3.

2. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti in applicazione dell'indice edificatorio degli edifici destinati ad abitazione, sono realizzati con intervento edilizio diretto in conformità a quanto specificato nei seguenti punti:

2.1. La massima densità consentita per gli edifici destinati ad abitazione è di 0,0005 mc/mq e l'altezza massima è fissata in ml.6,50.

2.2. Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sono ammessi due piani fuori terra oltre ad un eventuale piano seminterrato emergente, all'intradosso del solaio di copertura dello stesso, non più di ml. 0.80, in media, dal piano di campagna sistemato; l'altezza massima è riferita all'estradosso del solaio piano di copertura o, in caso di coperture inclinate, alla retta orizzontale di intersezione tra l'estradosso delle falde di pendenza ed il piano verticale esterno delle pareti d'ambito.

2.3. Sul patrimonio edilizio abitativo esistente, con l'esclusione degli edifici compresi nella catalogazione di cui all'art. 98 sono consentiti, con intervento edilizio diretto, gli interventi di recupero di cui all'art.3, lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001. Per gli edifici d'abitazione esistenti alla data d'entrata in vigore della L.R. 31/1997, si applica quanto disposto dall'art.8 della L.R. 53/1974 e s.m.i.; per quelli esistenti alla data di approvazione della L.R. n.53/1974, qualora sia dimostrato l'interesse a salvaguardarne la tipologia storica e tramite Piano attuativo, è ammesso realizzare l'ampliamento consentito dal comma 7 dell'art.8 della L.R. 53/1974 e s.m.i., con le modalità indicate dall'art.32 del P.T.C.P. che recita: "sono ammessi ampliamenti ... staccati dal corpo di fabbrica principale purché collocati nell'area di pertinenza e seguendo le morfologie insediative dei nuclei rurali storici".

2.4. È ammesso con Piano attuativo demolire e ricostruire con sedime diverso entro l'area di pertinenza, i fabbricati destinati ad abitazione, con l'esclusione di quelli compresi nella catalogazione di cui all'art. 98 delle presenti norme, per comprovate ragioni statiche o di allontanamento da viabilità, fasce di rispetto dei corsi d'acqua, infrastrutture o fonti di inquinamento e purché la nuova localizzazione risulti migliorativa in ordine agli aspetti di inserimento ambientale; l'unitarietà dell'edificio deve essere mantenuta anche in caso di ampliamento ai sensi del comma 7 dell'art.8 della L.R.53/1974 e s.m.i., pertanto per tali interventi non è applicabile la facoltà prevista dal precedente comma 2.3.

2.5. E' prescritta l'osservanza del Regolamento edilizio per nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni su terreni acclivi.

2.6. Non sono compresi nei volumi i locali necessari agli usi agricoli, o annessi colonici, di cui al successivo art. 100, soltanto se situati in costruzioni isolate dall'edificio destinato ad abitazione senza alcuna struttura di collegamento.

2.7. Salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 8 della L.R. 53/1974 e s.m.i., le particelle di terreno da considerare accorpate per l'individuazione del lotto utile ai fini della cubatura realizzabile debbono essere finitime. In tal senso si considerano accorpate le particelle separate da strade esistenti, strade previste dagli strumenti urbanistici, fossi e corsi d'acqua in genere, ferrovie; in tali casi le corrispondenti aree debbono essere escluse dal conteggio per la definizione della cubatura realizzabile.

2.8. Nel caso di lotti interessati parzialmente da zone di rispetto di strade esistenti o previste dagli strumenti

urbanistici, fermo restando la inedificabilità sulle citate zone, queste concorrono comunque alla determinazione del lotto minimo e della cubatura realizzabile.

- 2.9. L'ampliamento consentito dal comma 7 dell'art.8 della L.R. 53/1974 e successive modificazioni ed integrazioni si applica per ogni singolo edificio anche nel caso di più fabbricati costruiti a confine e ognuno sia individuato da n° di particella catastale.
- 2.10. Per le nuove costruzioni destinate ad abitazione e per gli ampliamenti di quelle esistenti le superfici nette destinate a portici e verande non possono superare complessivamente il 60% del totale delle superfici utili abitabili e le superfici dei piani interrati e/o seminterrati, comunque localizzate, da destinare esclusivamente a pertinenze dell'abitazione, non possono superare complessivamente il totale della superficie coperta dell'intera costruzione fuori terra.
- 2.11. Per le attrezzature produttive legate all'attività agricola ed aventi caratteristiche e dimensioni che ne giustificano la necessità, è consentita la edificazione di un solo alloggio a servizio di custodia di tale attività con dimensioni massime di 500 mc.
3. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui all'art. 8 della L.R. n. 53/1974 e s.m.i.
4. Unitamente al rilascio del permesso di costruire per gli interventi di costruzione di edifici destinati ad abitazione e per la costruzione di nuovi annessi agricoli, escluse quelle serre che non costituiscono volume urbanistico, deve essere stipulato un atto pubblico con il quale viene costituito un vincolo di asservimento dei terreni interessati. L'atto di costituzione del vincolo è soggetto a registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

