

superficie netta di mq 16,02.

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Copertura piana con uso terrazzo	145,80	179,47	105.056,50	105.056,50
				<b>105.056,50</b>	<b>105.056,50</b>

### 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.):	€ 16.851,94
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
decurtazione monetaria	€ -204,56

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>88.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b>0,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>0,00</b>

Data generazione:  
09-09-2014 10:09:05

L'Esperto alla stima  
**Ing. Lucio Cardaio**

assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Terni, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Per la determinazioni dei parametri medi è opportuno precisare che trattasi di immobile all'interno di un centro storico di un paese che è frazione del Comune di Terni. Pertanto è opportuno, per le quotazioni del Listino Immobiliare delle Camere di Commercio di Terni e Perugia, confrontare gli immobili in periferia con quelli di piccoli centri storici confinanti. Ciò premesso i costi medi della periferia di Terni per immobili abitabili sono compresi in una forbice da € 700,00 ad € 900,00, gli immobili abitabili al centro storico di Stroncone presentano una forbice di valori medi compresa tra € 700,00 e 900,00; gli immobili abitabili al centro storico di Narni presentano una forbice di valori medi compresa tra € 750,00 e 950,00. Per l'OMI le abitazioni civili in condizioni normali, per la frazione di Collescipoli, si aggirano da € 750,00 ad € 1050,00. Nella fattispecie il perito ritiene congruo un il valore di: € 700,00. Per il calcolo sono state considerati tutti i muri interni ed esterni per 100/100, sino ad un massimo di cm 50. I muri divisorii al 50/100, sino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie lorda della cantina del piano terra ammonta a mq 22,02. La superficie lorda del piano primo, compreso sedime vano scala, ammonta a mq 70,24. La superficie lorda della camera intermedia ammonta a 18,66 mq. La superficie lorda del secondo piano ammonta a 45,67 mq. La superficie del lastrico solare trasformato in terrazzo ammonta a 38,96 mq. La superficie lorda della cantina di Via Janni ammonta a 22,88 mq. L'appartamento è ripartito in: cantina con accesso diretto dalla strada con superficie netta di mq 16,17; dal portone di ingresso si accede direttamente al vano scala e, a metà della prima rampa, si accede a: cucina con superficie netta di mq 13,79; da questa ultima si accede alla camera bambini con superficie netta di mq 15,98. Da questa ultima si accede direttamente alla camera matrimoniale con superficie netta di mq 13,04 ed al bagno con superficie netta di mq 6,32. Ritornando al vano scala si perviene ad una camera intermedia con superficie netta di mq 14,19. Salendo al secondo piano si accede a un soggiorno con superficie netta di mq 8,44. Da questo ultimo si accede direttamente alla sala da pranzo con superficie netta di mq 14,01 ed alla cucina con superficie netta di mq 8,98. Dalla cucina si accede ad un disimpegno di superficie netta di mq 2,12 e, di seguito, ad un bagno con superficie netta di mq 2,60. Dal disimpegno, tramite scala retrattile a pioli incassata a soffitto, si può pervenire al lastrico solare della casa sistemato a terrazzo, per una superficie netta di mq 38,96 ( non accatastato ). L'immobile è dotato di una altra cantina in Via Janni, con

condizioni:**scarse**Rivestimento ubicazione:**cucina** condizioni:**sufficienti**Rivestimento ubicazione:**bagno** condizioni:**sufficienti**Scale posizione:**interna** rivestimento:**marmette di cemento**  
condizioni:**scarse**

- Note: I gradini della scala interna presentano una pedata di cm 28 ed una alzata di cm 23. Pertanto non rispettano i rapporti dimensionali indicati nel D.M. n. 236 del 14/06/1989 ( barriere architettoniche ).

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani del primo piano, camera intermedia, vani del secondo	sup reale lorda	134,57	1,00	134,57
<hr/>				
Cantina di Corso dei Garibaldini e cantina di Via Janni	sup reale lorda	44,90	0,25	11,23
<hr/>				
<b>179,47</b>				<b>145,80</b>

**Accessori:**

A.1 Terrazzo di copertura - Sviluppa una superficie complessiva di mq 38,96  
Valore a corpo: € **3000**

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

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o

in condizioni mediocri, così come il portoncino di ingresso. L'immobile è dotato di un lastrico solare, trasformato in terrazzo, con accessibilità indiretta tramite scala retrattile posizionata sul soffitto del disimpegno-antibagno del secondo piano. Le finiture interne sono eterogenee ( pavimenti e rivestimenti ) o in mediocri condizioni di manutenzione ( intonaci e tinteggiature ). Si precisa che, per il piano secondo, si manifestano infiltrazioni d'acqua dal soffitto in corrispondenza sia del vetro cemento del soggiorno-disimpegno che dagli spigoli contrapposti del soffitto in corrispondenza del tramezzo che divide la cucina dal soggiorno-disimpegno. Di maggior rilievo il fenomeno di infiltrazione sul soffitto in corrispondenza dello spigolo, a sinistra della finestra, nella sala da pranzo del piano secondo. Si rilevano, altresì, fenomeni di condensa e, in parte, di infiltrazione sul soffitto della camera intermedia tra il primo ed il secondo piano. Inoltre si individuano infiltrazioni sullo spigolo del soffitto del bagno del piano primo.

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note:Il solaio piano di copertura è in putrelle di ferro e tavelloni. Al soffitto della camera intermedia le putrelle in ferro presentano lievi fenomeni di ossidazione, da mantenere. Il lastrico solare è utilizzato come terrazzo.
Solai	tipologia: <b>in ferro con tavelloni</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note:Il solaio della cantina di piano terra presenta un distacco dell'intonaco dell'intradosso che deve essere mantenuto.
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b>

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non ci sono indici poichè le zone AA0 sono inedificabili.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Trattasi di un fabbricato cielo-terra sito sul Corso dei Garabaldini, via principale del centro storico di Collescipoli unitamente ad una cantina, sita in Via Janni, con accesso diretto dalla strada.

