TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

105/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Intesa San Paolo s.p.a.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

D.ssa Palmeri Ilaria

CUSTODE:

D.ssa Pece Elisabetta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2019

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

CECILIA BATTISTINI

CF:BTTCCL73P55L117R
con studio in SAN GEMINI (TR) VIA ITALIANO TROVAJOLI 10
telefono: 0744331027
fax: 0744331927
email: arch.ceciliabattistini@gmail.com
PEC: cecilia.battistini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villetta a schiera centrale** a NARNI Strada di Ripabianca 37/b, quartiere RIPABIANCA per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

CONTESTO. L'immobile (latitudine 42.535201, longitudine 12.5133708), si colloca all'interno di un agglomerato urbano della prima periferia di Narni(TR), composto da residenze uni e bifamiliari, frutto di espansione spontanea degli anni'70-80, consolidata ed in graduale strutturazione dal 2004 con la pianificazione urbanistica del nuovo strumento urbanistico (PRG). Orograficamente è collocato in posizione di altura (circa 125 m sul livello del mare), distante anche visivamente dalla sottostante espansione urbana ed industriale di Narni Scalo e dal traffico della SS3 Ter. Si accede al quartiere attraverso un'unica percorrenza carrabile, con accesso diretto dalla SP 29 (via Capitonese), a doppio senso di marcia, non eccessivamente ampia ma adeguata al flusso veicolare a cui deve rispondere; a breve distanza (450 m circa), vi è l'ingresso del raccordo autostradale Terni-Roma, che garantisce tempi ridotti sia per spostamenti oltre i confini regionali (16 Km al Casello Autostradale di Orte, 80 Km circa per Perugia), che nel territorio provinciale (14 Km al centro storico di Terni – 15 minuti circa), permettendo di by-passare la viabilità locale. Ciascuna residenza del quartiere ha parcheggi propri interni alla proprietà e spazio esterno per soste temporanee. Prossimi alla residenza non vi sono emergenze architettoniche, paesaggistiche o servizi di quartiere (aree attrezzate per bambini, spazi per anziani, servizi, esercizi commerciali…) ma quest'ultimi in particolare sono ampliamente disponibili con un spostamento di pochi minuti con mezzo proprio. Nello specifico dei servizi, si possono trovare nelle vicinanze: servizio postale, banche, centro di primo soccorso, scuole di ogni livello, commercio al dettaglio e supermercati, bar e ristoranti, spazi sportivi, parchi pubblici ecc. L'edificio si affaccia ad ovest sul paesaggio agricolo tipico delle campagne narnesi; confinante con la proprietà un'area coltivata stagionalmente con coltivazioni a rotazione. Unico elemento avulso rispetto al paesaggio appare il viadotto del Raccordo autostradale, comunque lontano e posizionato marginalmente rispetto all'immobile, ma all'interno delle visuali di affaccio dell'abitazione; dal punto di vista acustico (ZONA II - *area urbana interessata da traffico veicolare, con bassa densità abitativa e limitata presenza di attività commerciali, artigianali ed industriali*), la presenza del viadotto non crea particolari disturbi. I residenti nel quartiere (intervistati) limitano il disagio alle sole occasioni di vento da nord o situazioni di traffico eccezionale che amplificano i suoni. In generale l'area appare ordinata, tranquilla e ben custodita.

FABBRICATO TRI-FAMILIARE. Realizzato tra il 2008 ed il 2010, il fabbricato tri-familiare a cui appartiene l'immobile in oggetto, si colloca in posizione centrale rispetto alla Particella catastale n.1081; composto da due parti simmetriche a due livelli (piano terra e piano interrato) ed un corpo centrale distribuito su tre livelli (piano interrato, piano terra e primo piano), è orientato in direzione nord-sud, con giardini intorno, dei quali solo quelli dell'edificio centrale (in oggetto) non comunicanti. Tipologicamente è assimilabile ad un nucleo di villette a schiera di uno/due livelli fuori terra con sviluppo longitudinale ed accessi (pedonale e carrabile) sul fronte est del fabbricato (lungo la via pubblica -strada di Ripabianca-); quello pedonale è segnato da un cancello che distingue le singole proprietà, quello carrabile è comune, raggiungibile attraverso una breve passaggio privato che conduce ad una prima zona di parcheggio (comune) e successivamente ai garage collocati ai piani interrati dell'edificio (corsello). Tutti gli spazi comuni (la strada di accesso ai garage,parcheggio esterno, piano inclinato naturale, una rampa a doppio senso di marcia ed un corsello) sono privi dei servizi (acqua illuminazione, sedute o altro arredo). Il parcheggio esterno,