OP-Art.100 Zone E - annessi agricoli

1. I locali necessari agli usi agricoli, o annessi agricoli, quali stalle, magazzini, cantine, rimesse, depositi, serre che costituiscono volume urbanistico etc. sono realizzati e/o ampliati di norma con intervento edilizio diretto nel rispetto dell'art. 25 del Regolamento edilizio ed in conformità a quanto disposto dall'art. 8 della L.R. 53/1974 e s.m.i..
2. Per la realizzazione di annessi che non costituiscono cubatura quali tettoie, fienili, o quelli totalmente interrati, con esclusione delle serre di cui alle lettere a) e b) degli "Indirizzi e criteri per la definizione delle tipologie di serre" approvati con delibera di G.R. n.7304 del 12.11.97, si applica l'indice di utilizzazione di mq. 50/ha per rate di terreno superiori a mq.2.600, mentre per rate di terreno comprese tra 1.000 e 2.600 mq. è consentita la realizzazione di superfici non superiori a mq.13.00.
3. Per gli annessi agricoli esistenti al 31.10.1997 si applica quanto disposto dall'art. 8 della L.R. 53/1974 e s.m.i..
4. Le rate di terreno non finite, appartenenti allo stesso proprietario possono essere accorpate ai fini dell'applicazione degli indici edificatori e la superficie realizzabile è riferita a quella netta interna al manufatto nonché a quella esterna coperta delimitata da portico; tali superfici sono conteggiate anche se ricavate su più piani compreso l'eventuale piano interrato.
5. Non è consentita la costruzione di annessi su area già asservita a qualsiasi titolo ad altre ditte.
6. Le costruzioni per attrezzature tecniche del fondo devono essere improntate alla massima semplicità e al rispetto dell'ambiente rurale circostante. Esse non devono avere, per finiture interne, dotazione di impianti, tipologie di infissi interni ed esterni, le caratteristiche delle case per civile abitazione. In particolare non è consentita la realizzazione delle seguenti opere:
 - pavimentazioni con materiali generalmente usati per case di civile abitazione;
 - intonaci interni del tipo "civile";
 - rivestimenti di pareti interne;
 - impianti elettrici sotto traccia, telefonici, TV, gas e di riscaldamento;
 - infissi esterni con oscuramento ad avvolgibile o a persiana;
 - partizione degli spazi interni con disimpegni o corridoi tipici delle case di civile abitazione;
 - cucina;
 - stanza da bagno.
7. E' consentita peraltro la realizzazione del camino e di un modesto locale per WC, con lavabo e bidet o doccia a pavimento. L'impianto elettrico, se necessario, dovrà essere del tipo industriale. Le costruzioni dovranno avere la copertura a tetto a doppia falda di uguale pendenza e con il colmo disposto in posizione non eccentrica secondo la dimensione maggiore; il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole di laterizio. Le pareti esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate nelle tonalità dell'ocra o realizzate con muratura di mattoni o di pietrame a faccia vista. L'altezza massima, rispetto alla quota del terreno sistemato circostante, della linea orizzontale di intersezione tra gli estradossi delle pareti esterne e delle falde di tetto

non potrà essere superiore a ml. 3,50. Altezze superiori potranno essere consentite solamente per comprovati motivi.

8. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui all'art.8 della L.R. 53/1974 e s.m.i.

OP-Art.39 *Tutela delle acque sotterranee*

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

Ai fini della salvaguardia delle acque sotterranee restano ferme le prescrizioni previste dal DPR n. 236 del 24/05/1988, in Attuazione della Direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano ai sensi dal D.Lgs. 18/08/2000 n. 258 art. 5, nonché le prescrizioni previste dalla Legge 5/01/94 n.36 Disposizioni in materia di risorse idriche.

2. Le aree corrispondenti ai corpi idrici sotterranei, così come individuate nelle Tavole n.3.4.3 e n.3.4.4 di Terni Città delle acque e nelle tavole C dei Vincoli ambientali di Pianificazione e dei Beni Culturali, sono state classificate, ai sensi del D.Lgs. 11/05/1999 n.152, dall'ARPA sulla scorta dei rilevamenti effettuati dal 1998 al 2001 nelle corrispondenti classi d'appartenenza;

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

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

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

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

3. Per i siti contaminati e le aree di ex cava ed ex discarica, perimetrare nelle tavole n.3.4.3 e 3.4.4 di Terni Città delle acque e nelle tavole C dei Vincoli ambientali di Pianificazione e dei Beni Culturali, individuate in base alle schede anagrafiche redatte dall'agenzia regionale ARPA, comprese nel Piano Regionale di bonifica delle aree contaminate quali: Ex discarica Polymer ex discarica Maratta 1 ex discarica Maratta 2 lago ex cava Sabbione Fiori 1 Fiori 2 Grillofer Area ASM e tutte le aree perimetrare dal Piano Regionale di bonifica, la trasformazione dei suoli e l'attuazione delle previsioni di P.R.G. è subordinata alla bonifica dei siti così come previsto dallo stesso piano regionale di bonifica.