La palazzina, risalente ad epoca indefinita ma, sicuramente antecedente il 1800, si presenta distribuita su un piano terra, piano primo e secondo. Affaccia sul corso e su una chiostrina interna. La cantina si trova al piano terra con accesso diretto dalla strada. Entrando dal portone di ingresso si accede direttamente al vano scala e, a metà della prima rampa, si accede ad una cucina e da questa ultima ad una spaziosa camera bambini. Da questa ultima si accede direttamente sia alla camera matrimoniale che al bagno. Ritornando al vano scala e salendo, si perviene ad una camera intermedia. Continuando a salire sino al secondo piano si accede a un soggiorno. Da questo ultimo si accede direttamente sia alla sala da pranzo che alla cucina. Dalla cucina si accede ad un disimpegno-antibagno e, di seguito, al bagno. Dal disimpegno-antibagno, tramite scala retrattile a pioli incassata a soffitto, si può pervenire al lastrico solare della casa sistemato a terrazzo, per una superficie netta di mq 39,96 ( non accatastato ). L'immobile, inoltre, è dotato di una altra cantina in Via Janni s.n.c..

**1. Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di MIRKO VENANTI- Piena proprietà**

**50/100 di ROBERTO VENANTI- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: VNNMRK89A17H501K - Stato Civile: celibe - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Cod. Fiscale: VNNRRT857M20H501S - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni.

Superficie complessiva di circa mq **179.47**

è posto al piano terra, primo, secondo

L'edificio è stato costruito nel secolo diciottesimo ristrutturato nel 1954

L'unità immobiliare è identificata con il numero 13 e 15 di Corso dei Garibaldini e Via Janni s.n.c. di interno , ha un'altezza interna di circa 2,97 ( piano terra ), 2,70 ( piano primo ), 2,85 ( media piano secondo )

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Condizioni Generali dell'immobile: Le finiture della facciata sul fronte strada sono

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni) frazione:Collescipoli, Via dei Garibaldini n. 13****Identificativo:** Licenza Edilizia

Intestazione: Bellezza Iole

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di sopraelevazione del piano secondo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/12/1954 al n. di prot. 30535

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: AA0 insediamenti residenziali storici
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	

Avvertenze ulteriori

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ##### per 1/2

+++++ per 1/2 dal **01/12/2008 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito notaio Paolo Cirilli in data 01/12/2008 ai nn. 36057 trascritto a Terni in data 02/12/2008 ai nn. 9093

**Titolare/Proprietario:** Bardeggia Chiara dal **13/02/2008 al 01/12/2008** In forza di decreto di trasferimento a rogito Tribunale di Terni in data 13/02/2008 ai nn. 5061 trascritto a Terni in data 07/03/2008 ai nn. 1658

**Titolare/Proprietario:** Bianchini Pietro per 2/9

Bianchini Roberto per 2/9

Scarca Eulalia per 3/9

Bianchini Silvia per 2/9 dal **18/11/1997 al 13/02/2008** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 18/05/1998 ai nn. 88 vol. 829 trascritto a Terni in data 12/08/1998 ai nn. 5788

Note: Alla denuncia di successione è seguito un atto di accettazione tacita di eredità del 24-02-2000 a rogito del notaio Fulvio Sbrolli rep. n. 118355, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 29-02-2008 al n. 1475.

**Titolare/Proprietario:** Bianchini Claudio dal **23/12/1995 al 18/11/1997** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 05/05/1995 ai nn. 46 vol. 786 trascritto a Terni in data 21/07/1997 ai nn. 4930

Note: L'immobile caduto in successione, ante fusione del 13-03-1997, era distinto alle particelle 135 sub 1; 104 sub 5; 105 sub 1; 106 sub 2; 104 sub 6; 105 sub 3; 106 sub 4; 105 sub 2.

**Titolare/Proprietario:** Bellezza Iole dal **01/08/1959 al 23/12/1995** In forza di atto di compravendita a rogito notaio Federico federici in data 01/08/1959 ai nn. registrato Terni in data 10/08/1959 ai nn. 313 vol. 194 trascritto a Spoleto in data 29/08/1959 ai nn. 3335

Note: Con l'atto del notaio Federici la sig.ra Bellezza Iole comprava un vano al piano terra ( una cantina ).

**Titolare/Proprietario:** Bellezza Iole dal **28/09/1954 al 23/12/1995** In forza di atto di donazione a rogito notaio Fedele di Terni in data 28/09/1954 ai nn. registrato Terni in data 05/10/1954 ai nn. 717

Note: Con l'atto di donazione la sig.ra Bellezza Iole diveniva proprietaria del piano primo e secondo.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

attraverso dichiarazioni dell'occupante.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit Banca per la Casa S.p.a. contro ##### e +++++ derivante da Concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 255.000,00 - Importo capitale: € 170.000,00

rogito notaio Paolo Cirilli in data 01/12/2008 ai nn. 36058/11995  
iscritto/trascritto a Terni in data 02/12/2008 ai nn. 2705

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Unicredit Banca per la Casa S.p.a. contro ##### e +++++ derivante da Verbale pignoramento immobili

rogito Tribunale Civile di Terni in data 03/05/2013 ai nn. 524  
iscritto/trascritto a Terni in data 16/07/2013 ai nn. 5203

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non esiste condominio

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni),**

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico non presente

Classe energetica G

Note classe energetica

Beni in **Terni (Terni)**  
Località/Frazione **Collescipoli**  
Via dei Garibaldini n. 13

**Lotto: 001**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?  
**Si**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni) frazione:Collescipoli,  
Via dei Garibaldini n. 13**

**Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di ##### Piena proprietà**

**50/100 di +++++ Piena proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: ##### per 1/2

+++++ per 1/2, indirizzo Corso dei Garibaldini n. 13 - Via Janni, piano T-1-2,

sezione censuaria urbana, foglio 154, particella 104/10-105/4-106/5-135/4

categoria A/3, classe 6, consistenza 8 vani, rendita € 318,14

Derivante da:fusione del 13/03/97 delle particelle 104 sub 5, 105 sub 1, 106

sub 2, 104 sub 6, 105 sub 3, 106 sub 4, 105 sub 2, 135 sub 1.

