

Tribunale di Terni ex Orvieto

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	
Promossa da:	MARIA BARBANERA
contro:	omissis
	N° Gen. Rep. 21/2013
	Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 11-04-2014
Giudice delle esecuzioni:	Dott.ssa NATALIA GIUBILEI
Custode Giudiziario:	Avv. Alessandra Guerrini

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima: **Geom. Giancarlo Zoccolella**
 Codice fiscale: ZCCGCR48T04G148X
 Partita IVA: 00613800556
 Studio in: Via Angelo Costanzi 53 - 05018 Orvieto
 telefono: 0763-342330
 fax: 0763-340394
 email: zoccolel@zoccolella.191.it – giancarlo.zoccolella@geopec.it

Beni in Montegabbione (Terni) Località/Frazione Pian di Borgone n. 42

Orvieto li ____16/09/2014____

L'Esperto alla stima



Lotto: 001La 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 IN UNICO LOTTO.**

<p>Attrazioni paesaggistiche - Attrazioni storiche Principali collegamenti pubblici - Importanti centri limitrofi –</p> <p>Il grazioso abitato di Montegabbione in provincia di Terni, è situato in cima a un colle, a circa 600 m. slm., che appartiene alla zona appenninica circoscritta dalla Valdichiana e dalle valli del Nestore e Tiberina.</p> <p>L'origine del borgo era, probabilmente, una rocca fortificata a scopo militare, viste le imponenti mura medievali che lo circondano, il castello, la configurazione viaria con la piazza al centro dell'abitato, le sue vie dritte e parallele e le torri di avvistamento.</p> <p>Elemento simbolo è la torre di Montegabbione (XV secolo) edificata a scopo militare a basamento a tronco di piramide. Oltre la Chiesa parrocchiale di Maria SS. Delle Grazie e la cappella di S. Anna da visitare è la Chiesa della Scarsuola che come vuole la tradizione, nasce durante un lungo soggiorno di S. Francesco d'Assisi e, nel circondario, il borgo di Casteldifiori con il suo castello.</p> <p>Il territorio di Montegabbione si trova in posizione di rilievo e, dal punto di vista turistico, strategicamente equidistante dalle città di Roma e di Firenze (circa 150 km.), da Orvieto e da Perugia (circa 40 km.), dal Lago di Bolsena e dal Lago Trasimeno (circa 60 km.).</p> <p>Le principali vie d'accesso sono l'A/1 "Uscita Fabro" (circa 9 km.), la S.S. 71 (circa 6 km.), la S.P. "Pievaiola" (circa 10 km.) e a mezzo ferrovia dalla Firenze-Roma (circa 8 km. Dalla Stazione di Fabro).</p> <p>- Descrizione sommaria degli immobili oggetto di esecuzione:</p> <p>La zona in esame si colloca nell'area posta tra i voc. Pian di Borgone di sopra e Pian di Borgone di sotto. A circa 500 m. sul livello del mare.</p> <p>Più precisamente gli immobili in argomento si trovano in località Pian di Borgone, civico n. 42, lambiti dalla Strada Comunale "Cerqueto – La Scarzuola – Montegiove", a circa 12 km. dall'abitato di Montegabbione (tratto di strada non pavimentata e S.P. 57) e a circa km. 15 dal casello A/1 di Fabro (tratto di strada non pavimentata - S.P.112 - S.P.52 - S.P.106).</p> <p>Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un fabbricato principale con annessi fabbricati accessori pertinenziali e terreni agricoli circostanti.</p> <p>Caratteristiche peculiari come la consistenza, la formazione e l'interdipendenza del predetto compendio inducono il perito alla costituzione di un solo lotto suddiviso in due corpi: corpo A) fabbricati e corpo B) terreni agricoli.</p> <p>Caratteristiche zona: rurale normale. Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi inesistenti. Caratteristiche zone limitrofe: agricole. Servizi offerti dalla zona: // // // //</p> <p style="text-align: center;">CORPO--A)--Fabbricati:</p> <p>A.1) Fabbricato principale, ex rurale di vecchia costruzione, recentemente ristrutturato (anno 2004) con intervento di "Riparazione con Miglioramento Sismico di edificio danneggiato a seguito del sisma del 26/09/1997". Il fabbricato principale, che ha una dimensione in pianta di metri 15,90 x 10,60 = mq. 169,00 circa, è realizzato con murature portanti in pietra "a sacco"; gli orizzontamenti sono in legno; il tetto di copertura (anch'esso</p>

in legno) è a due falde sormontato da un manto di copertura in coppi di laterizio, con gronde perimetrali formate da zampini di legno scuriti al mordente e pianelle di laterizio.

L'edificio è articolato su due livelli fuori terra:

- al piano terreno, al quale si accede tramite due distinte aperture, si trovano tre locali tra di loro intercomunicanti e più precisamente: locale sgombero (altezza interna mt. 3,35), locale sgombero con angolo cottura e bagno (altezza interna mt. 3,10), inoltre, con accesso esterno, da un piccolo ripostiglio sottoscala.

- al piano primo (h.min. mt. 2,70 - h.max. 4,15), al quale si accede tramite una scala esterna in muratura, da ingresso-soggiorno-angolo cottura, tre camere, uno studio e un bagno.

A.2) La porzione realizzata in ampliamento (anno 2007), al fine di realizzare un'appendice destinata a uso magazzino, è costituita da un unico vano al piano terra (h.min. mt. 5,60 - h.max. 6,50), allo stato rustico e cioè priva di intonaci interni e di impianti, dotato di un accesso principale, fronte strada, di grandi dimensioni in profilato metallico e vetro, e di uno secondario posto sul retro privo d'infisso. Detta porzione ha struttura portante verticale realizzata da telaio e pilastri in c.a. con tamponatura in "POROTON" rivestita di muratura di pietrame; il solaio di copertura è a due falde inclinate, realizzato in latero-cemento, rivestito da un manto di copertura in tegole di laterizio con gronde perimetrali formate da zampini di legno scuriti al mordente e pianelle di laterizio.

I canali di gronda e i discendenti pluviali del fabbricato principale e dell'ampliamento sono in rame.

Staccati dal fabbricato principale ma nell'ambito della corte:

A.3) piccolo manufatto in muratura di pietrame al solo piano terra con tetto sostenuto da leggera orditura di legno rivestito da tegole tipo "Marsigliesi", ora destinato a canile. Il manufatto, di vecchia costruzione e in stato fatiscente, è circoscritto da rete e pali plastificati;

A.4) porzione di piccolo fabbricato di vecchia costruzione, posto fronte strada, adibito a rimessa e deposito mezzi e attrezzi agricoli, in muratura in pietrame con copertura sostenuta da orditure lignee e manto in tegole di tipo "Marsigliesi".

Staccato dal fabbricato principale, fuori dalla corte, ma nell'ambito dei terreni agricoli di proprietà:

A.5) manufatto destinato a ricovero cavalli (superficie circa 14 mq. - h.m. circa 2,10 mt.) realizzato con struttura semplice di legno, in stato precario, costituito da montanti di legno ancorati al terreno, i quali sostengono una leggera copertura a una sola falda con leggera orditura lignea rivestita da sovrastanti pannelli di lamiera ondulata; la suddetta struttura è perimetrata per tre lati da pannelli anch'essi in lamiera ondulata.

Inoltre, sempre nell'ambito dei terreni agricoli di proprietà, a monte del fabbricato principale, esiste un pozzo con capacità di intercettare sufficienti risorse idriche alla profondità di circa 40 mt. dal piano di campagna, così com'è dalla relazione geologica-geotecnica depositata negli atti comunali.

Nella mappa catastale, i fabbricati sopra indicati ai punti **A.1**, **A.2**, **A.3** e **A/4** e cioè quelli insistenti nell'ambito dell'attuale corte, ricadono nel foglio 36 sulle particelle n. 65/p e 52/p; il manufatto di cui al punto **A/5** e il pozzo ricadono al fog. 36 sulla particella 52/p. (si veda reale identificazione catastale nei paragrafi successivi)

CORPO B) Terreni agricoli

Terreni agricoli circostanti i fabbricati di cui al corpo A), in Catasto sono ora distinti al foglio 36 con le particelle 52 (seminativo), 68 (seminativo arborato), 69 (area rurale) e 70 (pascolo arborato) per una superficie catastale complessiva di Ha. 1,6260. (si veda reale identificazione catastale nei paragrafi successivi).

	<p>Corpo A) e Corpo B) - Quota e tipologia del diritto:</p> <p>1000/1000 di proprietà dell'esecutato Sig. ..omissisper averlo acquistato con atto di compravendita del 28/10/1989, repertorio n. 4636, rogato presso il Notaio Pongelli Alessandro (già Notaio in Città della Pieve), trascritto a Terni in data 25 novembre 1989, N. 9666 Reg. Gen. e N. Ord. 7090.</p> <p>Cod. Fiscale: omissis; - Stato Civile: coniugato; - Regime Patrimoniale: separazione dei beni; - Data Matrimonio: 08/05/2003; - Eventuali comproprietari: nessuno.</p> <p>Annotazione: Dai certificati rilasciati dall'Uff. Anagrafe del Comune di Montegabbione e dall'atto notarile di provenienza, si desume che il nome esatto dell'esecutato è: cognome omissis, doppio nome <u>omissis</u> .omissis, nato il omissis.... aomissis..... Riguardo a questo, si precisa che il <u>primo nome</u> dell'esecutato, riportato nell'atto di pignoramento in atti e nella relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria RR.II., non corrisponde a quello esatto.</p> <p>Si precisa altresì che il codice fiscale dell'esecutato, indicato in tutti gli atti pubblici visionati è, per tutti i predetti atti, correttamente riportato e corrisponde a quello validato.</p> <p>Premessa sugli Identificativi catastali allo stato: Corpo A) e Corpo B)</p> <p>Tutta la proprietà eseguita in Catasto Fabbricati e in Catasto Terreni, è ancora intestata a Ragone Anna (per 1000/1000) nata a Genova il 03/09/1954, Cod. Fisc. RGNNA54P43D969T, essendo <u>inesequita</u> la voltura dell'atto notarile pubblico di compravendita del 28/10/1989, repertorio n. 4636, rogato presso il Notaio Pongelli Alessandro (già Notaio in Città della Pieve), trascritto a Terni in data 25 novembre 1989, N. 9666 Reg. Gen. e N. Ord. 7090 di cui anche sopra è cenno.</p> <p>Catasto Fabbricati: A/2) La porzione realizzata in ampliamento nell'anno 2007: Immobile con rendita presunta attribuita <u>d'Ufficio</u> ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010.</p> <p>- Fog. 36 particella 197 sub 1, categ. C/6, sup. mq. 65, sup. catastale (Dpr 138/98) Tarsu; rendita € 114,14. Dati derivanti da Costituzione del 09/12/2011 n.4068.1/2011 in atti dal 09/12/2011 (protocollo n. TR01666539 COSTITUZIONE. Indirizzo: vocabolo Pian di Borgone, piano T. Notifica: Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. N. TR0028406 del 2012) nota: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010 - al momento della presentazione del T.M. dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al c.e.u. foglio 36 particella 197</p>	
	<p>Catasto Terreni:</p> <p>- foglio 36, particella 52, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 2.500,00, reddito dominicale: € euro 6,46, reddito agrario: €euro 6,46;</p>	