4. Gli insediamenti di civile abitazione e produttivi isolati che non hanno la possibilità di smaltire le acque reflue nella pubblica fognatura dovranno attenersi ai contenuti del D.Lgs. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni introdotte dal D.Lgs. 258/2000.

4.1 E' comunque fatto obbligo di ricorrere alla pratica della fitodepurazione nelle aree di ricerca e concessione delle acque minerali così come individuate nell'elaborato cartografico di Tav.4.3.c "Carta della vulnerabilità all'inquinamento dei corpi idrici sotterranei".

4.2 Nelle aree a vulnerabilità elevata e molto elevata così come si evince nell'elaborato cartografico di Tav.4.3.c "Carta della vulnerabilità all'inquinamento dei corpi idrici sotterranei" è preferibile ricorrere alla pratica della fitodepurazione o subirrigazione drenata la cui fattibilità e compatibilità geologico - ambientale dovrà scaturire da un appropriato studio.

4.3 Nelle aree contraddistinte dalle Classi ad "Edificabilità condizionata e non edificabili" della Carta delle idoneità geologico-ambientali con le previsioni urbanistiche (4.10.a) è consentito lo smaltimento delle acque reflue soltanto attraverso la pratica della fitodepurazione o subirrigazione drenata la cui fattibilità e compatibilità geologico - ambientale sarà consentita previa richiesta accompagnata da una specifica indagine idrogeologica relativa alla verifica della possibilità di contaminazione della falda acquifera sotterranea.

4.4 Parimenti su tali aree si dovrà procedere alla regimazione delle acque chiare provenienti da tetti e piazzali attraverso la redazione di uno studio geologico ed idrogeologico finalizzato alla verifica dell'equilibrio idrodinamico del sottosuolo.

5. Per le aree di rispetto dei pozzi della rete idrica ad uso pubblico valgono le norme previste dalla legge n. 236 del 24/05/1988 art. 4 e dal successivo D.Lgs. 18/08/2000 n. 258 art. 5 - Salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano. Le aree di salvaguardia sono distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto e all'interno dei bacini e delle aree di ricarica della falda in zone di protezione:

5.1 La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee e ove possibile per le acque superficiali di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

5.2 La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta e deve

avere un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione; è una zona da sottoporre a vincoli e a destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue anche se depurati;
 - accumulo di concimi chimici fertilizzanti o pesticidi;
 - spandimento di concimi chimici fertilizzanti o pesticidi salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli delle colture compatibili delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
 - aree cimiteriali;
 - apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
 - gestione di rifiuti;
 - stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - centri di raccolta demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - pozzi perdenti;
 - pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
5. Per gli insediamenti o le attività di cui al comma precedente preesistenti ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

OP-Art.44 *Interventi nell'area naturale protetta "Parco fluviale del Nera"*

1. Negli elaborati 7.2 e C è stato perimetrato l'ambito del "Parco fluviale del Nera", istituito con la L.R. n. 9/1995 <beni ambientali e paesistici\2NORMATIVA.doc>, quale area naturale protetta.
2. Fino all'entrata in vigore del piano dell'area naturale protetta gli interventi ricadenti nell'ambito di cui al comma 1 seguono le norme di salvaguardia previste dall'art. 10 della L.R. n.9/1995 <beni ambientali e paesistici\2NORMATIVA.doc>.

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

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

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

classi di destinazioni d'uso del territorio		tempi di riferimento	
		diurno (leq A)	notturno (leq A)
I	Aree particolarmente protette	50	40
II	Aree prevalentemente residenziali	55	45
III	Aree di tipo misto	60	50
IV	Aree di intensa attività umana	65	55
V	Aree prevalentemente industriali	70	60
VI	Aree esclusivamente industriali	70	70

2. La determinazione delle classi di rumorosità nella zonizzazione acustica proposta nel piano, risponde ai seguenti criteri:

a) Individuazione delle zone in classe I

Sono state incluse:

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

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

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

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

Parametri assunti:

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

c) Individuazione delle zone in classe V e VI

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

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

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

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

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

- 1) di dotarsi di un strumento oggettivo per la valutazione delle situazioni non conformi alla legge in materia di inquinamento acustico;
- 2) di risanare, compatibilmente con le disponibilità tecnico-economiche, le situazioni non conformi alla legge in materia di inquinamento acustico;
- 3) di dotarsi di un valido strumento di controllo dello stato di inquinamento acustico del territorio.