Note:L'appartamento è fornito di due cantine: una in Via dei Garabaldini n.

15 e l'altra in Via Janni s.n.c.

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**in centro storico normale

**Area urbanistica:**residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:**La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Terni.

**Caratteristiche zone limitrofe:**

**Attrazioni paesaggistiche:** --

**Attrazioni storiche:** --

**Principali collegamenti pubblici:**autolinea 50 m

**Servizi offerti dalla zona:**

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni),**

Occupato da Bianchini Pietro e Bianchini Silvia e famiglie dal 2009 senza alcun titolo è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione del bene

---

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA**

contro: **##### e ++++++**

N° Gen. Rep. **102/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
20-11-2014

Giudice delle **Dott. NATALIA GIUBILEI**  
esecuzioni:

Custode Giudiziario: **Barbara Ardini**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Ing. Lucio Cardaio**  
Codice fiscale: CRDLCU47S16L117I  
Partita IVA: 00513130559  
Studio in: Via Carrara 10 - 05100 Terni  
telefono: 0744 407221  
fax: 0744 406589  
email: [ing.luciocardaio@gmail.com](mailto:ing.luciocardaio@gmail.com)



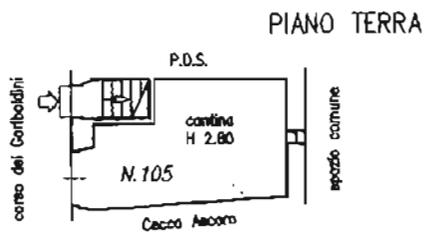
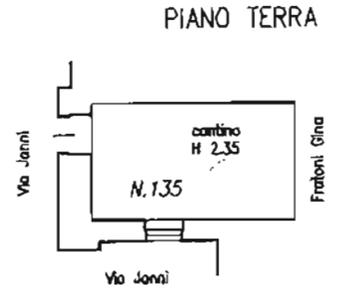
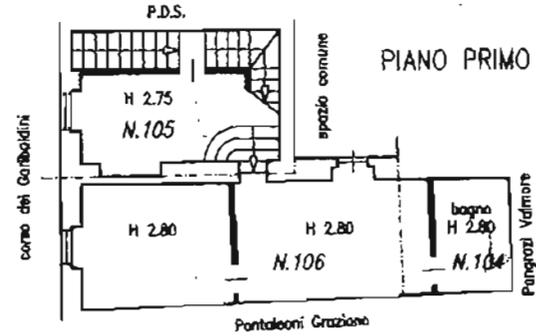
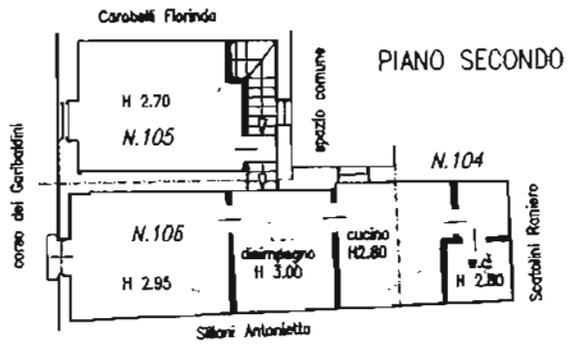
MODULARIO  
F. 119 rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TERNI** via **CORSO DEI GARIBALDINI** civ. **13**



per fusione del Fg.154 N. 104 sub.5 con il N. 104 sub.6  
105 sub.1 105 sub.3  
106 sub.2 106 sub.4  
con il N.106 sub.2 e con il N.135 sub.1  
censura numero identificativo



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2014 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio 154 Particella: 104 - Subalterno 10 >  
CORSO DEI GARIBALDINI n. 13 piano: T-1-2;  
Rim. Istituto Proprietario e Zecca dello Stato. S.p.A.

Dichiarazione di N.C.   
Ultima Planimetria in attuazione

Compilata dal **GEOMETRA GIOVANNINI DANILO**  
TITOLO COGNOME E NOME  
**GEOMETRA TERNI**  
Foglio 154 Particella 104 sub. 104  
Data 22/05/2014 n. TR0042686 Richiedente ING CARDAIO LUCIO  
Tot. schede: 13 Formato di acq.: A4(213x297) nella provincia di TERNI n. 642

RISERVATO ALL'UFFICIO

CATASTO EDILIZIO URBANO Mod. N. 55 Modulario F. S. T. 389

SOMMARIO PARTITE

CATASTO EDILIZIO URBANO

PARTITA N.	633	Comune	TERNI	La partita si
Matricola anagr. trib.	Matraz. N.	DITTA		DITTA
		BELLEZZA Iola di Guido mar. BIANCHINI		

INDICAZIONE DEI BENI

Riferimento al n. d'ord. delle mutazioni	PARTITA		RIFERIMENTO ALLA MAPPA			UBICAZIONE	Dati di classamento			CONSISTENZA CATASTALE			RENDITA CATASTALE L.	Rendita catastale ridotti per estensione	
	di Provenienza	di Carico	Sez.	Numero			Zona cent.	Categ.	classe	Vani	m. <sup>3</sup>	m. <sup>2</sup>			
				Princ.	Sub.										N.
a	Imp.		104	105	1	Colleseo - C. Garibaldi	13	1-2	2	A/4	3	4	5	382	
				106	2										
a	Imp.		104	105	1	Colleseo - V. Tanni	-	T	2	C/2	2			16	64
						TOTAL - U. 1, 2						4	5	36	446
a	Imp.		104	105	5	Colleseo - V. Garibaldi	13	1	2	A/4	5	3	5		427
				106	2										
a	Imp.		104	105	3	Colleseo - V. Garibaldi	13	2	2	A/4	3	4	-		488
				106	4										
a	Imp.		104	105	2	C. Garibaldi	16	T	2	C/2	3			16	76
						TOTAL U. 1, 4						7	5	32	1055

no di N. 1

schede di cui questa è la:

PARTITA N. 633

3

Matricola spaz. trib.	<b>CAUSE ED ESTREMI DELLE MUTAZIONI</b>				Prima istanza BELLEZZA Iola
	ATTI E DOCUMENTI GIUSTIFICATIVI				
	NOTA di voluta o di variazione		DECRETO del Giudice		
	Numero	Data	Numero	Data	

ISCRIZIONE DEI BENI  
NEL LIBRO FONDARIO

impia.to dello schedario

Volume Pag.