delimitato da staccionata in legno, dispone di pochi posti macchina non segnati (3 previsti da progetto). Tra l'area parcheggio e la recinzione che delimita la proprietà della Particella 1081, è presente un'area incolta in pendenza. La rampa di accesso ai garage, con fondo in cemento e pendenza nella norma, risulta di dimensioni adatte al flusso previsto. La gestione è regolamentata da accordi verbali e non risulta icaricata alcuna Ditta per le pulizie, non vi sono contenitori per la raccolta differenziata; la gestione dei rifiuti è individuale e la raccolta, porta a porta, è regolamentata dalla stessa Amministrazione Comunale (Ditta esterna incaricata). L'area garage (corsello) di dimensioni 17,0 x 5,0 m e altezza 2,50 cm, è aperta e presenta 3 cavedi (bocche di lupo) per l'illuminazione e la ventilazione con uscita nei giardini delle singole proprietà. All'interno del corsello vi sono 3 garage (con cantine e locali di servizio) delle rispettive residenze, di cui due con ingresso sul lato destro ed uno nella parete di fondo. Il garage della proprietà in oggetto si colloca sul fondo alla parete destra, in prossimità dell'angolo. I contatoti (individuali) dei servizi sono lungo il muro esterno perimetrale, in prossimità degli ingressi pedonali. Le antenne/parabole sono posizionate sopra il tetto della residenza in oggetto; l'accesso alle stesse da parte dei singoli è stabilito nel Contratto di compravendita delle singole proprietà). L'immobile in oggetto risulta volumetricamente più consistente rispetto agli altri laterali, è orientato in direzione est-ovest e distribuito su tre livelli: un piano terra (zona giorno), un primo piano (zona notte) ed un piano interrato (garage, servizi ed altro); condivide con le altre proprietà i muri perimetrali (pareti nord e sud) ed esternamente i muretti di recinzione che delimitano lo spazio giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano cielo-terra, ha un'altezza interna di 2,70 m. Piano terra e primo; 2,80 Piano Interrato.Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 1081 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana F844, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 6, consistenza 8 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Strada di Ripabianca, piano: S1 - T- 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 9.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  Coerenze: La particella 1081 è intestata a tre distinte proprietà: Confinano con la proprietà in oggetto (sub 3), il sub 2, intestato ad unico proprietario ( ) e il sub 4, intestato a due proprietari ( ). Sempre della stessa particella il sub 1 risulta "bene comune" (parte di strada di Ripabianca, rampa e corsello). La partella 1081, sub 3, confina inoltre ad ovest con la Part. 948, intestata ad unico proprietario, , ed est con la strada pubblica (strada di Ripabianca) .

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**0,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 179.321,20**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 161.389,08**
Data della valutazione:	**11/03/2019**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile si presenta libero e non abitato da tempo come dimostrano l'incuria delle parti esterne, gli infissi degradati e con difficoltà nell'apertura (sopratuttto nel fronte ovest), l'assenza di arredo fisso e

mobilio, l'assenza di prese ed interruttori, nonché il disordine presente nei tre livelli dell'abitazione dove confusamente sono abbandonati oggetti di varia natura e dimensione (mobilio, vestiario, utensili, stoviglie..).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riscontrano le seguenti formalità, gravanti o legate alla proprietà (Foglio 48 part. 1081 sub 3) :

1. ATTO DI COMPRAVENDITA . 19.02.2010 (Registro particolare 1482 Registro Generale 2276)
2. IPOTECA VOLONTARIA a garanzia del mutuo fondiario. 19.02.2010 (Registro particolare 303 Registro Generale 2277)
3. IPOTECA GIUDIZIARIA, da sentenza di condanna 07.12.2017 (Registro particolare 1616 Registro Generale 12282)
4. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 30.05.2018 (Registro particolare 3837 Registro Generale 5425)