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

7. In coerenza con il Piano di disinquinamento acustico, con le disposizioni della [L.R. n. 8/2002 <inquinamento ac.amb.atm.idrico\14NORMATIVA.doc>](#) ed ove indicato in planimetria, lungo le vie di grande traffico in ambito urbano e periurbano sono previste delle fasce vegetazionali costituite da filari o siepi singoli o doppi, con altofusti di una o due specie e arbusti vari con preferenza per le specie che resistono maggiormente alle emissioni gas tossici. Le barriere acustiche devono essere del tipo a parete verde. Tali barriere possono essere del tipo a griglia rinverdita o normali barriere naturalizzate con rampicanti.

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

9. Per gli interventi sulla viabilità rurale e forestale si rinvia al [R.R. n. 7/2002 <strade e traffico\20NORMATIVA.doc>](#).

PIANO VIGENTE
NORMUN-14 "ZONE - E - AGRICOLE

1. Sono consentite solo costruzioni per l'abitazione del proprietario e dei coltivatori nonché per i locali necessari agli usi agricoli.
2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto (concessione edilizia) per il quale si applica la normativa di cui all'art. 10 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., allegate, ed agli artt. 41 e 42 del Regolamento Edilizio.
3. Parcheggi privati inerenti i fabbricati ad uso abitazione: 10mq./100mc. reali.

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

“UNICREDIT S.P.A.”

contro:

“...Omissis...”

N. Gen. Rep. 00172/2016

Lotto 001

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/02/2017

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode Giudiziario: Avv. Maurizio Quadrini

BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI

AGENZIA DEL TERRITORIO - estratto

Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773

C.F.: BRTFNC72H63L117G P.iva: 01312220559

con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283

fax: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

E-mail: francesca.bartolucci@libero.it

PEC: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Extraurbana/RURALE E ALTRE FRAZIONI

Codice di zona: R12

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	350	600	L			
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	3	4,5	L

1 di 3

13/12/2016 10:04

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

<http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

Abitazioni civili	Ottimo	1200	1400	L
Ville e Villini	Ottimo	1250	1800	L
Ville e Villini	NORMALE	750	1200	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O / N / S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



mettiamoci
la faccia



Positivo



Sufficiente

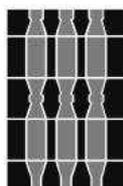


Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE
DELLA



Regione Umbria

SERIE GENERALE

PERUGIA - 26 febbraio 2014

DIREZIONE REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE PRESSO PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE - P E R U G I A

PARTE PRIMA

Sezione II

COMUNICATI

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE
DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE, TERRITORIOE INFRASTRUTTURE

SERVIZIO URBANISTICA ED ESPROPRIAZIONI

Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2014.

COMMISSIONE REGIONALE ESPROPRI

**Quadro d'insieme dei valori agricoli
per tipo di coltura dei terreni compresi
nelle singole regioni agrarie della provincia di Terni**

(L.R. 27 luglio 2011, n. 7, art. 18, 6° comma, lett. f)

I valori suddetti sono validi per l'anno solare 2014

REGIONI AGRARIE	Reg.Agr.n°1	Reg.Agr.n°2	Reg.Agr.n°3
	Val.med. HA Mont. Valnerina Inferiore	Val.med. HA Colline del Paglia	Val.med. HA Colline di S. Venanzo
COMUNI	Arrone Ferentillo Montefranco Polino	Allerona Castelgiorgio Castel Viscardo Fabro Ficulle Monteleone d'Orvieto Orvieto Porano	Montegabbione Parrano San Venanzo
1 - SEMINATIVI DI PIANURA:			
1a. Orti Irrigui	€ 30.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00
1b. Seminativi irrigui	-	€ 28.000,00	-
1c. Seminativi irrigabili	€ 14.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
1d. Seminativi	€ 10.000,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00
2 - SEMINATIVI DI COLLINA:			
2a-1. Seminativ. Collina A	€ 8.000,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00
2a-2. Seminativ. Collina B	€ 6.000,00	€ 11.000,00	€ 11.000,00
2a-3. Seminativ. Collina C	€ 4.000,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00
2b. Seminativi di collina extramarginali	-	€ 6.000,00	€ 6.000,00
3 - VIGNETI DOC E IGT			
3a. Classe A.	-	€ 35.000,00	-
3b. Classe B.	-	€ 30.000,00	€ 20.000,00
3c. Classe C.	-	€ 25.000,00	€ 18.000,00
3d. Vigneti	-	€ 18.000,00	€ 16.000,00
4 - OLIVETI			
4a. Classe A.	-	€ 22.000,00	-
4b. Classe B.	€ 8.000,00	€ 20.000,00	€ 18.000,00
4c. Classe C.	€ 7.000,00	€ 18.000,00	€ 16.000,00
4d. Oliveti non produttivi	€ 6.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
5 - FRUTTETI	-	€ 34.000,00	€ 34.000,00
6 - CULTURE ARBOREE LEGNOSE SPECIALIZZATE	-	€ 16.000,00	€ 16.000,00
7 - PASCOLI NATURALI E SPONTANEI	€ 2.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
8 - PASCOLI ARBORATI	€ 1.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
9 - INCOLTI E TARE PRODUTTIVE	€ 1.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
10 - BOSCO CEDUO E MISTO	€ 1.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00
11 - BOSCO ALTO			
11a. Fustaie di conifere	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
11b. Cedui di castagno	€ 2.000,00	€ 4.500,00	-
11c. Altri cedui e boschi alti	€ 2.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
12 - BOSCHI RIPARIALI	-	€ 2.000,00	€ 2.000,00