NOTE



4

**Quadro A: Dati generali**

Intestatario: BELLEZZA IOLE  
 Residente in: \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
 Progetto di: SOPRAEL. Tipo doc. \_\_\_\_\_  
 Uso: ECON. Sanatoria \_\_\_\_\_  
 Via/Località: VIA DEI GARIBALDINI (COLLESCIPOLI)  
 Estremi Catast.: \_\_\_\_\_  
 Proroga termini: \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_

**Quadro B: Dati relativi al Permesso di Costruire**

domanda pres. il: \_\_\_\_\_ prot. gen.: \_\_\_\_\_ prot. di sez.: \_\_\_\_\_  
 Progettista: GEOM. MARINI G. codice SUAP: \_\_\_\_\_  
 parere fav. C.E.: \_\_\_\_\_ Ufficio del: \_\_\_\_\_  
 aut.paes./amb.prot.: \_\_\_\_\_ del: \_\_\_\_\_  
 altre: \_\_\_\_\_  
 Provvedimento n.: \_\_\_\_\_ adottato in data: \_\_\_\_\_  
 Tipo: **Permesso di Costruire** rilasciato in data: **22/12/1954** prot.: **30535**  
 ritirato in data: \_\_\_\_\_ tipo: \_\_\_\_\_  
 Condizioni: \_\_\_\_\_  
 Prescrizioni: \_\_\_\_\_  
 Note: \_\_\_\_\_

**Quadro C: Dati relativi all'inizio dei lavori**

piazzam.com.il: \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_  
 Dirett. Lavori: \_\_\_\_\_ nota n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
 Impresa: \_\_\_\_\_  
 Data Inizio Lavori: \_\_\_\_\_  
 DURC non dovuto: \_\_\_\_\_ DURC dovuto: \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
 Osservazioni e note: \_\_\_\_\_

**Quadro D: Ultimazione e agibilità**

data ultim.lavori: \_\_\_\_\_ nota n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
 Agib. pres. il: \_\_\_\_\_ prot. gen. \_\_\_\_\_  
 Sopralluogo data: \_\_\_\_\_ Da: \_\_\_\_\_  
 con parere: \_\_\_\_\_  
 DAG presentato il: \_\_\_\_\_ Prot \_\_\_\_\_ DAG verificato il: \_\_\_\_\_  
 con parere: \_\_\_\_\_  
 Agib. ril. in data: \_\_\_\_\_ Prot.: \_\_\_\_\_

**Quadro E: Oneri**

Oneri Urb. I: 0 Oneri Urb. II: 0 Costo Costr.: 0  
 Sanzioni: 0 Diritti di segr: 0

**Quadro F: Vigilanza**

N° 472

BELLEZZA IOLE

COMUNE DI TERNI  
DIVISIONE LL. PP.  
Reparto Edilità

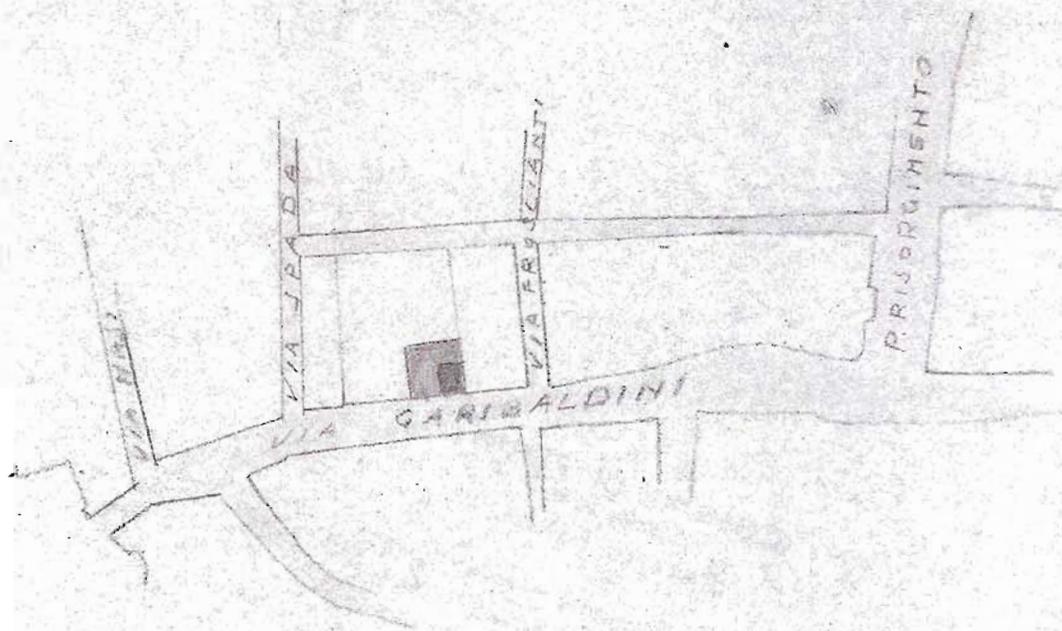
Il presente progetto è stato approvato  
con nota N. 30535 di P.G. del 22 DIC. 1954  
Il Capo Reparto