In entrambe le Ispezioni ipotecarie risultano le stesse formalità per il come risulta dagli Atti.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/02/2010 a firma di NOTAIO ai nn. 21850/10656 di repertorio, registrata il 19/02/2010 a TERNI ai nn. 1500 serie IT, iscritta il 19/02/2010 a Terni ai nn. 2277 RG-353RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 490000,00 Euro.
Importo capitale: 245000,00 Euro.
Durata ipoteca: 20 anni.
La formalità è riferita solamente a Fabbricato abitazione Foglio 48 mappale 1081 sub 3.
Iscritto a CAGLIARI il 25/02/2010 al n. 6260 R.G. al n. 1525 R.P.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/07/2015 a firma di TRIBUNALE DI TERNI ai nn. REP. 662 di repertorio, iscritta il 07/12/2017 ai nn. RG.12282/RP. 1616, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.
Importo ipoteca: 8000,00 euro.
Importo capitale: 4220,00 euro.
La formalità è riferita solamente a Foglio 48, particella n1081, sub 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/05/2018 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TERNI ai nn. REP. 1246 di repertorio, trascritta il 30/05/2018 ai nn. RG.5425- RP. 3837, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,

contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a Riferita a: Foglio n.48, particella 1081 sub 3 A2- Abitazione di tipo civile; F 48, Part. 1081, Sub 3.
726 Verbale Pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: non ci sono vincoli
Ulteriori avvertenze:

Non risulta istituito un Condominio e non sono presenti Atti o accordi scritti per la regolamentazione parti comuni della particella 1081(parcheggio, rampa e corsello); ad oggi, i residenti, gestiscono e ripartiscono le spese attraverso accordi verbali. Comunque, dalle indicazioni fornite dai presenti, le spese annuali per la gestione di questi spazi non risulta significativa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nell'ultimo ventennio la proprietà ha avuto come proprietari il Sig. (che ha ereditato da , fino al 2004 (un tempo identificata con la F.48, part.948); dal 2004 al 2010 la sig. (già F.48, part. 1081), titolare unica della proprietà; dal 2010 la part. F.48 Part. 1081 appartiene, in regime di comunione dei beni, ai Sig.ri con Atto di Compravendita nel 2010 dalla sig.ra (Terni, Reg. 1493/2010).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 16/02/2010), con atto stipulato il 16/02/2010 a firma di ai nn. REP. 21849 di repertorio.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 48 Part. 1081 sub 3 e Foglio 48 Part. 1081 (ex 95 e 924).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 16/02/2010), con atto stipulato il 16/02/2010 ai nn. Rep. 21849 di repertorio, registrato il 19/02/2010 ai nn. 1482.1/2010.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 48 Part. 1081 sub 3 e Foglio 48 Part. 1081 (ex 95 e 924).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 16/07/2004), con atto stipulato il 27/12/1982 a firma di ai nn. Rep. 27879 di repertorio, registrato il 05/01/1983 a TERNI ai nn. 13487.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 48, Part. 948. SEMINATIVO. .
Comproprietari fino al 27/1271982:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 09/08/2004 fino al 16/02/2010), con atto stipulato il 19/07/2004 a firma di ai nn. REP. 39448 di repertorio, registrato il 09/08/2004 ai nn. 5970.1/2004.
Il titolo è riferito solamente a Foglio n.48, part. 924 - Seminativo.

Precedente: Frazionamento del 16/06/2004 prot. TR0040445 Registrato il 16.06/2004 (40445.1/2004)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La procedura urbanistico-edilizia che ha portato all'edificazione dell'immobile è stata avviata del 2004, con la prima richiesta di *Permesso di Costruire n. prot.18994/2004* a nome della . Seguiranno le richieste, sempre a nome della stessa della *Variante al P.di C.n.19839/2007*, di una prima DIA n. 24634/2009 (per modifiche in corso d'opera) e di una successiva DIA n.4995/2010, sempre per modifiche in corso d'opera riguardanti la parte esterna della residenza. Richieste ed approvate dall'A.C. due proroghe per la *chiusura lavori* (una nel 18.09.2008 ed una il 23.12.2009), definitivamente consegnata dal in data 19/05/2010.

Il *Certificato di collaudo della struttura* risulta essere stato depositato agli Uffici Provinciali di Terni (prot. n. 0009922) in data 15.02.2010 a nome dell' Il 16.02.2010 è stato firmato l'*Atto di Compravendita* (Rep.21849, Raccolta 10655, Registrato a Terni n.1493 in data 19.02.2010) con il quale la proprietà è passata dalla ai Sig.ri ; in tale sede, all'Art. 3, veniva specificato che il "Piano interrato" risultava non ultimato ("allo stato grezzo") ed il certificato di Agibilità non rilasciato. L'*Autorizzazione di Agibilità* è stata rilasciata dall'A.C. di Narni il 02.08.2010 (protocollo n. 14967).