REGIONI AGRARIE	Reg.Agr.n°4	Reg.Agr.n°5	Reg.Agr.n°6
	Val.medi HA Colline del Tevere Baschi	Val.medi HA Colline di Terni	Val.medi HA Colline del Basso Nera
COMUNI	Alviano Attigliano Baschi Giove Guardea Lugnano in Teverina Montecchio Penna in Teverina	Acquasparta Montecastrilli Sangemini Stroncone Terni Avigliano Umbro	Amelia Calvi dell'Umbria Narni Otricoli
1 - SEMINATIVI DI PIANURA:			
1a. Orti Irrigui	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00
1b. Seminativi irrigui	€ 28.000,00	€ 28.000,00	€ 28.000,00
1c. Seminativi irrigabili	€ 21.000,00	€ 21.000,00	€ 21.000,00
1d. Seminativi	€ 17.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00
2 - SEMINATIVI DI COLLINA:			
2a-1. Seminativ. Collina A	€ 13.000,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00
2a-2. Seminativ. Collina B	€ 13.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
2a-3. Seminativ. Collina C	€ 11.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
2b. Seminativi di collina extramarginali	€ 7.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
3 - VIGNETI DOC E IGT			
3a. Classe A.	€ 30.000,00	-	€ 30.000,00
3b. Classe B.	€ 25.000,00	€ 20.000,00	€ 25.000,00
3c. Classe C.	€ 20.000,00	€ 18.000,00	€ 20.000,00
3d. Vigneti	€ 16.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
4 - OLIVETI			
4a. Classe A.	€ 22.000,00		€ 22.000,00
4b. Classe B.	€ 20.000,00	€ 18.000,00	€ 20.000,00
4c. Classe C.	€ 18.000,00	€ 16.000,00	€ 18.000,00
4d. Oliveti non produttivi	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
5 - FRUTTETI	€ 34.000,00	-	€ 30.000,00
6 - CULTURE ARBOREE LEGNOSE SPECIALIZZATE	€ 16.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
7 - PASCOLI NATURALI E SPONTANEI	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
8 - PASCOLI ARBORATI	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
9 - INCOLTI E TARE PRODUTTIVE	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
10 - BOSCO CEDUO E MISTO	€ 3.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
11 - BOSCO ALTO			
11a. Fustaie di conifere	€ 2.000,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
11b. Cedui di castagno	€ 5.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
11c. Altri cedui e boschi alti	€ 4.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
12 - BOSCHI RIPARIALI	€ 2.000,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2011

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 25/01/2011

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1				REGIONE AGRARIA N°: 2			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	3580,00				4490,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	4530,00				6520,00			
BOSCO MISTO	3180,00				4820,00			
CANNETO					8690,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	4750,00				6450,00			
FRUTTETO					26990,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	1290,00				1290,00			
ORTO IRRIGUO					35330,00			
PASCOLO	2720,00				2720,00			
PASCOLO ARBORATO	3200,00				3080,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	1870,00				1990,00			
SEMINATIVO	8900,00				14550,00			
SEMINATIVO ARBORATO	10580,00				14050,00	SI	SI	
SEMINATIVO IRRIGUO					28240,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO					24860,00			

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2011

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 25/01/2011

n.- del -

		REGIONE AGRARIA N°: 1 MONT. VALNERINA INFERIORE Comuni di: ARNONE, FERENTILLO, MONTEFRANCO, POLINO				REGIONE AGRARIA N°: 2 COLLINE DEL PAGLIA Comuni di: ALLERONA, CASTEL GIORGIO, CASTEL VISCARDO, FABRO, FICULLE, MONTELEONE D'ORVIETO, ORVIETO, PORANO			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
ULIVETO	18730,00	SI	SI		18730,00				
ULIVETO VIGNETO	12040,00				12150,00				
VIGNETO	11730,00				32090,00				

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2011

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 25/01/2011

n.- del -

REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE DI S. VENANZO Comuni di: MONTEGABBIONE, PARRANO, SAN VENANZO					REGIONE AGRARIA N°: 4 COLLINE DEL TEVERE BASCHI Comuni di: ALVIANO, ATTIGLIANO, BASCHI, GIOVE, GUARDEA, LUGNANO IN TEVERINA, MONTECCHIO, PENNA IN TEVERINA			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	3740,00				4970,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	4530,00				6730,00			
BOSCO MISTO	3660,00				4580,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO					8270,00			
FRUTTETO	17320,00				25580,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	1290,00				1600,00			
PASCOLO	2600,00				2910,00			
PASCOLO ARBORATO	3080,00				3730,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	1990,00				2180,00			
SEMINATIVO	8900,00				14550,00			
SEMINATIVO ARBORATO	12880,00	SI	SI		14210,00			
SEMINATIVO IRRIGUO					28240,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO					24860,00			
ULIVETO	13570,00				18730,00	SI	SI	
ULIVETO VIGNETO	13140,00				14890,00			