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten date]*

*[Handwritten mark]*



PLANIMETRIA - SCALA 1:1000



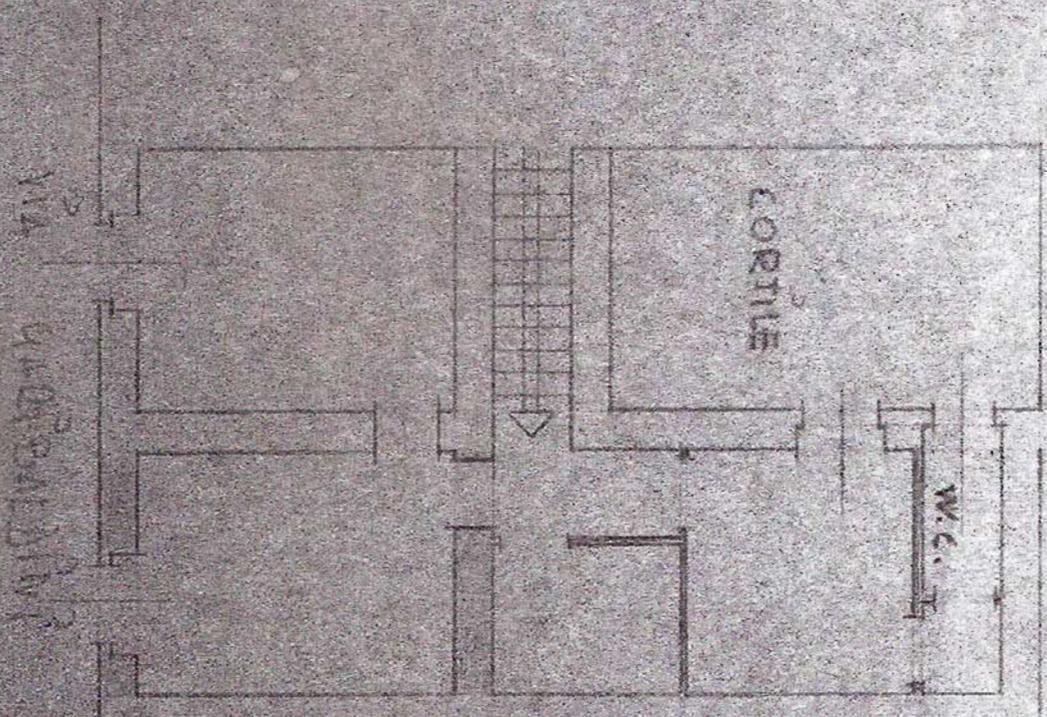


PROSPETTO 1:100



Caro Carlo Marini

PRO. MASSILI



PRO. FROS. CANTU

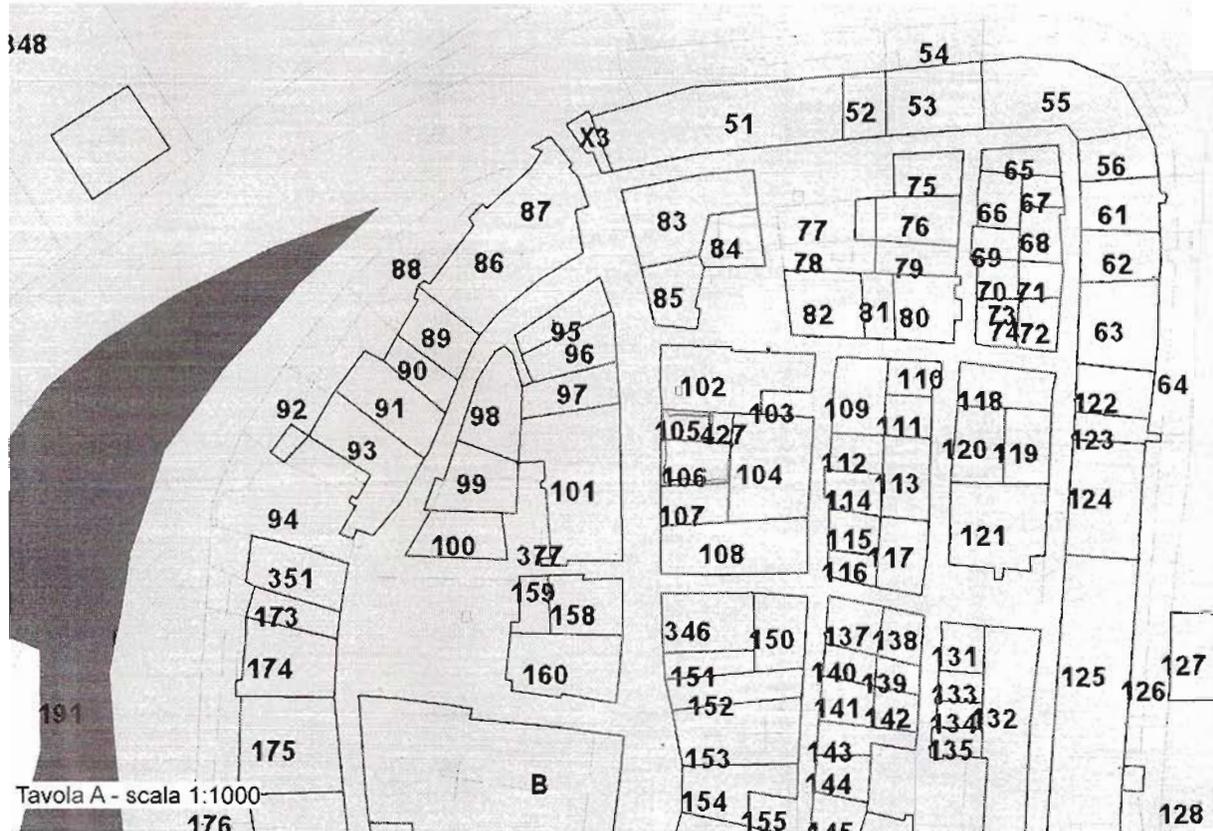
PANTA DIANO DI PROCESSIONE

Geo. P. M. orio

TECNICO

1914 2:100





**Tavola A - Zonizzazione**

AA0 Zone A centri storici minori (art. 56)

**Tavola B - Modalità di attuazione**

36 Piani Attuativi di iniziativa pubblica (art. 22)

Perimetro centri abitati (art. 28)