	<p>- foglio 36, particella 65, qualità FU D ACCERT, classe /////, superficie catastale mq. 860,00, reddito dominicale: € /////, reddito agrario: € /////;</p> <p>Derivante da Variazione d'Ufficio del 09/12/2011 n. 2560.1/2011 in atti dal 09/12/2011 (protocollo n. TR0166652).</p> <p>- foglio 36, particella 68, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale mq. 7.100,00, reddito dominicale: € euro 18,33, reddito agrario: € euro 20,17;</p> <p>- foglio 36, particella 69, qualità area rurale, superficie catastale mq. 550,00 Derivante da:Variazione d'Ufficio del 17.12.2009 n. 4939.1/2009 in atti dal 17.12.2009 (prot. n. TR0175275) Nota 46192/2009 DICCCPII;</p> <p>- foglio 36, particella 70 qualità pascolo arborato, classe 1, superficie catastale mq. 6.110,00, reddito dominicale: € euro 6,31, reddito agrario: € 3,79</p> <p>Confini nell'insieme (corpi A e B): Strada Comunale "Cerqueto – La Scarzuola – Montegiove", residuo tratto di vecchia strada declassificata (Delib. Cons. Com.le n.9 del 20/08/1999) oggi interclusa e non più in uso, proprietà Barbanera Maria da più lati, proprietà Ciatto, proprietà Azienda Agricola Palazzone e Pornello S.a.s., proprietà Mattioli Paola, salvo altri.</p> <p>Irregolarità e Spese: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. errata intestazione della ditta catastale al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati per ineseguita voltura dell'atto di provenienza,. 2. ineseguita denuncia al catasto terreni per l'aggiornamento in mappa dello stato di fatto (corte, fabbricati, strade e relitti di terreno) così come meglio illustrato e rappresentato nell'allegata planimetria di insieme in scala 1/500. 3. ineseguita denuncia al catasto fabbricati in quanto tutti i fabbricati sopra menzionati ai punti A/1), A/2), A/3), A/4) e A/5) devono essere denunciati al Catasto Fabbricati. <p><u>.Pertanto non si dichiara la conformità catastale.</u></p> <p>Regolarizzazione mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vulture dell'atto di provenienza; - redazione e presentazione di Tipo di Frazionamento e Tipo Mappale; - redazione e presentazione di planimetria e denuncia DOCFA al Catasto Fabbricati raffigurante lo stato di fatto. <p>Per le spese si veda alla specifica successiva annotazione riepilogativa in appresso riportata.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. STATO DI POSSESSO:		
Tutti gli immobili oggetto dell'Esecuzione (corpo A e corpo B) sono occupati e in possesso del debitore e della sua famiglia in qualità di proprietario dell'immobile		
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:		
3.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	
	3.1.1	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.</i>
	3.1.2	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna</i>
	3.1.3	<i>Atti di asservimento urbanistico: nessuno</i>
	3.1.4	<i>Servitù: di acquedotto per usi domestici meglio descritta nell'atto di</i>

		compravendita a rogito Notaio Cinelli di Siena del 17/06/1982 rep. N. 4007 trascritto a Terni in data 28/06/1982 ai nn. 151-4815 Reg. Gen. e n. 3693 Reg. Part.: servitu' di acquedotto per gli usi domestici mediante allaccio a mezzo di idonea condotta, alla sorgente esistente nei pressi della casa colonica denominata "Pian di Borgone".
3.2	Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:	
	3.2.1	<i>Iscrizioni:</i>
		- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BARBANERA MARIA contro omissis..... derivante da Sentenza di Condanna del Tribunale di Orvieto (TR) in data 31.12.2007 rep. n. 1-351 - Importo ipoteca: € 45.000,00 - Importo capitale: € 32.332,15 iscritto a Terni in data 21/01/2008 ai nn. 856 131
	3.2.2	<i>Pignoramenti:</i>
		- Verbale di pignoramento immobili a favore di BARBANERA MARIA contro ...omissis... derivante da sentenza n. 222-2007, sentenza n. 465-2011, precetto del 4.09.2012, iscritto a Terni in data 27/02/2013 ai nn. 2093 1519
	3.2.4	<i>Altre limitazioni d'uso: nessuna</i>
4.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	
	Spese di gestione condominiale: nessuna	
5.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	
	CORPI A) e B)	
	Titolare/Proprietario: Sig.omissis... attuale proprietario ante ventennio. In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Pongelli in data 28/10/1989 ai nn. rep. n. 4636-795 registrato Perugia in data 16/11/1989 ai nn. 06063 trascritto a Terni in data 25/11/1989 ai nn. 9666-7090	
6.	PRATICHE EDILIZIE:	
	Fabbricato principale [A/1] sito in Montegabbione (Terni), pian di borgone n. 42. Identificativo: PRATICA EDILIZIA N. 17-2003 Intestazione: omissis (a nome dell'esecutato) Tipo pratica: Concessione Edilizia Note tipo pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 7 DEL 4 GIUGNO 2004 Per lavori: RIPARAZIONE CON MIGLIORAMENTO SISMICO DI UN EDIFICIO DANNEGGIATO A SEGUITO SISMA DEL 26.09.1997 Rilascio in data 04/06/2004 al n. di prot. NOTE: Pratica Edilizia: inizio lavori 10.06.2004 e fine Lavori: 08.09.2005. Pratica Provincia: progetto per le opere strutturali depositato presso la Provincia di Terni - Uff. Vigilanza sulle Costruzioni - al protocollo 422 del 21.05.2004 e successive comunicazione inizio lavori depositata il 14.06.2004 prot. 30893 e comunicazione fine lavori depositata il 06.06.2006 prot. 27334.	
	Fabbricato in ampliamento [A/2] sito in Montegabbione (Terni), pian di borgone n. 42 Identificativo: PRATICA EDILIZIA N. 19-2006 Intestazione: ...omissis...(a nome dell'esecutato) Tipo pratica: Concessione Edilizia Note tipo pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 10 DEL 23 APRILE 2007 Per lavori: AMPLIAMENTO DI FABBRICATO RESIDENZIALE ESISTENTE Rilascio in data 23/04/2007 al n. di prot. 1455	

<p>NOTE: Pratica Edilizia: inizio lavori 15.11.2007 Pratica Comunità Montana Monte Peglia e Selva di Meana: Autorizzazione prot. n. 8350 del 18.12.2006 pratica n. 545-2006; A.303-2006. Pratica Provincia: progetto per le opere strutturali depositato presso la Provincia di Terni - Uff. Vigilanza sulle Costruzioni - al protocollo 65767 pratica n. 11483 del 06.11.2007 e successive comunicazione fine lavori presentata in data 22.05.2008 al prot. n. 29950 e Certificato di Collaudo deposito in data 22.05.2008 prot. n. 29954.</p>	
<p>Fabbricato in ampliamento [A/2] sito in Montegabbione (Terni), pian di borgone n. 42 Identificativo: Autorizzazione Prot. 1745 del 12 MAGGIO 2009 Intestazione: ...omissis...(a nome dell'esecutato) Tipo pratica: Autorizzazione edilizia Note tipo pratica: PROT. 1745 del 12 MAGGIO 2009 Per lavori: REALIZZAZIONE DI PORTA DI INGRESSO PRINCIPALE Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 1745</p>	
<p>Fabbricato [A/5] sito in Montegabbione (Terni) località pian di borgone. Identificativo: PRATICA EDILIZIA N. 30-1996 PROT. N. 3194 Intestazione:omissis.....(a nome dell'esecutato) Tipo pratica: Concessione Edilizia in sanatoria Note tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 3-SAN-1997 Per lavori: REALIZZAZIONE DI TETTOIA IN STRUTTURA LEGNO ADIBITA A RICOVERO CAVALLI Rilascio in data 17/09/1997 al n. di prot. NOTE: Pratica Comunità Montana Monte Peglia e Selva di Meana: Autorizzazione a SANATORIA prot. n. 209 del 15.01.1997 Rif. N. A. 23-97; P. 568-96.</p>	
7.1 Conformità edilizia:	
<p>Fabbricato [A/1] Sono state riscontrate le seguenti irregolarità interne: fabbricato principale, al piano terra: realizzazione dell'angolo cottura e del servizio igienico in difformità dal progetto assentito per parziale diversa destinazione d'uso dei detti locali.</p> <p>Difformità regolarizzabile mediante presentazione in Comune di opportuna istanza di Comunicazione Inizio Attività Libera (CIAL) ai sensi L.R. 8/2011 art. 39, comma 10 bis.</p> <p><u>Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.</u></p>	
7.2 Conformità urbanistica:	
Strumento urbanistico vigente:	P.R.G. <i>In proposito è in iter una variante alla Parte Strutturale adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 16/12/2013, che per parte dei terreni in argomento prevede una destinazione urbanistica non in contrasto con le attusli norme del P:R:G: vigente e precisamente: "RB – nuclei rurali e R1 – zone agricole. L'efficacia della variante decorrerà dalla delibera di approvazione definitiva della stessa.</i>
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: E2 di tutela idrogeologica (si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica Allegato)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	//////
Estremi delle convenzioni:	//////

Obblighi derivanti:	////////
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI. - Vincolo di tutela idrogeologica su tutta la proprietà; - Zone di rispetto della viabilità su parte della proprietà;
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:	IF = 0,0005 mc/mq.
Altezza massima ammessa:	ml. 6,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG:	SI
8 Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	A/1) - Fabbricato principale: gli infissi esterni delle finestre sono in legno, dotati di vetro-camera; quelli del piano primo sono anche protetti all'interno da scuretti in legno. All'accesso al piano primo è posto un portone di legno ad un'anta. Gli accessi al piano terreno sono dati da portoncini di legno a due ante. A/2) - Porzione in ampliamento: All'accesso principale di grandi dimensioni (ca. mt. 3,60 x 4,80) è posto un infisso in profilati metallici e vetro. Il secondo accesso posto sul retro è privo di infisso. A/3), A/4), A/5): - non esistono infissi esterni.
Infissi interni	A/1) tipologia: porte a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone A/2); A/3), A/4), A/5): non esistono infissi interni.
Manto di copertura	A/1) e A/2): materiale: tegole in cotto condizioni: ottime - Note:Il tetto è rifinito con gronde in legno e pianellato, a loro volta perimetrate da grondaie e discendenti in rame. A/3), A/4): in tegole di laterizio tipo "marsigliese" condizioni precarie in ambo i casi. Coperture da revisionare nel materiale e nelle relative orditure lignee di sostegno.. A/5): pannelli in lamiera ondulata in condizioni precarie sia nel materiale che nella consistenza della leggera orditura lignea di sostegno.
Pareti esterne	A/1) - Note:Fabbricato principale: tamponatura portante in muratura di pietrame di tipo tradizionale con ricorsi in mattoni. Condizioni ottime. A/2) Porzione in ampliamento: telaio in c.a. tamponato con elementi tipo "POROTON" e completato a vista con muratura di pietrame rifinita a "raso-sasso". Condizioni ottime. A/3), A/4). Accessori nell'ambito della corte: muratura di pietrame di vecchia costruzione di tipo tradizionale.Condizioni da revisionare.