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2011

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 25/01/2011

n.- del -

		REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE DI S. VENANZO Comuni di: MONTEGABBIONE, PARRANO, SAN VENANZO				REGIONE AGRARIA N°: 4 COLLINE DEL TEVERE BASCHI Comuni di: ALVIANO, ATTIGLIANO, BASCHI, GIOVE, GUARDEA, LUGNANO IN TEVERINA, MONTECCHIO, PENNA IN TEVERINA			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
VIGNETO	14880,00				31090,00				
VIGNETO ULIVETO					14830,00				

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2011

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 25/01/2011

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE DI TERNI Comuni di: ACQUASPARTA, MONTECASTRILLI, SAN GEMINI, STRONCONE, TERNI, AVIGLIANO UMBRO				REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE DEL BASSO NERA Comuni di: AMELIA, CALVI DELL'UMBRIA, NARNI, OTRICOLI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	4730,00				5110,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	4940,00				6470,00			
BOSCO MISTO	4020,00				4650,00			
CANNETO	5410,00							
CASTAGNETO DA FRUTTO	8510,00				6140,00			
FRUTTETO					25580,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	1290,00				1290,00			
PASCOLO	2910,00				2930,00			
PASCOLO ARBORATO	3710,00				3560,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	2150,00				1970,00			
SEMINATIVO	14550,00				14550,00			
SEMINATIVO ARBORATO	14670,00				14670,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	28240,00				28240,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	24860,00				24860,00			
ULIVETO	18750,00	SI	SI		18750,00	SI	SI	

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2011

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 25/01/2011

n.- del -

		REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE DI TERNI Comuni di: ACQUASPARTA, MONTECASTRILLI, SAN GEMINI, STRONCONE, TERNI, AVIGLIANO UMBRO				REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE DEL BASSO NERA Comuni di: AMELIA, CALVI DELL'UMBRIA, NARNI, OTRICOLI			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
ULIVETO VIGNETO	14080,00				15830,00				
VIGNETO	31090,00				31090,00				
VIGNETO ULIVETO					16460,00				

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

“UNICREDIT S.P.A.”

contro:

“...Omissis...”

N. Gen. Rep. 00172/2016

Lotto 001

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/02/2017

Giudice: Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode Giudiziario: Avv. Maurizio Quadrini

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- Sopralluogo del 07/10/2016 -

Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773

C.F.: BRTFNC72H63L117G P.iva: 01312220559

con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283

fax: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

E-mail: francesca.bartolucci@libero.it

PEC: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it

LOTTO 001

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA – ABITAZIONE (Fg. 98, part. 374, sub. 7)

Foto n. 01: vista aerea del fabbricato – Str. della Palombara - Loc.tà Torre Orsina (TR)