**Tavola D - Zonizzazione acustica**

III - Classe terza (art. 32)

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

2Ca UNITA' di PAESAGGIO-2Ca Collescipoli (art. 2Ca)

Perimetri macroaree

7 AMBITO URBANO CENTRI MINORI - Collescipoli

**Tavola 5.1a - Piano Strutturale**

Perimetro Macroaree

AA0 Zone urbane storiche

**Tavola 7.2a - Carta dei vincoli Ambientali Sovraordinati**

Vincolo paesaggistico - D.L. n. 42/2004 (art. 43)

**Gestione del piano**

03-OP-062 Piani Approvati - Varianti al Piano Operativo NTA

- Zone escluse L.R. 13/2209 (piano casa)

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

1. Le zone di insediamenti residenziali storici (zone A ai sensi del DM 1444/68) comprendono la parte del territorio comunale interessata da agglomerati o complessi urbani aventi caratteristiche specifiche e d'impianto, di interesse storico. Non è consentita nuova edificazione nelle zone agricole adiacenti alla perimetrazione di tali zone per una profondità di 50 ml. Per il centro storico di Terni si rinvia al Titolo IV.
2. Gli interventi in queste zone sono finalizzati alla salvaguardia delle caratteristiche storico-tipologiche degli edifici e dell'impianto urbano ed hanno lo scopo di mantenere ed incrementare la popolazione attuale, di conservare e valorizzare le attività commerciali ed artigianali, di allontanare le attività nocive, di soddisfare le esigenze sociali attraverso la previsione dei servizi, di agevolare il recupero del patrimonio edilizio anche attraverso la previsione di alloggi a rotazione.
3. Sono destinate prevalentemente alla residenza (minimo 75% della volumetria) con riferimento all'art.55 precedente, salvo quanto precisato nel successivo comma 4.
4. Da tali zone sono comunque esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, ospedali, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti, a giudizio dell'Amministrazione comunale, in contrasto con il carattere residenziale della zona.
5. E' obbligatoria la redazione del Piano attuativo esteso all'intera zona. Il Piano attuativo definirà le modalità di attuazione, anche attraverso il PEEP., degli interventi previsti.
6. In assenza del Piano attuativo sono consentiti con intervento edilizio diretto, in conformità a quanto previsto dalla LR 31/1997 art.16 c.2, gli interventi previsti dalle lettere a), b) e c) dell'art.11 nonché quelli previsti dalla lettera d) riguardanti esclusivamente opere interne di singoli edifici o parti di essi. In assenza del Piano Attuativo sono altresì ammessi piani PEEP e piani di recupero di iniziativa pubblica o privata limitati a singoli isolati od a parte di isolato.
7. Le zone A dei Piani attuativi approvati dei Centri storici di seguito elencati sono da considerarsi come Piani attuativi del nuovo PRG: Cesi, Porzano, Polenaco, Torre Orsina, Collestatte, Miranda, Acquapalombo, Appecano, Poggio Lavarino, Battiferro, Cecalocco, Papigno, Rocca S. Zenone, Collescipoli, Piediluco.
8. Nei nuovi Piani attuativi di cui al comma 5, per la tutela e la corretta progettazione degli elementi architettonici e di arredo che hanno rilevanza sulla formazione degli aspetti formali e funzionali del paesaggio edificato storico, si dovrà fare riferimento ai seguenti indirizzi:
  - la forma storica della trama urbana guida la redazione dei progetti di recupero degli edifici storici esistenti;
  - i caratteri volumetrici e formali degli edifici esistenti condizionano e caratterizzano gli interventi di recupero e di conservazione;
  - il rivestimento degli edifici va normalmente eseguito ad intonaco;
  - nel trattamento di finitura esterna sono proibite le idropitture legate con polimeri, i rivestimenti al quarzo plastico e le finiture graffiate; le tonalità dei colori sono quelle delle pitture a base di terre tipiche riscontrabili nella tradizione locale;
  - qualora le facciate di edifici da recuperare prevedessero murature di pregio lasciate a facciavista, queste vanno tenute o ripristinate secondo l'originaria tessitura, preferibilmente con materiale di recupero;
  - le pietre da impiegarsi devono provenire da cave locali oppure devono avere caratteristiche del tutto simili ai materiali locali (calcare: scaglia bianca e rosata; arenaria grigia etc.). Il trattamento di superficie deve rifarsi necessariamente alla tradizionale lavorazione locale, quando è previsto l'uso a facciavista.
  - è sconsigliato l'uso dei marmi per la realizzazione degli elementi accessori di facciata (es. Scale esterne, soglie, mensole, etc.) mentre è sempre preferibile l'uso delle pietre locali o del laterizio;
  - è da evitare la realizzazione di balconi in aggetto ed i parapetti in muratura piena o in materiali diversi da quelli tradizionali. Sono ammesse soluzioni di piccoli balconi su mensoloni lapidei o metallici progettati in coerenza con l'inferriata e motivati dal disegno architettonico adottato per il prospetto, che deve sempre tenere presente i caratteri locali presenti;
  - le proporzioni e le forme delle porte e delle finestre devono essere coerenti con quelle documentate localmente;
  - sono proibiti in tutte le aperture gli infissi e le persiane di alluminio naturale e anodizzato, le tapparelle avvolgibili in alluminio o plastica;
  - le coperture degli edifici devono essere consone alla tradizione locale, a falde inclinate, con pendenza da realizzarsi a seconda del luogo;
  - sono sconsigliate le coperture a terrazza; queste ultime possono essere realizzate incassate o su muri poggianti al suolo;
  - i manti di copertura devono essere realizzati con coppi o con tegole e coppi;
  - è vietato l'uso di zampini in cemento prefabbricati; in caso di rifacimento del tetto, questi vanno rimossi e sostituiti con quelli in legno o in laterizio o altro tipo, qualora attestati localmente;
  - eventuali lucernai dovranno essere realizzati a raso delle coperture e limitati, nel numero e nelle dimensioni, allo stretto indispensabile per assicurare il "passo d'uomo";
  - gli abbaini, le altane ed i sopralzi esistenti, purché autorizzati, possono di norma essere ripristinati utilizzando materiali e tipologie della tradizione;
  - le opere da lattoniere dovranno essere riproposte secondo gli elementi caratteristici della tradizione locale;
  - in caso di rifacimento, la configurazione degli sporti di gronda e degli sporti laterali dovrà rimanere proporzionata e conforme alla tipologia dell'abitazione;
  - i comignoli tipici andranno conservati e consolidati nella forma e possibilmente nella posizione originaria; nel caso di

realizzazione di nuovi comignoli, questi dovranno rifarsi a tipologie attestate localmente e con materiali consoni;