	A/5) Ricovero cavalli: pareti in elementi ondulati in lamiera. Condizioni precarie.
Pavim. Interna	<p>A/1) -Fabbricato principale: abitazione al piano primo con pavimenti in cotto e, per il servizio igienico, tipo monocottura; al piano terra parte in cotto, parte in monocottura e parte in cemento battuto e, per il servizio igienico, mattonelle in monocottura. Condizioni buone.</p> <p>A/2) Porzione in ampliamento: in cemento battuto. Condizioni buone.</p> <p>A/3), A/4), A/5) Accessori: terra battuta</p>
Rivestimento	<p>A/1)</p> <p>Fabbricato principale: al piano primo angolo cottura e bagno in piastrelle di ceramica. Idem per l'angolo cottura ed il bagno al piano terra</p>
Scale	<p>A/1)</p> <p>posizione: per l'accesso al piano primo, a rampa unica rivestimento:pietra condizioni:sufficienti Note:scala esterna in muratura per l'accesso al piano primo del fabbricato principale.</p>
Impianti:	<p>A/1)</p> <p>- Fabbricato principale: impianto fognario (smaltimento scarichi acque chiare e reflue), approvvigionamento e impianto idrico, impianto elettrico, telefonico e TV, impianto riscaldamento e produzione acqua calda. Riguardo all'immobile in argomento, tutti gli impianti sopra elencati sono di recente fattura e/o installazione e, per questo e per quanto è stato possibile vedere e valutare, sono tutti funzionanti e apparentemente rispondenti alla normativa vigente. Nel merito sarà necessaria la loro verifica eseguita da tecnici specializzati. L'energia elettrica, il telefono e TV sono derivati dal servizio pubblico nazionale per via aerea/etere. L'acqua calda è prodotta da termoboiler. Il riscaldamento è dato da termo stufa e gli elementi radianti sono in ghisa. I servizi igienici sono completi di sanitari e rubinetterie. L'approvvigionamento idrico per usi domestici è derivato dalla captazione di cui alla servitù di acquedotto citata all'atto di provenienza e dalla captazione idrica del pozzo posto all'interno della proprietà innanzi citato. Si precisa che, in merito a tutti gli impianti, per cui compreso quello fognario, non è stato possibile ottenere informazioni o identificare o visionare alcunché in quanto, oltre all'assenza del proprietario al sopralluogo, nei pertinenti fascicoli in Comune nulla è stato trovato della specifica documentazione tecnico grafica di legge.</p> <p>A/2); A/3), A/4), A/5):</p> <p>per tutti questi accessori non esistono impianti tecnologici e di qualsiasi altro tipo.</p>
<p>annotazione A norma del D.Lgs. 192/2005; D.L. 63/2013 convertito con L. 90/2013; D.L. 145/2013, L. 147/2013 e D.L. 151/2013 l'immobile deve essere dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Così come richiesto al punto 6 del verbale di giuramento sottoscritto, il sottoscritto indica l'edificio in argomento ricadente in Classe Energetica G.- Il relativo attestato dovrà essere redatto, prima dell'atto di trasferimento, da soggetto abilitato.</p>	

PER I FABBRICATI:**CALCOLO SUPERFICI:**

in base alla Norma UNI 10750, elaborata dall'UNITER e approvata dalla apposita commissione tecnica il 26/03/1998

VALORI APPLICATI:

Previa determinazione delle caratteristiche, estrinseche e intrinseche, che concorrono, più di altre, a diminuire o aumentare il prezzo di mercato dei beni da stimare e della loro consistenza, per la valutazione dei beni sarà applicato il criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima. Il procedimento sarà quello della stima sintetica-comparativa. Gli elementi che intervengono e che saranno presi in considerazione sono i seguenti:

- rilevati dall'Ag. Entrate – Uff. del Territorio – sez. "Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)" – banche dati: quotazioni immobiliari, relativi al Comune di Montegabbione – zona rurale - destinazione residenziale - anno 2013, 2° semestre, valore normale: min. €/mq. 760 - max. €/mq. 960.

- accertamento del valore di mercato degli immobili aventi caratteristiche simili a quelli pignorati;

- informazioni ottenute mediante la consultazione ponderata del "Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria": rivista trimestrale edita dalla Camera di Commercio di Perugia e di Terni.

Annotazioni- Per il fabbricato principale **A/1**), come valore base di riferimento, si ritiene opportuno applicare il valore massimo pari a €/mq 960,00. Inoltre, constatato il buono stato di fatto complessivo, in particolare quello strutturale dovuto ai recenti lavori di ristrutturazione, si ritiene opportuno applicare al valore massimo sopra espresso un incremento pari a €/mq 100,00.

Quindi: € 960,00 + € 100,00 = **€/mq 1.060,00**.

Annotazione: detto valore base di riferimento applicato alla superficie commerciale del corpo **A/1**) è anche comprensivo dei valori dell'annessa area di corte e del pozzo.

Inoltre, se del caso per tutti i fabbricati, al detto prezzo base saranno applicati adeguati coefficienti di riduzione.

CORPO A/1) – Fabbricato principale

destinazione	piano	condizioni	altezza interna mt.	esposizione	sup.util e mq.	coeff. %	sup. comm.le mq.	valore unitario €/mq.	VALORE TOTALE €.
Ingresso-soggiorno-cucina	1°	ottime	2.70 - 4.13	sud - ovest	42.10	100	42.10	1.060,00	44.626,00
Camera	1°	ottime	2.70 - 4.10	nord - ovest	20.55	100	20.55	1.060,00	21.783,00
Camera	1°	ottime	2.70 - 4.10	nord	20.70	100	20.70	1.060,00	21.942,00
Studio	1°	ottime	2.70 - 3.80	sud - est	18.25	100	18.25	1.060,00	19.345,00
Camera	1°	ottime	h/m. 3.77	est	22.70	100	22.70	1.060,00	24.062,00
Bagno	1°	ottime	2.70 - 3.25	nord - est	9.75	100	9.75	1.060,00	10.335,00
Superfici pareti divisorie interne (non portanti)	1°	--	--	--	1.35	100	1.35	1.060,00	1.431,00
Superfici pareti portanti interne e perimetrali	1°	--	--	--	33.25	100	33.25	1.060,00	35.245,00
Sgombero	terra	buone	3.35	nord-ovest-sud	81.30	65	52.85	1.060,00	56.021,00
Sgombero con angolo cottura	terra	buone	3.10 - 3.20	est-sud	40.90	65	26.59	1.060,00	28.185,40
w.c.	terra	ottime	3.10	nord -	7.85	100	7.85	1.060,00	8.321,00

Rip. sottoscala	terra	sufficienti	h/m 2.00	est sud - ovest	6.50	50	3.25	1.060,00	3.445,00
Superfici pareti divisorie interne (non portanti)	terra	--	--	--	0.80	65	0.52	1.060,00	551,20
Superfici pareti portanti interne e perimetrali	terra	--	--	--	40.50	65	26.33	1.060,00	27.909,80
SOMMANO					346.50		286.04	1.060,00	303.202,40
Nota: il valore espresso per il corpo A/1) s'intende onnicomprensivo di quelli relativi all'area di corte e del pozzo.									

CORPO A/2) – Magazzino (porzione in ampliamento)

destinazione	piano	condizioni	altezza interna mt.	esposizione	sup.utile mq.	coeff. %	sup. comm.le mq.	valore unitario €/mq.	VALORE TOTALE €.
Magazzino	terra	buone	5.60 - 6.50	tutti 4 lati	48.90	65	31.79	1.060,00	33.697,40
Superfici pareti portanti interne e perimetrali	terra	--	--	--	13.30	65	8.65	1.060,00	9.169,00
SOMMANO					62.20		40.44	1.060,00	42.866,40
Note:									

CORPO A/3) – Canile

destinazione	piano	condizioni	altezza interna mt.	esposizione	sup.utile mq.	coeff. %	sup. comm.le mq.	valore unitario €/mq.	VALORE TOTALE €.
Canile	terra	fatiscente	h/m 2.30	tutti 4 lati	10.50	20	2.10	1.060,00	2.226,00
Superfici pareti portanti interne e perimetrali	terra	--	--	--	6.50	20	1.30	1.060,00	1.378,00
SOMMANO					17.00		3.40	1.060,00	3.604,00
Note: -									

CORPO A/4) – Deposito attrezzi agricoli

destinazione	piano	condizioni	altezza interna mt.	esposizione	sup.utile mq.	coeff. %	sup. comm.le mq.	valore unitario €/mq.	VALORE TOTALE €.
Deposito attrezzi agricoli	terra	scadente	h/m -	est- nord- ovest	18.50	40	7.40	1.060,00	7.844,00
Superfici pareti portanti interne e perimetrali	terra	--	--	--	3.50	40	1.40	1.060,00	1.484,00
SOMMANO					22.00		8.80	1.060,00	9.328,00
Note: -									

CORPO A/5) – Tettoia per ricovero cavalli

destinazione	piano	condizioni	altezza interna mt.	esposizione	sup.utile mq.	coeff. %	sup. comm.le mq.	valore unitario €/mq.	VALORE TOTALE €.
Tettoia per ricovero cavalli	terra	fatisce nte	h/m	tutti 4 lati	14.00	10	1.40	1.060,00	1.484,00
SOMMANO					14.00		1.40	1.060,00	1.484,00
Note: -									

Valore Totale "CORPO A"	360.484,80
--------------------------------	-------------------

PER I TERRENI:

CALCOLO SUPERFICI:
superficie catastale.

VALORI APPLICATI:

Valori Medi Agricoli (VMI) pubblicati dal Bollettino Ufficiale della Regione Umbria – anno 2014 Prov. TR, Reg. Agr. N°3 "Colline di S. Venanzo" Co muni di Montegabbione, Parrano, san Venanzo

Annotazione: dal valore dei terreni sono esclusi quello concernente le aree occupate dalla strada Comunale (non ancora espropriata dal Comune) e quello della corte che, come sopra già indicato, è ricompreso nella valutazione dei fabbricati (si veda la planimetria d'insieme allegata). Le superfici sopra indicate sono quelle catastali. Per le particelle da frazionare le superfici riportate sono quelle rilevate in loco in base allo stato dei luoghi, per questo motivo le superfici sono quelle desunte in forza all'elaborazione dei rilievi eseguiti sopralluogo e alla loro relativa restituzione grafica. Quest'ultima è propedeutica, previa autorizzazione del Giudice, all'elaborazione e redazione delle volture catastali, dei Tipi di Frazionamento e Mappale da presentare presso il Catasto Terreni e della Denuncia da presentare al Catasto Fabbricati (DOCFA). -

CORPO B) – Terreni agricoli

destinazione	Fog.	p.lla	qualità	sup. catastale Ha	valore unitario €/Ha.	VALORE TOTALE €.
Terreno agricolo	36	52/a	seminativo	0.2218	14.000,00	3.105,20
Terreno incolto residuo relitto aldilà della strada.	36	65/a	equiparata al seminativo	0.0120	14.000,00	168,00
Terreno agricolo	36	68	seminativo arborato	0.7100	14.000,00	9.940,00
Area rurale	36	69	equiparata al seminativo	0.0550	14.000,00	770,00
Terreno agricolo	36	70	pascolo arborato	0.6110	3.000,00	1.833,00
SOMMANO				1.6098		15.816,20

8 RIEPILOGO VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**CORPO A**

A/1) Fabbricato principale.....	€.	303.202,40	
A/2) Ampliamento – magazzino.....	€.	42.866,40	
A/3) Canile	€.	3.604,00	
A/4) Deposito attrezzi agricoli.....	€.	9.328,00	
A/5) Tettoia ricovero cavalli	€.	1.484,00	
Sommano Corpo A.....	€.	360.484,80	€ 360.484,80

CORPO B

Terreni agricoli	€.	15.816,20	
VALUTAZIONE TOTALE (Corpo A + Corpo B)	€.	376.301,00	

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

- Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per il 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.): a detrarre	€.	56.445,15	
restano	€.	319.855,85	

A detrarre:

-**Spese tecniche** di regolarizzazione urbanistica e catastale, onnicomprensive di anticipazioni per volture, diritti e bolli catastali; bolli e diritti di segreteria comunali compresi quelli previsti per la ritardata presentazione..