Rispetto all'ultimo titolo rilasciato (Variante al P.di C n. 19839/2007) e successive DIA., l'immobile presenta difformità che riguardano il Piano interrato, sanabili con procedura edilizia e successivo adeguamento catastale. Lo strumento urbanistico vigente è lo stesso del 2004, come pure il Regolamento Edilizio ed Urbanistico adeguato alla normativa nazionale (DPR 380/2001) nel 2009; entrambi risultano superati dalla Normativa Regionale del 2015 (LR 1/2015 e LR 2/2015) e successive modifiche. La Legge Regionale n.1/2015 (e s.m.) insieme al Regolamento attuativo n.2/2015 (e s.m.), rappresentano il riferimento di cui tener conto. Nel caso specifico l'Art. 155 della L.R. 1/2015, indicata le procedure edilizie per le variazioni di destinazione d'uso", e l'Art. 147, in particolare, le procedure e le sanzioni per la regolarizzazione delle *Variazioni di destinazioni d'uso senza titolo edilizio.*

Altre normative di riferimento:

- **DPR n. 380/2001** "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" e s.m.
- **DL n.222/2016** "Individuazione dei procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di semplificazione ……" e s.m.
- **LEGGE REGIONALE n.1 del 21.01.2015 e s.m.**
- LEGGE REGIONALE n. 2 del 18.02.2015 "*Norme regolamentari attuative della L.R. 1/20015*"
- **LEGGE REGIONALE N.21 del 3.11.2004** "*Norme per la vigilanza, responsabilità, sanzioni e sanatoria in materia edilizia*"
- **LEGGE REGIONALE N.8 del 22 .10.2018 "***Norme per la ricostruzione delle aree colpite dagli eventi sismici del 24 agosto*
- *2016, 26 e 30 ottobre 2016 e successivi. Modificazioni ed integrazioni a legge regionali*"
- PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG). Approvazione del. C.C. n. 23 del 24.03.2004
- REGOLAMENTO EDILIZIO E URBANISTCO COMUNALE. Approvazione del. C.C. n.37 del 6.04.2002
- VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE. Approvazione del. C.C. n.35 del 29.04.2009
- L.R. n.17 del 18.11.2008 *"Norme in materia di sostenibilità ambientale degli interventi urbanistici ed edilizi "es.m.*

- D.L.G. n. 743 del 2.07.2018 "*Modifiche e aggiornamento del Disciplinate tecnico per la valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici di cui all'art. 163 della L.1/2015 – Destinazione d'uso Residenziale*"
- **DIRETTIVA 2010/31/CE** "*Prestazione energetica dell'edilizia*" e successive modifiche
- D.LGS 192/2005 "*Attuazione delle Direttive 2002/91/CE relativa al rendimento energeticonell'edilizia*" e s.m.
- NORMA CEI 64-8 e successivi aggiornamenti
- DM 37/2008
- D.M. 26 Giugno 2015 "Adeguamento del DM 26 giugno 2009" e successivo D.G.R. n.1131 del 31.10.2015
- **CODICE CIVILE**

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. 18994/2004** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE FABBRICATO UNIFAMILIARE DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 25/03/2004 con il n. PROT. 8014 - A.C. Narni (TR) di protocollo, rilasciata il 01/12/2004, agibilità del 02/08/2010 con il n. PROT. 14967 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 48, Particella 924 - 927 (poi 1081).
L'istanza iniziale n. 31224 intesa ad ottere il Permesso di Costruire per le particelle Foglio 48 nn. 924-927 è stata presentata l' 11.11.2003 da L'Atto di cessione tra la proprietà , è stato firmato il 19.07.2004 in presenza del notaio Dott. (Reg. to Terni 02.08.2004, n.2929). La procedura tecnico-amministrativa è stata avviata dal geom. con studio in , il quale ha anche seguito le successive richieste fino alla completa realizzazione dell'opera. Relazione geologica (marzo 2004) con verifiche in situ, è firmata dal Geologo . Il P.di C. è stato approvato dal Dirigente . Termine ultimo inizio lavori 1.12.2015. Termine per l'ultimazione 01.12.2008 Il 21.06.2004 è stata consegnata a nome della proprietà la comunicazione di inizio lavori