- sono vietati i cappellotti in eternit, cemento e acciaio;
- qualora debbano realizzarsi strutture di sostegno o di sottoscarpa, va evitato l'uso del calcestruzzo a vista e realizzazione di superfici continue e di estese dimensioni; vanno invece ricercate soluzioni che utilizzino anche come rivestimento, materiali propri della tradizione costruttiva locale e soluzioni di ingegneria naturalistica;
- le pavimentazioni esistenti ove di valore tradizionale storico vanno salvaguardate, ripristinate ed integrate con materiali analoghi per natura, colore e lavorazione; le nuove pavimentazioni esterne dovranno essere eseguite con materiali tradizionali posti in opera secondo tessiture attestate, comunque in tono con il contesto edificato;
- le recinzioni e le cancellate di particolare valore, in particolare quelle in ferro battuto, dovranno essere mantenute per quanto possibile ripristinando le parti mancanti;
- sono da evitare le recinzioni che alterino profondamente i caratteri del luogo e realizzate con materiali impropri;
- le nuove recinzioni vanno progettate come segno strettamente connesso alla struttura ed all'aspetto del centro storico e alla sua forma urbana;
- la scelta delle forme e dei materiali degli elementi concorrenti alla formazione dell'arredo urbano, deve essere eseguita in coerenza, con le immagini ambientali che si vogliono evidenziare;
- le insegne commerciali, le bacheche, le vetrine devono essere progettate in forma semplice e non mostrarsi invasive rispetto alle caratteristiche architettoniche degli edifici e certamente non obliterarne con la loro presenza, gli elementi architettonici di pregio;
- i nuovi arredi devono essere di pregio e concordi tra loro nelle tipologie in modo da non creare effetti di stridente contrasto.

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

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

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

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

- la Casa Lina di Ridolfi;
- la Casa Cresta di Ridolfi;
- la Villa sulla cascata;
- l'edicola in ricordo dell'intervento di Pio VI presso il ponte regolatore;
- il ponte regolatore della "Cava Clementina";
- il Casone nuovo;
- la loggia di Pio VI sulla cascata detta "la Specola";

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

Essi comprendono:

- fabbricati, manufatti e opere di archeologia industriale connessi con il sistema idraulico storico, fabbricati destinati a locali di manovra, opere di presa, dighe, ponti, meccanismi e macchinari di manovra, canali scoperti o interrati;
- fabbricati e manufatti di archeologia industriale connessi con la lavorazione e la produzione, vecchie fornaci o mole e mulini con le relative opere idrauliche;
- fabbricati di particolare pregio sotto il profilo architettonico e tipologico, come le palazzine residenziali realizzate nella prima metà del secolo, la scuola elementare, la stazione ed i caselli della linea ferroviaria, ecc

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

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

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

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

10. Per la zona di Piediluco: non è ammessa alcuna nuova edificazione nella zona del colle sotto la rocca e soprastante l'abitato, delimitata dalle mura medievali del centro storico di Piediluco.

**Dott. PAOLO CIRILLI**  
**NOTAIO**

Via Roma, 102 - TERNI - Tel. 0744.42332  
Partita IVA 07350131004

Repertorio n. 36.057

Raccolta n. 11.994

**LEGGE**

**COMPRAVENDITA**

**Repubblica Italiana**

L'anno duemilaotto, il giorno uno del mese di  
dicembre, in Terni, negli uffici della UniCredit  
Banca di Roma S.p.A., in viale Aleardi n. 12.

**TRASCritto**  
**TERNI**

02/12/2008

( Terni - 1 Dicembre 2008 )

R.G. 14096

Davanti a me dottor PAOLO CIRILLI, Notaio in Terni,  
iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di

R.P. 9093

Terni, Orvieto e Spoleto, sono presenti i signori:

- da una parte:

**BARDEGGIA Chiara**, nata a Terni il 18 agosto 1978,  
domiciliata a Terni, località Collescipoli, via Villa  
Glori n. 44, codice fiscale BRD CHR 78M58 L117A;

- dall'altra parte:

20

domiciliato a ...

codice fiscale

nato a

domiciliato

Detti comparenti, della cui identità personale io  
Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il  
presente atto pubblico mediante il quale dichiarano,  
convengono e stipulano quanto segue:

Art.1

La signora Bardeggia Chiara vende ed in piena  
proprietà trasferisce ai signori e

i quali, allo stesso titolo, accettano  
ed acquistano, in parti uguali ed indivise tra di  
essi, il seguente bene immobile, sito in Comune di  
Terni, località Collescipoli, Corso dei Garibaldini  
n. 13, e precisamente:

- porzione di fabbricato ad uso civile abitazione,  
posta su due livelli, piani primo e secondo, con  
annesse cantine al piano terra, il tutto censito nel  
Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 154,  
particelle graffate 104 sub. 10, 105 sub. 4, 106  
sub. 5 e 135 sub. 4, z.c. 2<sup>^</sup>, cat. A/3, classe 6<sup>^</sup>,  
di vani 8 (otto), R.C. Euro 318,14.

Confini: affaccio su detta via, spazi comuni,  
proprietà Scatolini, salvi altri.