Pertanto:

-redazione volture presentazione a Terni al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni; redazione di tipo di frazionamento e di tipo mappale, presentazione a Terni al Catasto Terreni; redazione e presentazione a Terni della denuncia al Catasto Fabbricati (DOCFA).

- presentazione in Comune di opportuna istanza di Comunicazione Inizio Attività Libera (CIAL).

Totale onnicomprensivo di anticipazioni, spese, trasferte e onorari.....	€	4.500,00	
--------------------------------------------------------------------------	---	----------	--

- Redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE)	€	300,00	
-------------------------------------------------------------	---	--------	--

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni: a carico dell'acquirente....	€	nessuna	
-----------------------------------------------------------------------------------------	---	---------	--

<u>Prezzo base d'asta del lotto</u>	€.	315.055,85	
--------------------------------------------------	-----------	-------------------	--

Annotazione: il trasferimento è soggetto ad imposta di registro.

Tanto doveva il sottoscritto in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Data Orvieto 16/09/2014

L'Esperto alla stima



Giancarlo Zoccolella



COMUNE DI MONTEGABBIONE

Provincia di Terni
SERVIZIO TECNICO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



Prot. n. 2013

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

A richiesta del Sig. Zoccolella Giancarlo in qualità di C.T.U. Nominato dal Tribunale di Terni – esecuzione immobiliare n. 21/2013, nato ad Orvieto (TR) il 04.12.1948, e residente in Orvieto (TR) via degli Aceri, 44 e con studio in Orvieto , via Angelo Costanzi, 53, C.F.: ZCC GCR 48T04 G148X;

Visto l'art. 30 del T.U. - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni e integrazioni;

Accertato che l'interessato ha effettuato il richiesto versamento per diritti di segreteria;

Visti gli atti d'Ufficio

CERTIFICA

che gli appezzamenti di terreno distinti al catasto di questo Comune come sottoindicato, risultano avere nel vigente Piano Regolatore Generale, la destinazione urbanistica a fianco riportata:

– **appezzamenti distinti al foglio di mappa n. 36 con i mappali n. 52–65–68–69–70: ZONA “E” (agricola), suddivisione ZONA “E2” (agricole di tutela idrogeologica).**

Si certifica inoltre che parte degli appezzamenti di terreno distinti al Foglio di mappa 36 con i mappali n. 52-65-68-69-70 risultano altresì classificati come ZONA DI RISPETTO ALLA VIABILITA'.

Si fa presente che il comune di Montegabbione ha in iter una variante al Piano Regolatore Generale Parte Strutturale adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 16.12.2013, che per parte degli appezzamenti anzidetti prevede una destinazione urbanistica non in contrasto con le attuali norme del P.R.G. vigente e precisamente:

“RB – Nuclei rurali” e “RE.1 – Zone agricole”.

La deliberazione consiliare di adozione e gli elaborati di variante sono disponibili in visione presso l'Ufficio Tecnico e sul sito del Comune.

L'efficacia della variante decorrerà dalla delibera di approvazione definitiva della stessa.

Le prescrizioni urbanistiche, fatte salve le disposizioni vigenti in particolare quelle della **legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11, che prevalgono sulle norme del Piano regolatore generale di questo Comune**, quelle del Piano Urbanistico Territoriale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, sono quelle di seguito riportate, così come stralciate dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale:

Art. 20 – Zone E (agricole)

Sono quelle riservate all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione, all'allevamento del bestiame, alla silvicoltura, nonché alle attività connesse, cioè dirette alla trasformazione o all'alienamento dei prodotti agricoli, sempreché queste non abbiano carattere industriale o commerciale.

È inoltre consentito realizzare le abitazioni con relativi accessori e pertinenze, quali autorimesse, cantine, locali sgombero, piscine della superficie massima di 200 mq, ecc.

In esse, oltre alla normativa delle successive sottozone, si dovrà rispettare:

1. – distanza delle costruzioni dalle strade:

- tipo A: ml 60,00

- tipo B: ml 40,00

- tipo C: ml 30,00

- tipo F: ml 20,00 con esclusione delle strade vicinali

Per la classificazione dei tipi di strade si rimanda all'art. 2 del D. L.vo 30.04.1992 n. 285.

2. – Nei fabbricati destinati ad abitazione, già esistenti al momento dell'entrata in vigore della Legge Regionale 31/97, con l'esclusione di quelli classificati Beni culturali sparsi nel territorio e di quelli oggetto di condono edilizio relativamente alla sanatoria di nuove abitazioni, sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 31, lettere a), b), c) e d) della Legge 5 agosto 1978, n. 457, nonché ampliamenti per un incremento massimo di mc 300, purchè il volume totale del fabbricato ristrutturato, comprensivo dell'ampliamento, non risulti superiore a mc 1400.

In essi, oltre all'ampliamento di cui sopra, che si intende comprensivo di quelli già realizzati in applicazione della previgente normativa, è consentito il cambiamento della destinazione d'uso ad abitazione dei locali precedentemente non destinati ad abitazione, ma facenti parte del fabbricato principale, o comunque uniti ad esso.

3. – Sono consentiti con piano attuativo gli interventi di cui all'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, lettere d) ed e) per gli annessi rurali, esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 31/97, per migliorarne la qualità igienico-strutturale e favorirne la riqualificazione urbanistica ed ambientale, anche con cambiamento di destinazione d'uso, ai fini residenziali, agrituristici o attività extralberghiere compatibili con la zona agricola, purchè ricadenti nelle aree di pertinenza di fabbricati residenziali e limitatamente ad una volumetria di mc 600.

4. – Edifici in zona agricola destinati ad attività ricettiva extra alberghiera.

Per gli edifici esistenti e le aree di pertinenza appositamente individuati in cartografia nella tav. 1 e per quelli comunque soggetti a piano attuativo, è consentita l'utilizzazione degli stessi per attività ricettiva extra alberghiera di cui alla L.R. n. 8 del 14.03.1994.

In essi sono ammessi interventi di recupero e di riqualificazione tramite l'approvazione di piano particolareggiato o piano di recupero, con le seguenti prescrizioni:

- uso di materiali di recupero o nuovi purchè compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'immobile e con le caratteristiche storico-culturali del territorio in cui sono inseriti;

- spazi per parcheggi: minimo 10 mq per ogni 100 mc (vuoto per pieno), destinati alla attività di cui al presente articolo. Tale superficie minima non comprende gli spazi di manovra e di accesso ai posti macchina stessi;

- gli eventuali impianti di servizio, quali piscina, tennis, bocce, maneggio e simili, sono riservati al solo servizio delle attività e realizzati nelle aree di pertinenza.

Il Consiglio comunale, verificata la fattibilità in relazione alla dotazione di urbanizzazioni primarie ed infrastrutturali di supporto, può esprimere, con proprio atto, l'assenso alla individuazione di ulteriori edifici da destinare ad attività ricettive extra alberghiere.

5. – E' vietata ogni forma di nuova edificazione a distanza inferiore a ml 30,00 dai fiumi e dai corsi d'acqua, nei quali sono state realizzate opere idrauliche classificate. Dovranno inoltre essere rispettate le distanze di cui all'art. 96 lett. f) del R.D. 523/1904 ed ai punti 3 e 4 della D.G.R. n. 100/1993.

6. – Gli interventi nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale sono consentiti dopo la presentazione di regolare autorizzazione a norma dell'art. 20 del R.D. 16.05.1920 n. 1128.

7. – Per gli interventi edificativi e/o infrastrutturali nelle aree individuate nella Tav. II B1 del P.T.C.P. e nella Tav. n. 2 dello studio idraulico del P.R.G., prima del rilascio delle singole concessioni e/o autorizzazioni, dovrà essere acquisito, presso il competente Ufficio Regionale, specifico parere ai solo fini idraulici, presentando a corredo della domanda adeguata documentazione.

8. – La realizzazione di nuove abitazioni o l'ampliamento di quelle esistenti, che implichi l'applicazione dell'indice di fabbricabilità, verrà concessa previa stipula di un atto di vincolo del terreno interessato, regolarmente registrata e trascritta.

9. – Le concessioni edilizie relative a nuove costruzioni destinate a residenza sono rilasciabili anche su terreni non contigui, subordinatamente alla presentazione di un apposito piano aziendale, redatto da un tecnico abilitato, comprovante le reali esigenze abitative e produttive dell'impresa agricola.

10. – La realizzazione di nuovi annessi agricoli, escluse le serre che non costituiscono volume urbanistico, è consentita su terreni con densità fondiaria massima di 0,03 mc/mq, ai soggetti aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, e con densità fondiaria massima di 0,005 mc/mq per i soggetti che non rivestano tale qualifica, subordinatamente alla presentazione di un piano aziendale, redatto da un tecnico abilitato, comprovante le reali esigenze produttive dell'impresa agricola, nonché alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso ventennale, registrato e trascritto.

11. – Gli interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti e trasformazioni di edifici esistenti, di cui al presente articolo, sono ammessi nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale del territorio. È comunque vietato installare definitivamente costruzioni a carattere provvisorio come box in lamiera, in lastre ondulate, in lastre di fibrocemento e simili.

Inoltre, per quanto riguarda i ricoveri animali, si dovranno rispettare le seguenti distanze minime dai confini con zone omogenee diverse da quelle E:

- ml 30,00 per ricoveri animali fino a 20 mq di superficie coperta;
- ml 200,00 per ricoveri animali con superficie coperta superiore a 20,00 mq.

12. – Beni culturali sparsi nel territorio.

Negli edifici individuati come tali, sono consentiti soltanto gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art.

31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457.

Le zone E agricole si dividono in:

ZONE E1 (agricole normali)

Comprendono quelle parti di territorio destinate prevalentemente all'esercizio dell'agricoltura e della zootecnica.