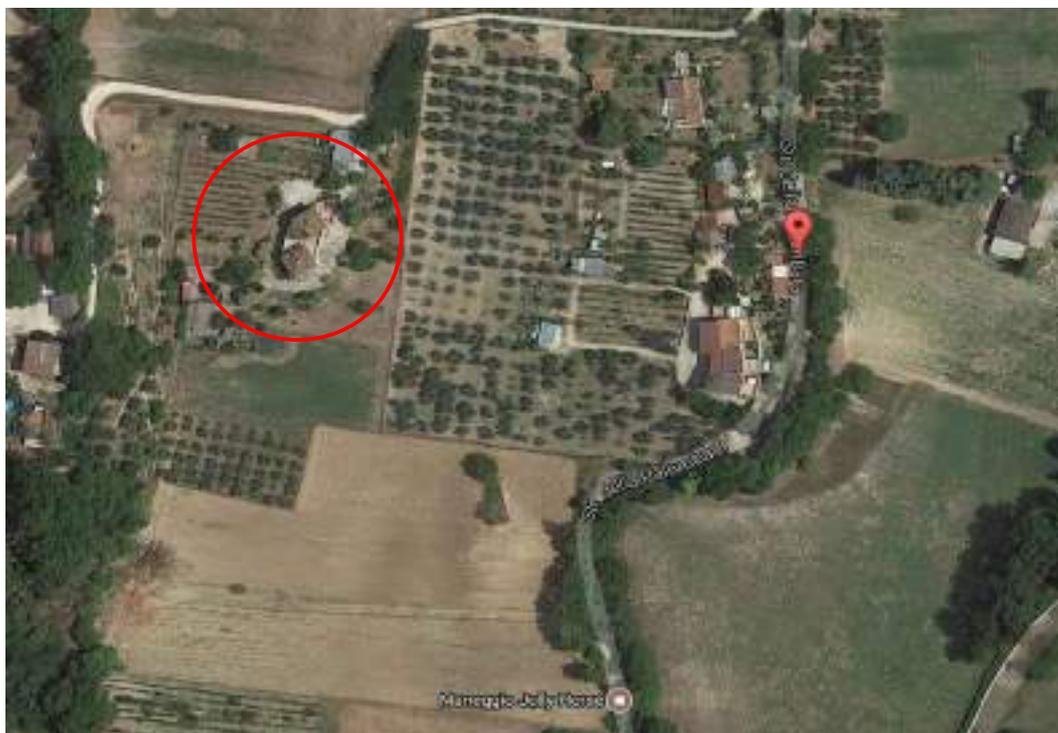


Foto n. 02: accesso al fabbricato – corte di pertinenza lato est



Foto n. 03: prospetto est - Vista della terrazza/portico non autorizzato sito sulla corte comune.



Foto n. 04: prospetto est – terrazzo/veranda e portico



Foto n. 05: prospetto est – vista del terrazzo/portico non autorizzato



Foto n. 06: vista del terrazzo/portico non autorizzato



Foto n. 07: portico non autorizzato piano seminterrato



Foto n. 08: prospetto ovest – accesso al fabbricato corte di pertinenza.
Vista del terrazzo abusivo.



Foto n. 09: prospetto ovest – vista della scala di accesso e della terrazza dell'unità imm. posta al piano primo (non oggetto di stima).



Foto n. 10: prospetto ovest – vista della terrazza dell'unità imm. posta al piano primo e portico dell'unità oggetto di stima



TRIBUNALE DI TERNI

Esecuzione Forzata N. 00172/2016

Foto n. 11: prospetto ovest – vista della terrazza

dell'unità imm. posta al piano primo / portico dell'unità oggetto di stima



Foto n. 12: annesso al fabbricato – forno



Foto n. 12: forno



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA – ANNESSO AGRICOLO
(Fg. 98, part. 462)**

Foto n. 13: fabbricato rurale – ricovero animali



Foto n. 14: fabbricato rurale – ricovero animali



LOTTO 001

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA – ABITAZIONE (Fg. 98, part. 374, sub. 7) “UNITA' IMMOBILIARE 2”

Foto n. 15: ingresso unità immobiliare 2 (sub. 7)



Foto n. 16: scala interna di accesso al piano primo – non utilizzata



Foto n. 17: cucina



Foto n. 18: soggiorno/pranzo

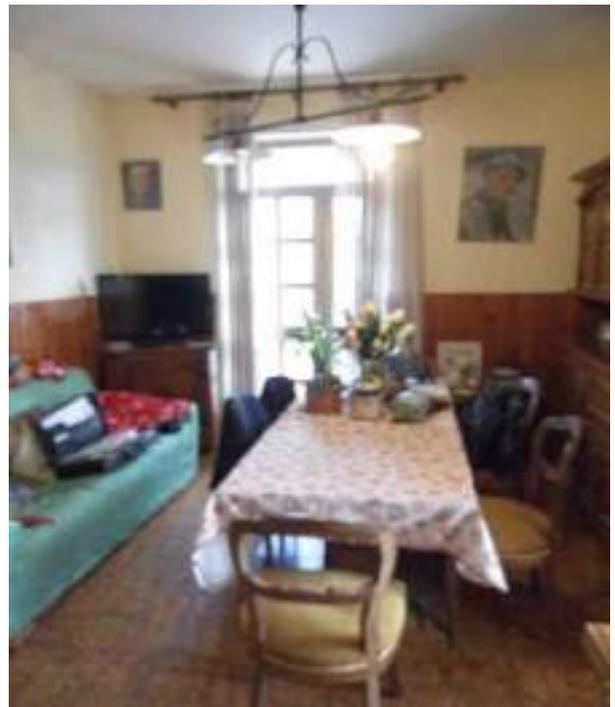


Foto n. 19: camino - soggiorno/pranzo



Foto 20: terrazzo/veranda lato est



Foto n. 21: terrazzo abusivo con accesso dal soggiorno



Foto 22: terrazzo abusivo



Foto n. 23: terrazzo abusivo



Foto 24: finestra camera/terrazzo abusivo



Foto n. 25: camera



Foto 26: particolare infissi/termosifone



Foto 27: particolare porte interne



LOTTO 001

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA – ABITAZIONE (Fg. 98, part. 374, sub. 7) “UNITA' IMMOBILIARE 3”

Foto n. 28: ingresso unità imm. 3 (sub. 7)



Foto n. 29: disimpegno/ingresso



Foto n. 30: bagno



Foto n. 31: camera



LOTTO 001

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA – ABITAZIONE (Fg. 98, part. 374, sub. 7) “UNITA’ IMMOBILIARE 1” (non autorizzata)

Foto n. 32: ingresso interno unità imm. 3 (sub. 7)



Foto n. 33: cucina



Foto n. 34: cantina



Foto n. 35: pranzo/taverna



Foto n. 36: particolare della stufa a legna



Foto n. 37: ingresso esterno/taverna (aperture / finestre non autorizzate)