Art. 2

Ai sensi e per gli effetti della legge 28/2/1985 n. 47  
e successive proroghe e modificazioni, la parte  
venditrice, previo richiamo effettuato da me Notaio  
sulle sanzioni penali previste per dichiarazioni  
mendaci o falsità in atti, ai sensi del D.P.R.  
28/12/2000, n. 445, rende la seguente dichiarazione:

"Assumendone la piena responsabilità dichiaro:

- che il fabbricato, di cui è parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che, allo stesso immobile, non sono state apportate modifiche od effettuate opere edificatorie soggette a sanatoria urbanistica".

Art. 3

La presente vendita comprende accessioni, dipendenze e pertinenze della descritta porzione immobiliare, servitù attive, spazi e diritti comuni, annessi e connessi, nulla escluso, eccettuato o riservato alla parte venditrice.

Art. 4

La presente vendita ha luogo per il prezzo dichiarato dalle parti di complessivi Euro 170.000 (euro centosettantamila);

somma che la parte venditrice dichiara di aver già regolato con la parte acquirente, alla quale, con la firma del presente atto, rilascia ampia e finale quietanza liberatoria di saldo, con espressa rinunzia all'iscrizione della ipoteca legale e con pieno esonero da ogni responsabilità al riguardo per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari.

Ad ogni effetto di legge, le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 e consapevoli delle



responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace

nonchè dei poteri di accertamento dell'amministrazione

finanziaria e della sanzione amministrativa

applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace

indicazione dei dati, che il prezzo come sopra

convenuto viene regolato come segue:

- quanto ad Euro 160.000 (centosessantamila) mediante

mandato irrevocabile di bonifico bancario da

effettuarsi dalla Unicredit Banca di Roma S.p.A. -

Agenzia di Terni, Via Aleardi, quale mandataria di

Unicredit Banca per la Casa S.p.A., a seguito del

mutuo da stipularsi contestualmente dalla parte

acquirente con la detta Banca, in favore della parte

venditrice sul c/c n. 3932 111 presso la Unicredit

Banca di Roma S.p.A. - Agenzia di Terni Tacito;

- quanto ad Euro 10.000 (diecimila) mediante pagamento

in denaro contante in data odierna.

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto

dichiarano in via sostitutiva dell'atto di notorietà

ai sensi del D.P.R. 445/2000 e consapevoli delle

responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace

nonchè dei poteri di accertamento dell'amministrazione

finanziaria e della sanzione amministrativa

applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace

indicazione dei dati, che la presente cessione di



il : \_\_\_\_\_ i essere coniugato

in regime di separazione dei beni.

Art. 7

Gli effetti giuridici ed economici, attivi e passivi del presente atto, decorrono dalla data odierna, così come il possesso.

Art. 8

Le spese del presente atto e dipendenti sono e saranno a carico degli acquirenti, i quali, in ordine a quanto acquistato con il presente atto, in deroga alla disciplina di cui all'art. 43 del T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, richiedono a me Notaio, ai sensi dell'art. 1, comma 497 della Legge 23 dicembre 2005 n. 266, l'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sul valore fiscale della porzione immobiliare in oggetto, così come determinato al superiore art. 4, ultimo capoverso, nonché l'applicazione delle agevolazioni fiscali relative all'acquisto della prima casa di abitazione disposte dalla legge 28/12/1995 n. 549 ed allo scopo, dichiarano:

- che la porzione immobiliare in oggetto è ubicata nel Comune di Terni, ove essi dichiarano di voler e si

obbligano a trasferire e stabilire la propria

residenza entro diciotto mesi dalla data odierna;

- di non essere titolari esclusivi dei diritti di

proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa

di abitazione nel Comune di Terni in cui è situata la

porzione immobiliare acquistata con il presente atto;

- di non essere titolari, neppure per quote, su tutto

il territorio nazionale, dei diritti di proprietà,

usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà, su altra

casa di abitazione acquistata dagli stessi con le

agevolazioni di cui alla legge 549/95 o disposte dalla

normativa tutta previgente in materia (legge 168/82 e

segg.).

La parte venditrice, signora Bardeggia Chiara, da me

Notaio informata sulla possibilità di avvalersi

dell'applicazione dell'imposta sostitutiva della

imposta del reddito sulla eventuale plusvalenza, di

cui all'art. 67, comma 1 lettera b del Testo Unico

delle imposte sui redditi di cui al D.P.R. 22 dicembre

1986 n. 917 e successive modificazioni, ai sensi

dell'art. 1, comma 496 della Legge 23 dicembre 2005 n.

266, dichiara di non volersi avvalere di tale

possibilità.

Di questo contratto io Notaio ho dato lettura ai

comparenti, i quali, da me interpellati, lo dichiarano

pienamente conforme alla loro volontà.

E' scritto da persona di mia fiducia, tramite

strumentazione elettronica, e da me Notaio completato

a penna in tre fogli per pagine otto e fin qui della

nona e viene sottoscritto alle ore quindici e

quarantacinque minuti (h. 15.45).

F.to Chiara Bardeggia

F.t

F.to

F.to Paolo Cirilli Notaio (L.S.)

REGISTRATO A TERNI IL

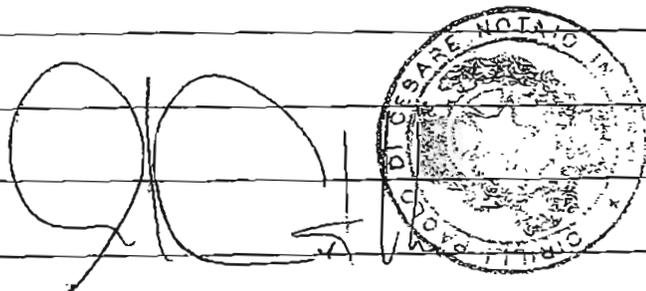
02/12/2008

al n° 9236 vol.        / serie AI esaltf €       

E' copia conforme all'originale che si rilascia per uso       

**LEGGI**

Terni, 21 LUG. 2014

























13

15

10  
33-59  
311





10  
55-58  
54

15

17





T  
SALTE  
TABACCHI  
VALORI BOLLATI  
LOTTO  
RIC. N° 1648

19

17

15