La costruzione di residenze deve rispettare i seguenti parametri:

- If = 0,0005 mc/mq
- H massima = ml 6,50

Nelle zone agricole normali è inoltre consentita la realizzazione di costruzioni destinate a: ricoveri ed allevamenti di animali, annessi agricoli, ricoveri per macchine agricole, serre, costruzioni per la trasformazione, lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli.

Per la realizzazione di tali costruzioni devono essere rispettati i parametri previsti nelle norme di carattere generale ed un'altezza massima H = ml 6,50 (salvo maggiori altezze per particolari e dimostrate esigenze tecniche).

Le distanze delle costruzioni dai confini di proprietà e dai limiti di zona, dalle costruzioni adiacenti o da altri fronti della stessa costruzione, si determinano in base a quanto stabilito dall'art. 77 del Regolamento Edilizio.

Tali distanze non possono comunque essere inferiori a:

- ml 5,00 dai confini di proprietà e dai limiti di zona;
- ml 10,00 dalle costruzioni adiacenti o da altri fronti della stessa costruzione.

ZONE E2 (agricole di tutela idrogeologica)

Comprendono le parti di territorio oggetti di vincolo idrogeologico.

Restano valide le norme previste per le zone agricole normali.

ZONE E3 (agricole di particolare interesse naturalistico ambientale)

Comprendono le parti di territorio oggetto di vincolo di cui all'art. 14 della Legge Regionale n. 27 del 24.03.2000.

In esse qualsiasi intervento edilizio si deve adeguare, nelle forme e nei materiali, alle caratteristiche dell'architettura locale e deve essere autorizzata con le forme e le procedure di cui al D. Lgs. 490/99.

In dette zone, soggette anche a vincolo idrogeologico, la densità fondiaria massima consentita per la residenza equivale a: If = 0,0005 mc/mq.

Per i rimanenti indici, parametri e distanze minime, si rimanda a quanto stabilito per le zone agricole normali.

ZONE E4 (boschive)

In queste zone è vietato ogni intervento a carattere edificatorio; l'unica attività consentita è quella agrosilvo-pastorale, che non comporta alterazione permanente dello stato dei luoghi.

Per gli interventi sulle costruzioni esistenti resta fermo quanto stabilito dall'art. 8 della Legge Regionale n. 53 del 02.09.1974 e successive integrazioni e modificazioni.

Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista.

Art. 22 – Rispetto alla viabilità

Nelle zone di rispetto della viabilità si applicano le norme contenute nel Decreto Legislativo 30.04.1992 n. 285 e successivi decreti attuativi. In esse è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione, ad eccezione di quello previsto all'art. 14 della L.R. 53/74.

Inoltre, per quanto non disposto dalle norme a tutela della circolazione stradale, per le strade comunali e vicinali ad uso pubblico, fuori dagli insediamenti previsti dal Piano Regolatore Generale sono vietate:

- la costruzione di qualsiasi manufatto nonché la piantumazione di alberi, pali a sostegni, con esclusione di quelli al punto b) a distanza inferiore a 3,00 ml dal ciglio stradale o dal ciglio esterno del fossetto, quando esiste;
- la piantumazione di siepi, o la costruzione di recinzioni di altezza superiore a 1,00 ml a distanza inferiore a 1,00 ml dal ciglio stradale o dal ciglio esterno del fossetto, quando esiste;
- la realizzazione di cancelli per passi carrabili a distanza inferiore di 4 metri dal ciglio stradale.

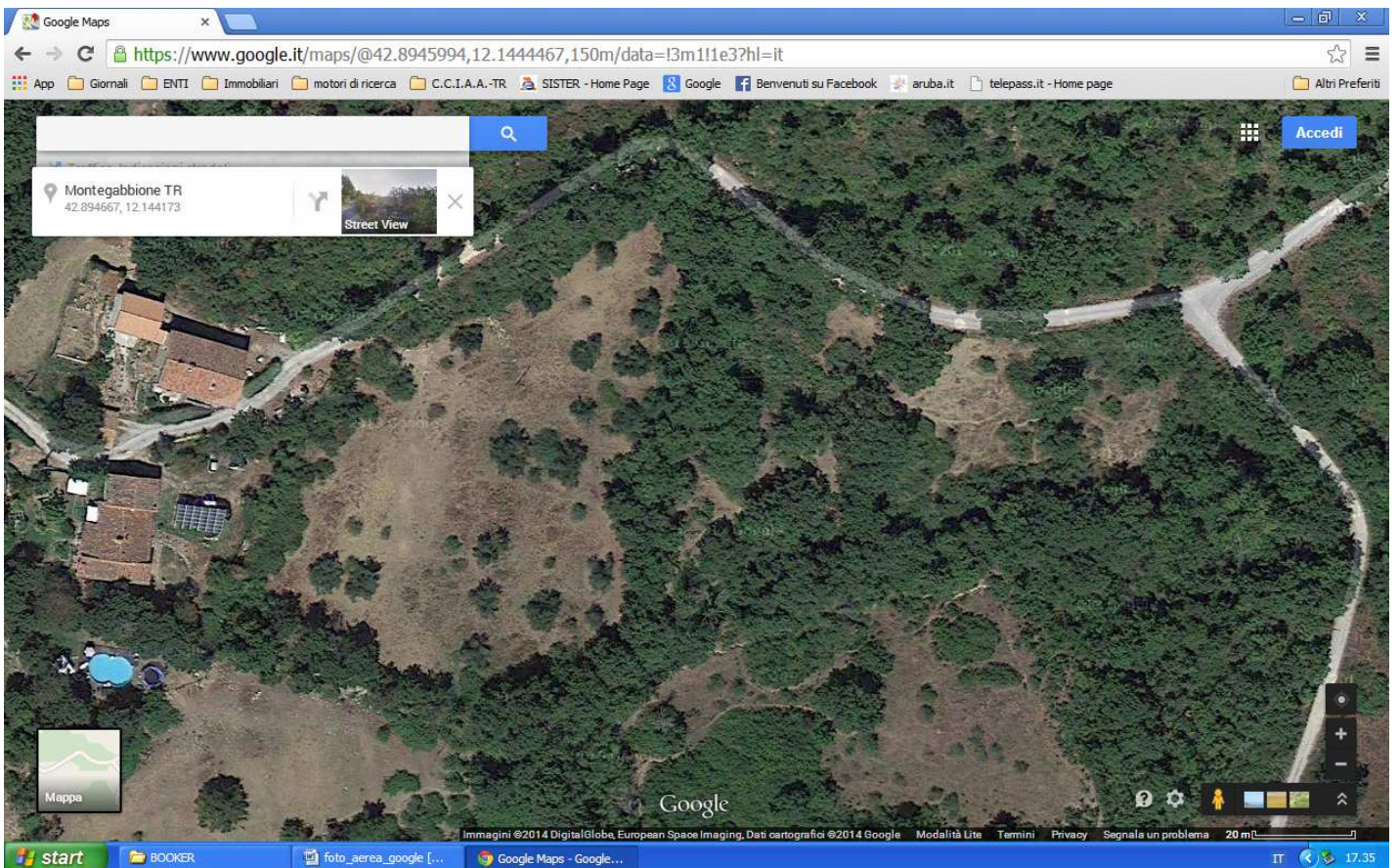
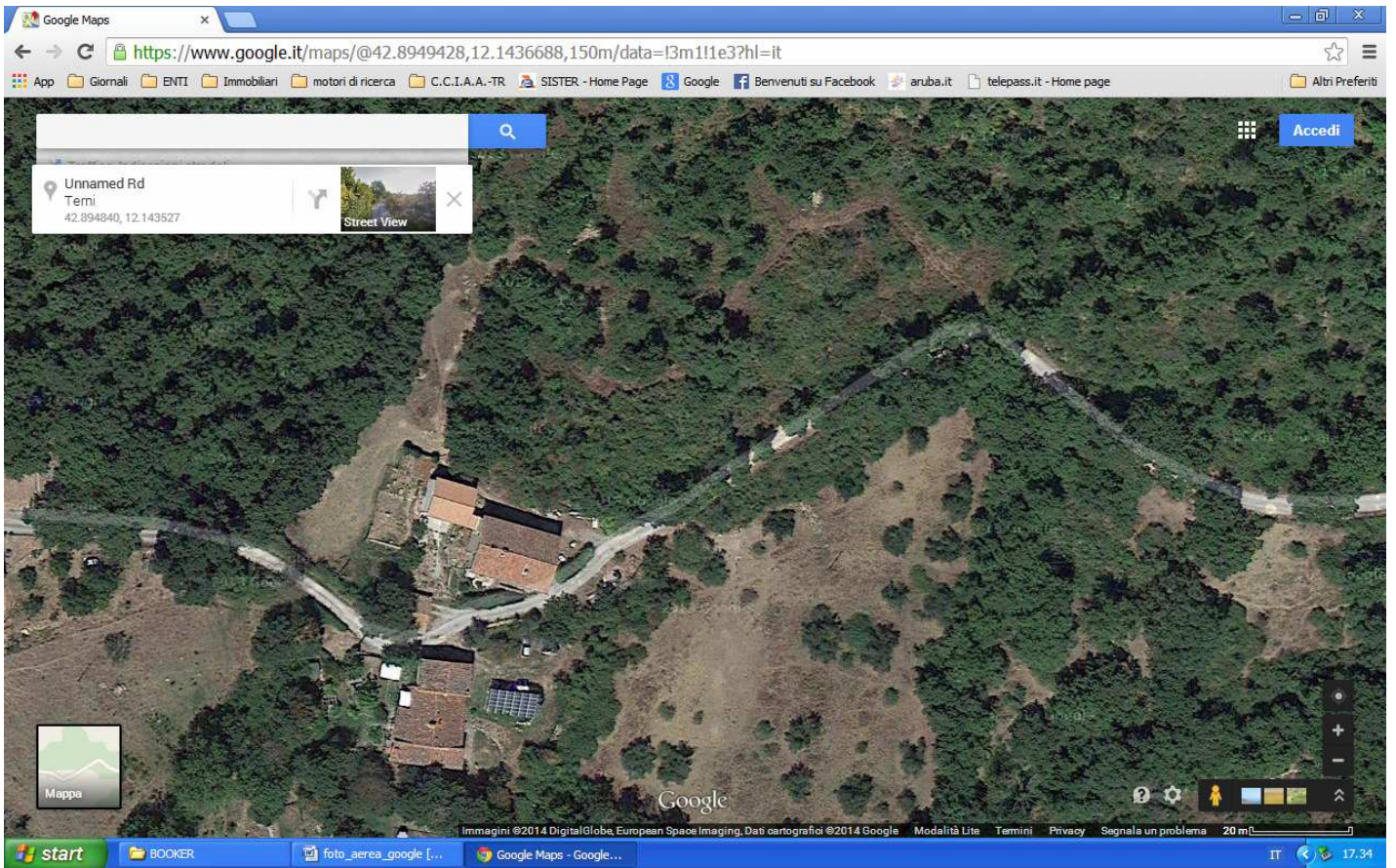
Si rilascia il presente certificato in carta resa legale per gli usi previsti dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni e integrazioni. Il presente certificato conserva validità per un anno se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