Foto n. 38: particolare finestra/taverna

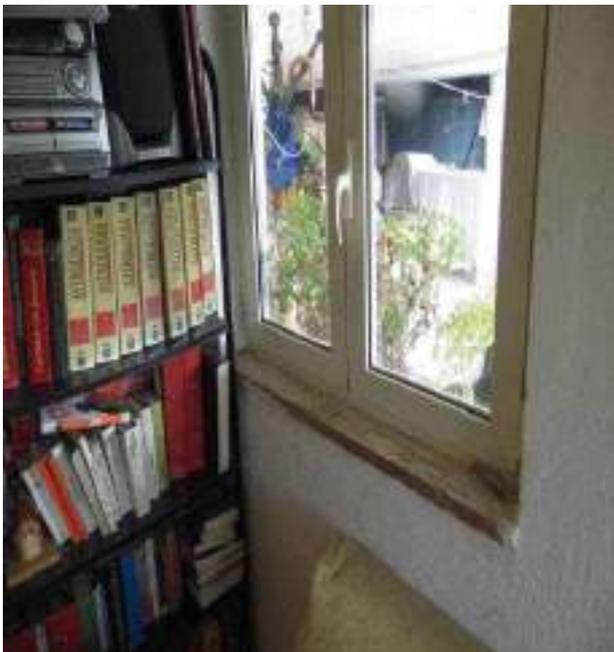


Foto n. 39: bagno



Foto n. 40: camera matrimoniale



Foto n. 41: portico (abusivo) - vista delle finestre /camera

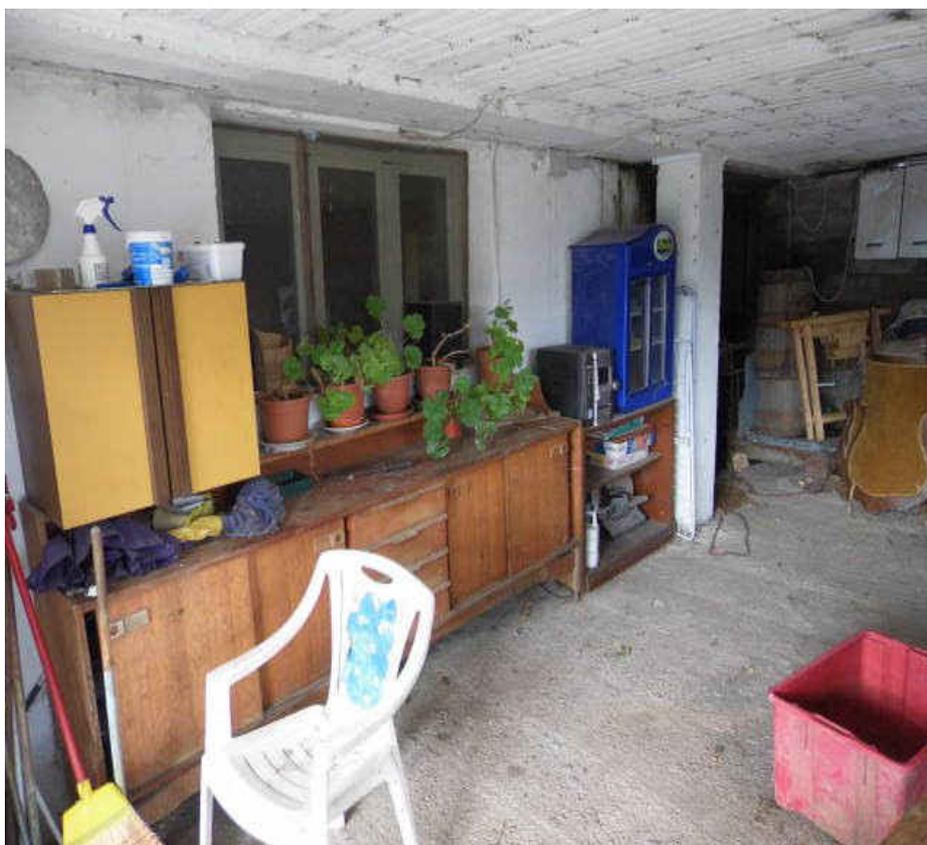


Foto n. 42: ingresso esterno unità imm. 3 dal portico-piano seminterrato



LOTTO 001

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA – TERRENI (Fig. 98, part.IIe 483-484-487-489-583-584)

Foto n. 43: vista terreno – part.IIe 583-584



Foto n. 44: vista terreno – part.IIe 583



Foto n. 45: vista terreno – part.Ila 483



Foto n. 46: vista terreno – accesso alla part.Ila 484 (diritto di passaggio)



Foto n. 47: vista terreno – part.Ile 484-489-487



Foto n. 48: vista terreno – part.Ile 484-489-487



Terni, li **03/01/2017**

Il perito
Arch. Francesca Bartolucci