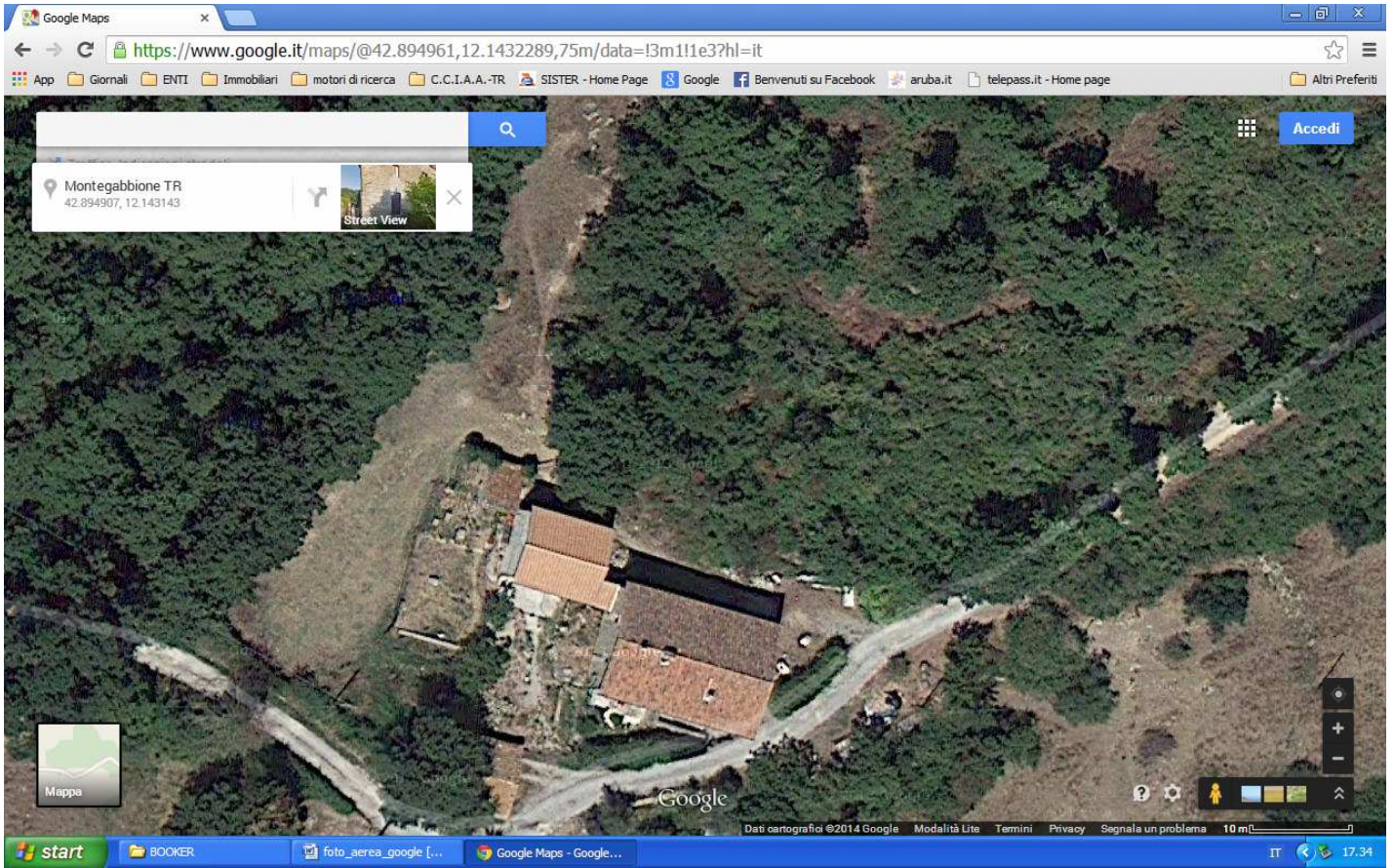
Montegabbione, 28 maggio 2014.



Il Responsabile del Servizio
(Geom. Giulio Giulietti)

VISTA AEREA FABBRICATI E TERRENI







A/1)- VISTA SRADA COMUNALE "CERQUETO-LA SCARZUOLA-MONTEGIOVE" - LATO SUD



A/1)- VISTA LATO OVEST dalla strada Comunale "CERQUETO-LA SCARZUOLA-MONTEGIOVE"



A/1) VISTA LATO OVEST OVEST dalla strada Comunale "CERQUETO-LA SCARZUOLA-MONTEGIOVE"



VISTE RETROSTANTI A/1) e A/2)



VISTA RETROSTANTE A/1) A/2) A/3) .- LATO NORD



ACCESSORIO A/2) INGRESSO RETROSTANTE NORD



ACCESSORIO A/3)



VISTE ACCESSORI A/2) A/3) – LATO EST



A/2) ingresso



VISTE LATO NORD

A/2 e A/3)



ACCESSORIO A/4)



ACCESSORIO A/5) e POZZO

FOTO INTERNI FABBRICATO PRINCIPALE A/1)

PIANO PRIMO







FOTO INTERNI CORPO IN AMPLIAMENTO A/2)



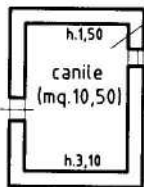
PLANIMETRIE FABBRICATI (STATO DI FATTO - SCALA 1:200)



A/5) ACCESSORIO Piano Terra



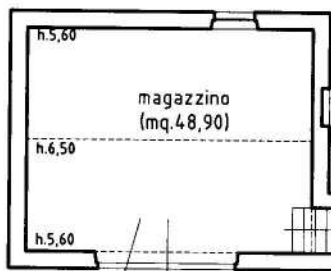
A/3) ACCESSORIO Piano Terra



A/2) AMPLIAMENTO

Piano Terra

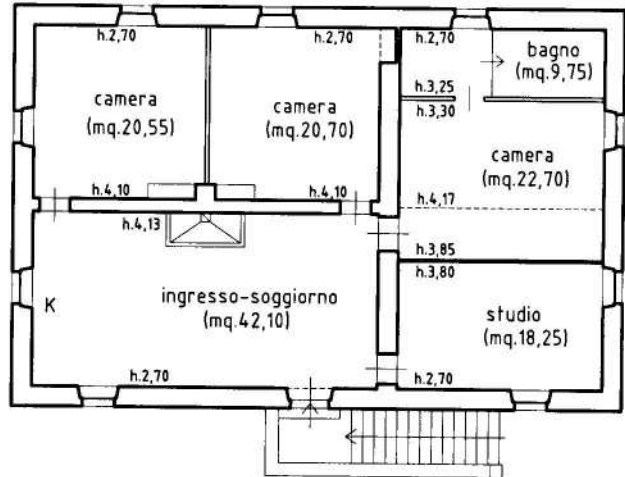
100% sup. utile calpestabile: mq. 48,90
100% sup. pareti portanti interne e perimetrali: mq. 13,30



A/1) FABBRICATO PRINCIPALE

Piano Primo

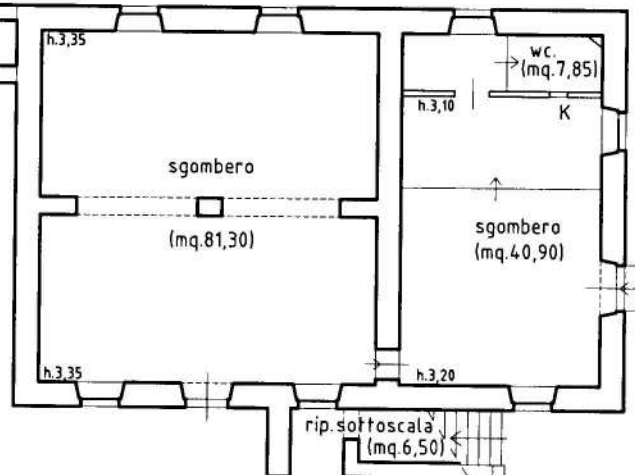
100% sup. utile calpestabile: mq. 134,05
100% sup. pareti divisorie interne (non portanti): mq. 1,35
100% sup. pareti portanti interne e perimetrali: mq. 33,25



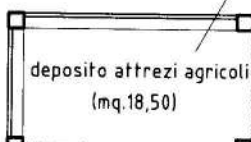
A/1) FABBRICATO PRINCIPALE

Piano Terra

100% sup. utile calpestabile: mq. 136,55
100% sup. pareti divisorie interne (non portanti): mq. 0,80
100% sup. pareti portanti interne e perimetrali: mq. 40,50




A/4) ACCESSORIO Piano Terra




PLANIMETRIA D'INSIEME (1:500)



LEGENDA:

 52/c + 65/c
area di corte (mq. 860 ca.)
comprese le aree fabbricati
A/1, A/2, A/3, A/4

 52/b e 65/b
strada (mq. 145 ca.)

52/d pozzo (in pianta mq. 3 ca.)

52/e tettoia (mq. 14 ca.)

52/a terreno agr. (mq. 2218 ca.)

65/a area residua (mq. 120 ca.)

vecchia strada vicinale declassificata
interpodereale oggi interclusa e non più in uso
(delibera Cons. Com.le n. 9 del 20/08/99)

altra prop.tà

52/e
A/5

52/d

A/3

52/a

52/c

A/2

A/1

65/c

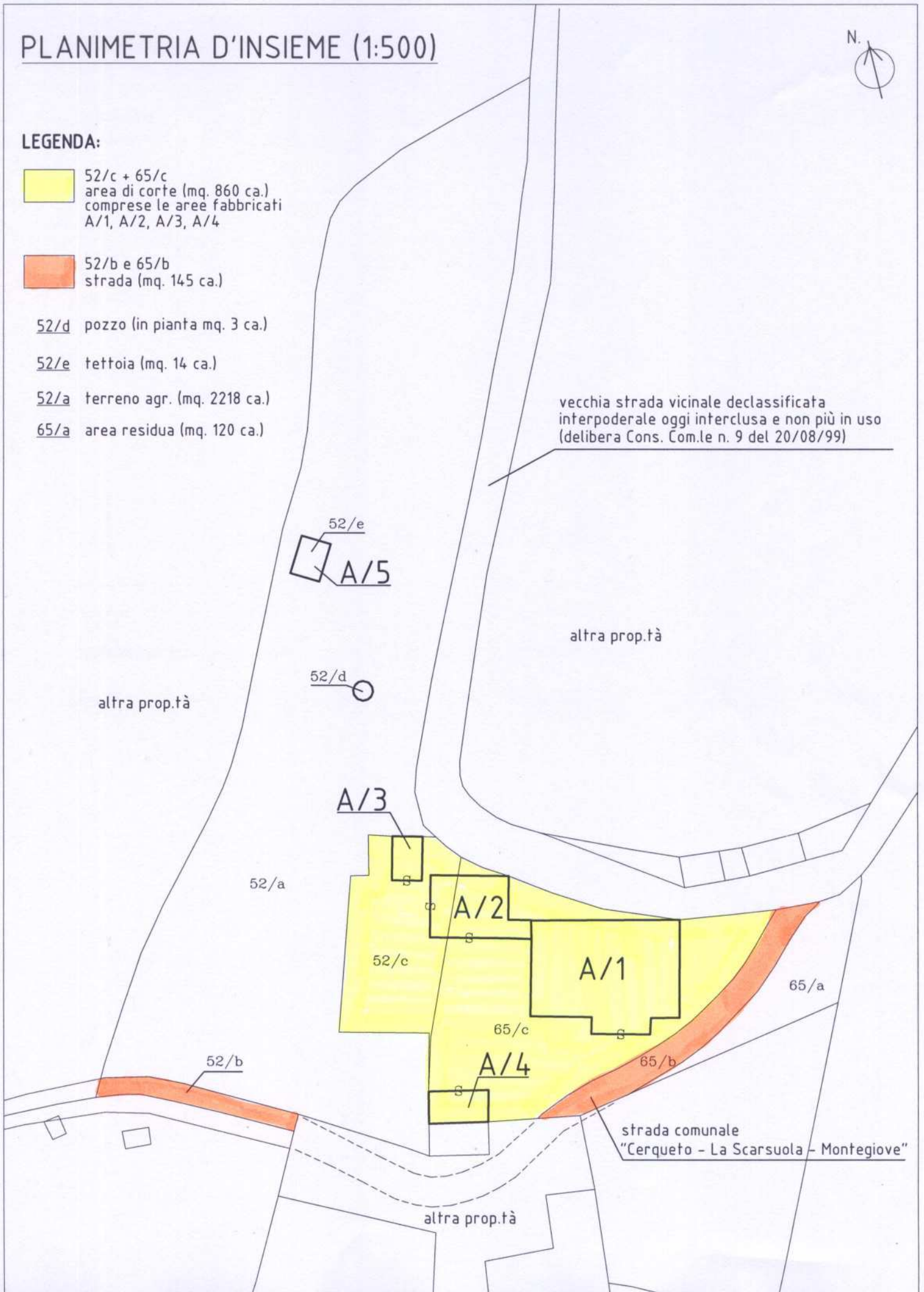
A/4

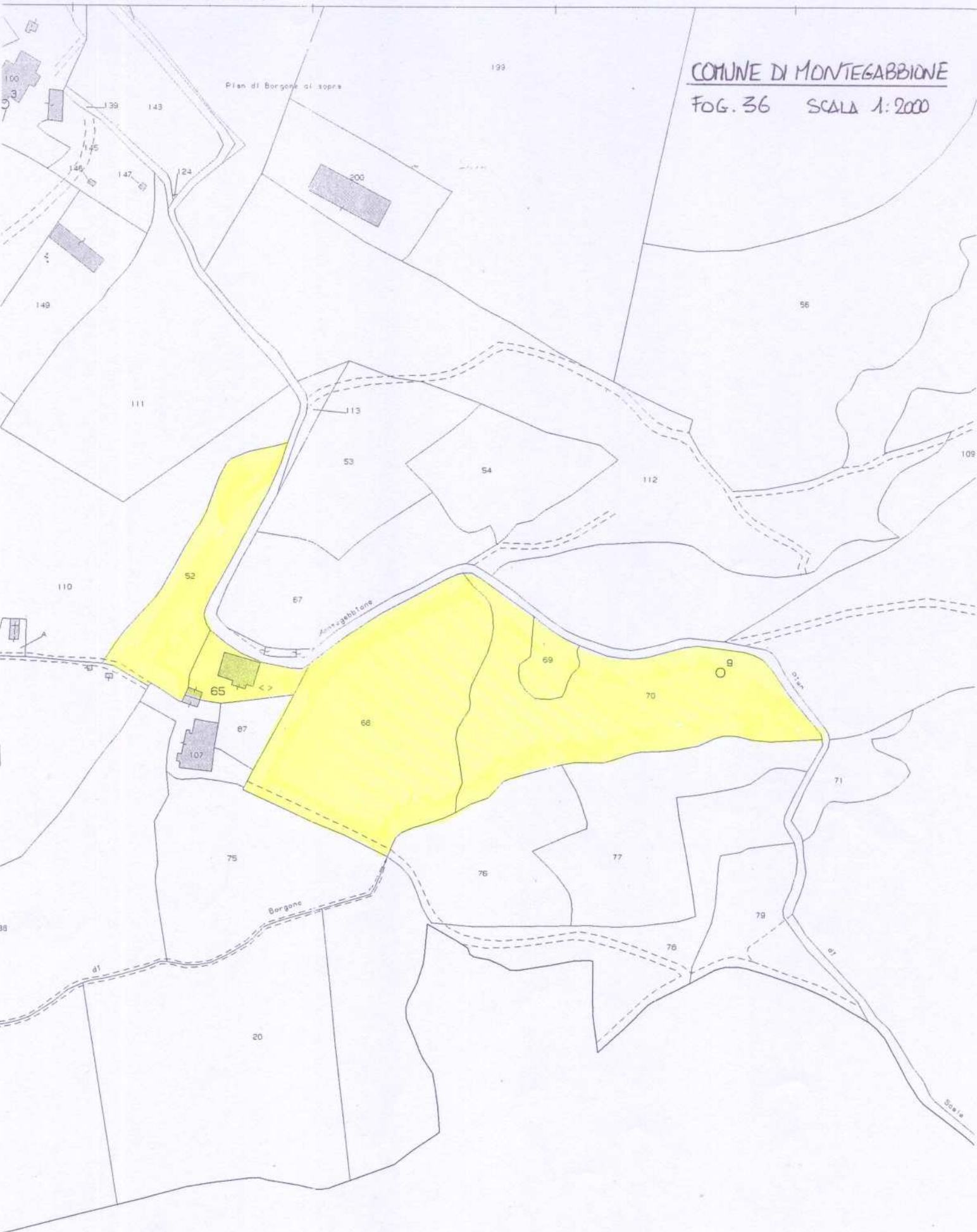
65/a

52/b

strada comunale
"Cerqueto - La Scarsuola - Montegiove"

altra prop.tà





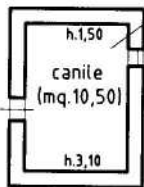
PLANIMETRIE FABBRICATI (STATO DI FATTO - SCALA 1:200)



A/5) ACCESSORIO Piano Terra



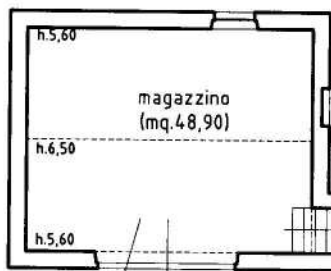
A/3) ACCESSORIO Piano Terra



A/2) AMPLIAMENTO

Piano Terra

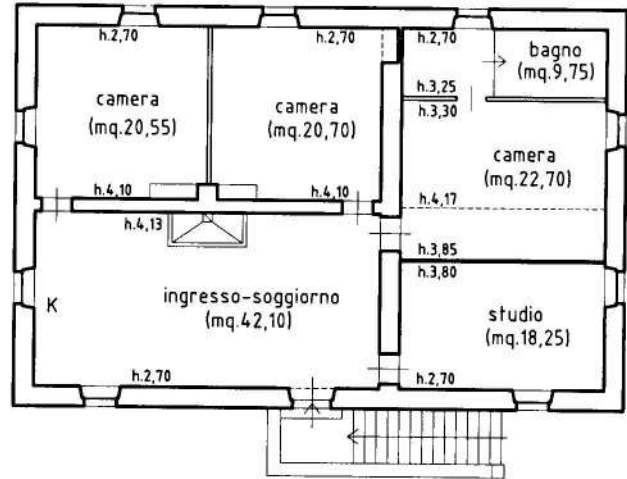
100% sup. utile calpestabile: mq. 48,90
100% sup. pareti portanti interne e perimetrali: mq. 13,30



A/1) FABBRICATO PRINCIPALE

Piano Primo

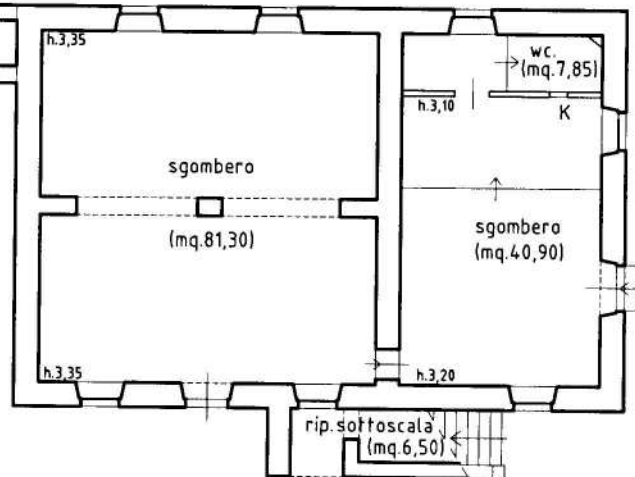
100% sup. utile calpestabile: mq. 134,05
100% sup. pareti divisorie interne (non portanti): mq. 1,35
100% sup. pareti portanti interne e perimetrali: mq. 33,25



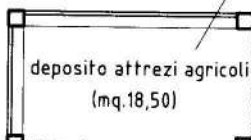
A/1) FABBRICATO PRINCIPALE

Piano Terra

100% sup. utile calpestabile: mq. 136,55
100% sup. pareti divisorie interne (non portanti): mq. 0,80
100% sup. pareti portanti interne e perimetrali: mq. 40,50




A/4) ACCESSORIO Piano Terra




PLANIMETRIA D'INSIEME (1:500)



LEGENDA:

 52/c + 65/c
area di corte (mq. 860 ca.)
comprese le aree fabbricati
A/1, A/2, A/3, A/4

 52/b e 65/b
strada (mq. 145 ca.)

52/d pozzo (in pianta mq. 3 ca.)

52/e tettoia (mq. 14 ca.)

52/a terreno agr. (mq. 2218 ca.)

65/a area residua (mq. 120 ca.)

vecchia strada vicinale declassificata
interpodereale oggi interclusa e non più in uso
(delibera Cons. Com.le n. 9 del 20/08/99)

altra prop.tà

52/e
A/5

52/d

A/3

52/a

52/c

A/2

A/1

65/c

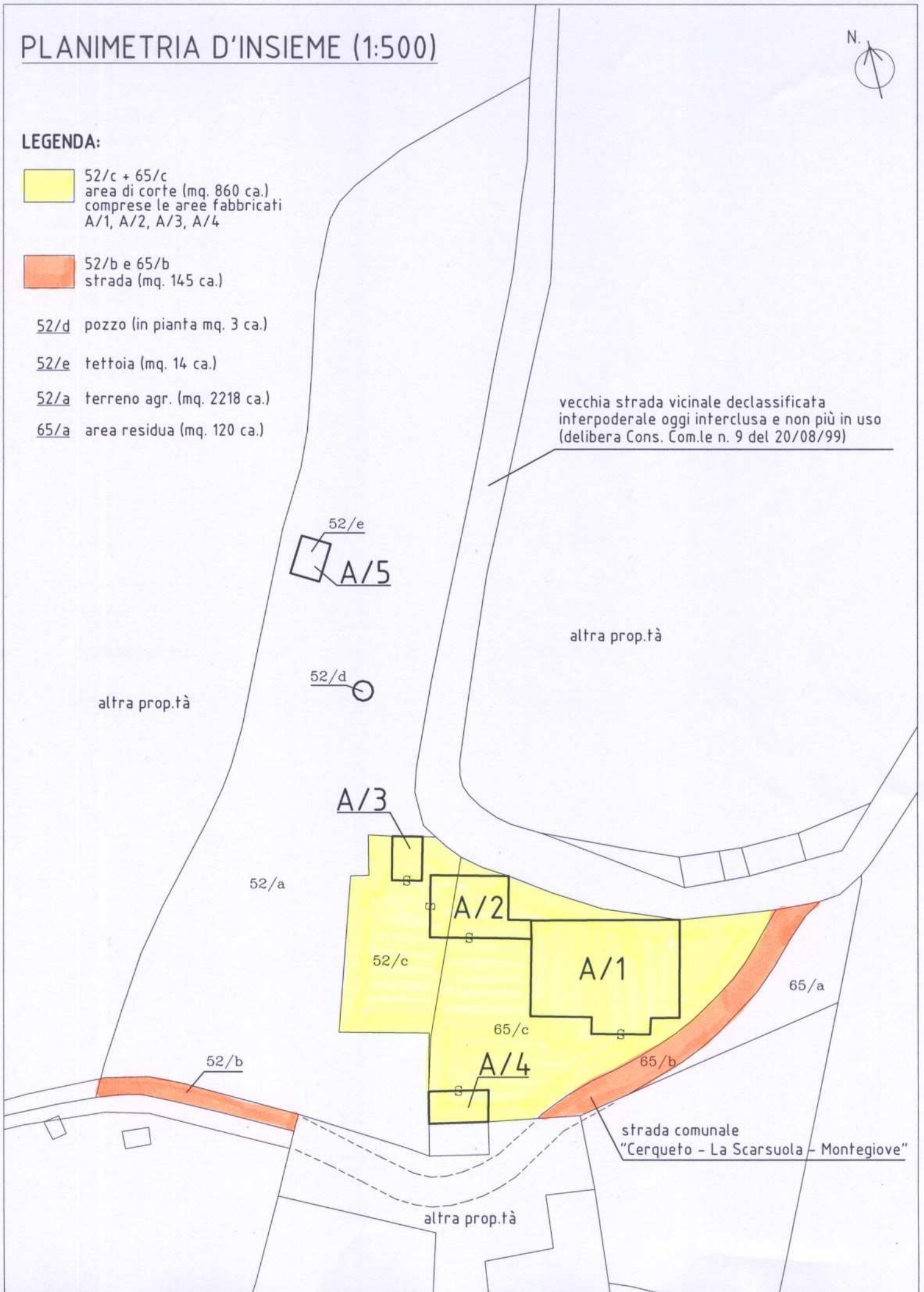
A/4

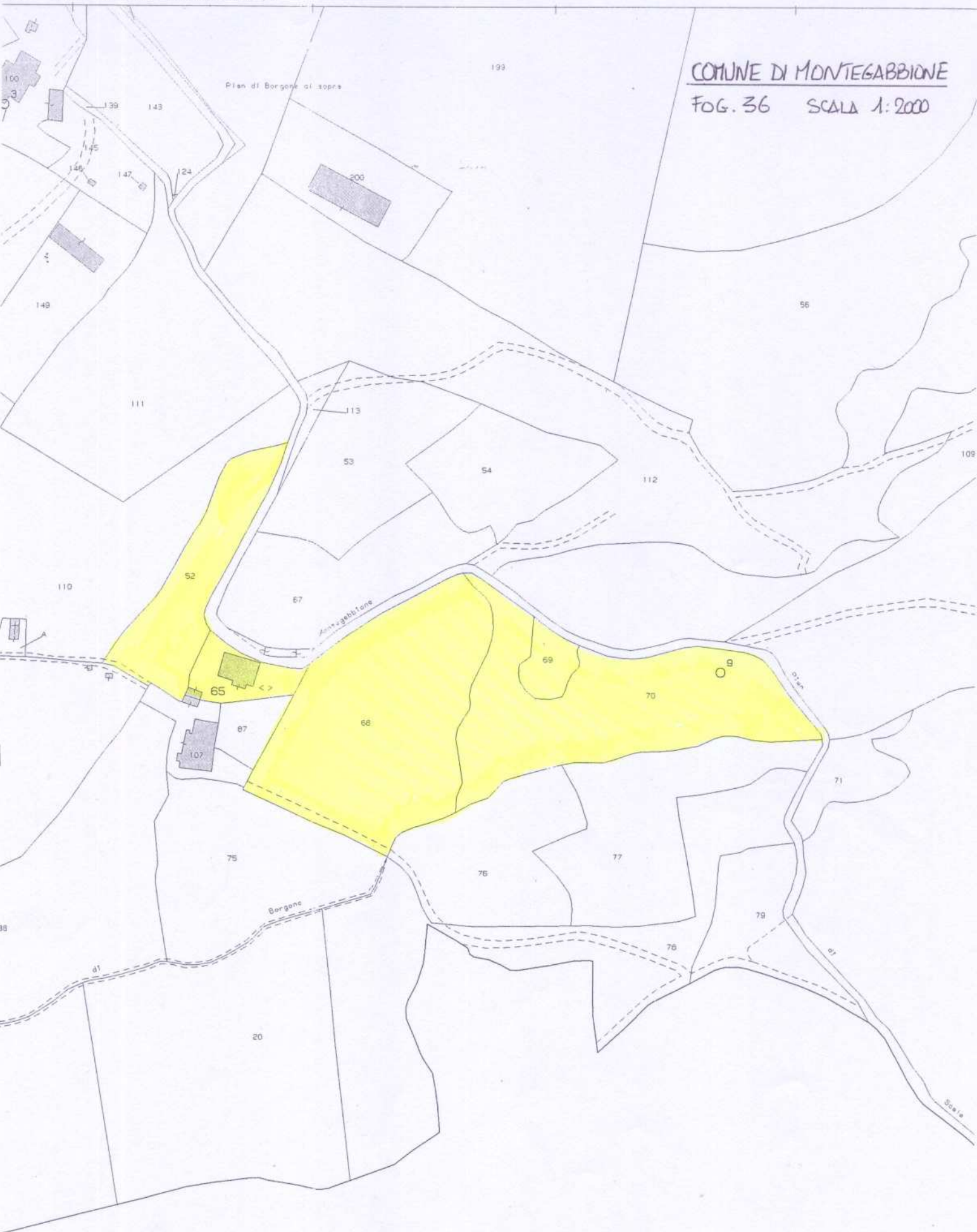
65/a

52/b

strada comunale
"Cerqueto - La Scarsuola - Montegiove"

altra prop.tà





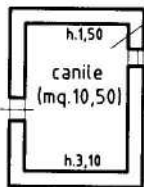
PLANIMETRIE FABBRICATI (STATO DI FATTO - SCALA 1:200)



A/5) ACCESSORIO Piano Terra



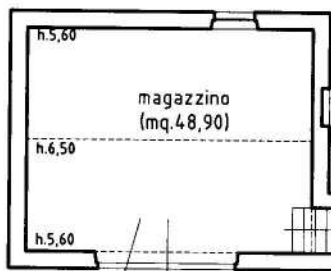
A/3) ACCESSORIO Piano Terra



A/2) AMPLIAMENTO

Piano Terra

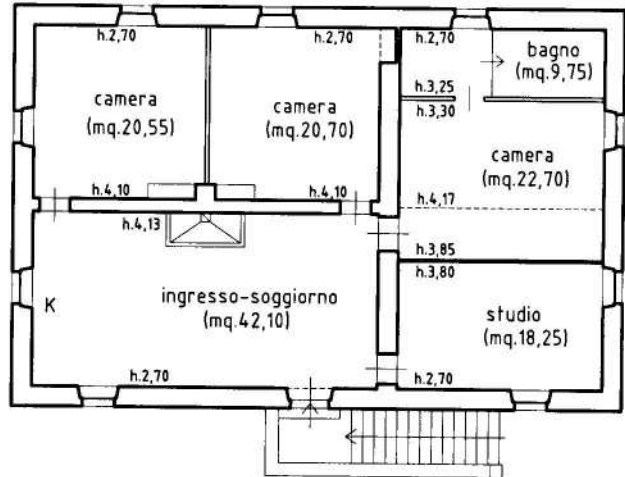
100% sup. utile calpestabile: mq. 48,90
100% sup. pareti portanti interne e perimetrali: mq. 13,30



A/1) FABBRICATO PRINCIPALE

Piano Primo

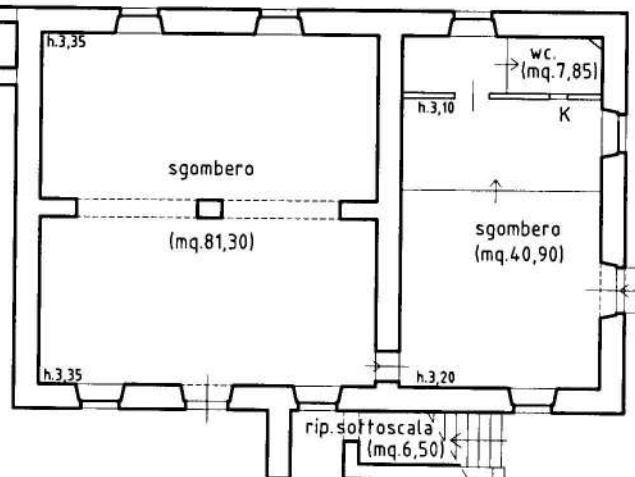
100% sup. utile calpestabile: mq. 134,05
100% sup. pareti divisorie interne (non portanti): mq. 1,35
100% sup. pareti portanti interne e perimetrali: mq. 33,25



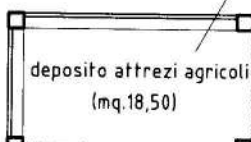
A/1) FABBRICATO PRINCIPALE

Piano Terra

100% sup. utile calpestabile: mq. 136,55
100% sup. pareti divisorie interne (non portanti): mq. 0,80
100% sup. pareti portanti interne e perimetrali: mq. 40,50




A/4) ACCESSORIO Piano Terra




PLANIMETRIA D'INSIEME (1:500)



LEGENDA:

 52/c + 65/c
area di corte (mq. 860 ca.)
comprese le aree fabbricati
A/1, A/2, A/3, A/4

 52/b e 65/b
strada (mq. 145 ca.)

52/d pozzo (in pianta mq. 3 ca.)

52/e tettoia (mq. 14 ca.)

52/a terreno agr. (mq. 2218 ca.)

65/a area residua (mq. 120 ca.)

vecchia strada vicinale declassificata
interpodereale oggi interclusa e non più in uso
(delibera Cons. Com.le n. 9 del 20/08/99)

altra prop.tà

52/e
A/5

52/d

A/3

52/a

52/c

A/2

A/1

65/c

A/4

65/a

52/b

strada comunale
"Cerqueto - La Scarsuola - Montegiove"

altra prop.tà