PERMESSO DI COSTRUIRE (IN VARIANTE) **N. 19839/2006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un fabbricato plurifamiliare di civile abitazione in Strada di Ripabianca Narni (TR), presentata il 07/11/2006 con il n. PROT. 30556 - A.C. Narni (TR) di protocollo, rilasciata il 08/06/2007 con il n. 19839 di protocollo, agibilità del 02/08/2010 con il n. PROT. 14967 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 48, Partt. nn. 924-927.
Istanza inoltrata dalla il 07.11.2006 Prot. n. 30556 (Comune di Narni) con progetto redatto sempre a nome dello stesso progettista. La pratica contiene la proposta progettuale per la realizzazione di un fabbricato pluiufamiliare. Approvazione a firma del Dirigente Responsabile Unico del Procedimento Geom Scadenza prevista per ultimazione lavori 01.12.2008. In data 10.03.2008 (prot. 7420) viene comunicato l'affidamento dei lavori all'Impresa (e la direzione dei lavori affidata al geom . In data 18.09.2008 (Prot. 28765) richiesta una proroga di ultimazione lavori. Nuova scadenza 01.12.2009 In data 17.11.2008 (prot. 20486) richiesta nuova proroga di un anno per l'utiimazione dei lavori. Nuova scadenza 01.12.2010. In data 30.11 2009 la proprietà (Sig.) richiesta nuova proroga di 6 mesi per la conclusione dei lavori.
Successive al rilascio del titolo: - Denuncia di inizio attività (DIA) n. 24634/2009 , DIA n. 4995/2010 per varianti in corso d'opera - Agibilità rilasciata il 02.08.2010 (protocollo n. 14967)

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (DIA) **N. 24634/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al P.di C. 18994 (e s.v) per la realizzazione di un Fabbricato TRIFAMILIARE, presentata il 01/09/2009 con il n. Prot. 24634 di protocollo, agibilità del 02/08/2010 con il n. Prot. 14967 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 48, Part. 1081 sub.2,3,4 (ex 924-927).
Variante in corso d'opera per la realizzazione di edificio trifamiliare secondo quanto autorizzato dal

P.di C. in variante n.19839 rilasciata lo 08.06.2007.

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (DIA) **N. 4595/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione fabbricato trifamiliare in via di Ripabiancan. 37 a,b,c - Narni (TR) con P.diC. 18994/2004 e successive varianti, presentata il 16/02/2010 con il n. 4595 - A.C. Narni (TR) di protocollo, agibilità del 02/08/2010 con il n. Prot. 14967 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 48 Particella 1081 (ex 924-926).
L'istanza (collegata al P.di C 18994 del 2004 e 19839 del 2006) presentata il 16.02.2010 (prot. 4995) denunciava modifiche non sostanziali in corso d'opera nelle parti esterne del fabbricato (lato sud-ovest). Il 01.03.2010 (Prot. 7125) , viene comunicato il RUP nella persona dell' ,
Dirigente Area Dipartimentale Gestione ed Organizzazione del Territorio .

Comunicazione fine lavori **N. 14961/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un fabbricato trifamiliare in via di Ripabianca - Narni (TR), presentata il 19/05/2010 con il n. 14961 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 48 part. 1081.
Nella comunicazione si indica che il giorno 18.05.2010 sono stati ultimati i lavori di realizzazione del fabbricato in oggetto.

AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' **N. 14967/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Autorizzazione di Agibilità del fabbricato ad uso di Civile Abitazione in Strada di Ripabianca- Narni(TR), presentata il 18/05/2010 con il n. Prot. 14967 - A.C. Narni (TR) di protocollo, rilasciata il 19/08/2010 con il n. Prot. 14967 - A.C. Narni (TR) di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 48 part. 1081 sub 2,3,4,.
Il Collaudo statico , a firma dell'Ing. , è stato depositato in Provincia con prot.n. 0009922 il 15.02.2010 (in Allegati). Alla richiesta sono allegati i certificati di conformità degli impianti. Non risulta invece la Certificazione APE.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con Delibera C.C. n.23 del 24.03.2004, l'immobile ricade in zona Zona B (Totalmente o parzialmente edificata), Sistema R (Residenze), Subsistema R2 (residenza-città in aggiunta) . Porzione in R2 ne.3. Zona E4, Sub-sistema V6 (ambiente,riserva di permabilità - valli del Caldaro-Calamone e Fiacchignano). Norme tecniche di attuazione ed indici: NORME TECNICHE - PARTE STRUTTURALE Titolo 5.3 - SISTEMA DELLE RESIDENZE (R) Capo 5.3.1 - Disposizioni generali. Art. 5.3.1.1 - Prestazioni 1. Il sistema della residenza come insieme dei luoghi dell'abitare dovrà garantire la vicinanza o almeno la diretta connessione delle abitazioni con i servizi e le aree commerciali (approvvigionamento dei generi di prima necessità), l'immediata relazione con aree per il tempo libero e lo sport opportunamente dimensionate rispetto all'intorno, la dotazione di adeguati spazi collettivi. 2. Nel sistema della residenza dovrà essere prestata particolare cura nella progettazione dei materiali che costituiscono gli spazi collettivi. Eè vietata la formazione di depositi di materiali a cielo aperto. 3. Le strade di distribuzione all'interno del sistema della residenza, sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata. La carreggiata dovrà essere opportunamente sistemata per garantire una più razionale gestione della mobilità, migliore sicurezza e qualità urbana, protezione dell'ambiente e risparmio energetico. Le banchine e i marciapiedi dovranno essere pavimentati e ubicati a destra e a sinistra della carreggiata o sullo stesso livello (marciapiede continuo). Gli incroci, in genere a raso, potranno essere anche rialzati o regolamentati da mini-rotonde. 4. Gli interventi di trasformazione, ad esclusione di quelli in ambito R1, dovranno garantire una superficie permeabile superiore al 30% dell'intera superficie fondiaria.Ove non diversamente precisato, nella normativa di ciascun subsistema, le altezze massime degli edifici e i limiti di densità edilizia osservano quanto disposto dall'art. 8 del D.M.1444 del 2/4/1968. 5. Nelle zone appartenenti al sistema della residenza il Piano incentiva il ricorso a tecniche di bio-architettura e bio-ingegneria. Per questo nel loro progetto si dovrà fare ricorso a tecniche ed a materiali di debole impatto ambientale (le murature, ad esempio, dovranno preferibilmente essere in materiali naturali, senza additivi chimici che ne alterino la natura, traspiranti, di spessore tale da assicurare un lento e graduale assorbimento e dispersione del calore, elettrostaticamente neutre, fonoassorbenti e prive di emanazioni radioattive e di polveri; così i materiali di finitura e gli altri elementi dell'edificio). In particolare la realizzazione di nuove aree

residenziali, il risanamento, la ristrutturazione e l'ampliamento di quelle esistenti, dopo l'adozione degli atti di cuial successivo periodo, dovranno essere accompagnati da indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, alle misure di compensazione e mitigazione degli impatti esistenti e previsti adottate. Ai fini della predetta valutazione della pressione ambientale e del giudizio della sua sostenibilità l'Amm.ne Comunale dovrà adottare appositi strumenti normativi (piani attuativi, piani di settore, regolamenti, ecc.) tenendo anche conto del disposto dell'art.14 delle N.T.A. del P.T.C.P. Art. 5.3.1.2 - Usi caratterizzanti consentiti ed esclusi 1. Il Sistema della residenza è caratterizzato dall'uso principale "Residenza" (R). 2. Sono escluse le "Attività agricole" (A). 3. Nel Sistema della residenza sono altresì previsti: "Spazi scoperti d'uso pubblico" (P, V), "Servizi e attrezzature" (S), "Attività terziarie" (T). 4. Degli usi previsti al punto 3 di questo stesso articolo sono escluse le seguenti articolazioni: Tr: motel; Sc: servizi cimiteriali; Sh: ospedali; Ss: palazzi dello sport; St: stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti. 5. Gli usi non espressamente citati sono da considerarsi ammessi. SUB-SISTEMA R2 . Art. 5.3.1.2 - Usi caratterizzanti consentiti ed esclusi 1. Il Sistema della residenza è caratterizzato dall'uso principale "Residenza" (R). 2. Sono escluse le Attività agricole (A). 3. Nel Sistema della residenza sono altresì previsti: Spazi scoperti "d'uso pubblico" (P, V), "Servizi e attrezzature" (S), "Attività terziarie" (T). 4. Degli usi previsti al punto 3 di questo stesso articolo sono escluse le seguenti articolazioni: Tr: motel; Sc: servizi cimiteriali; Sh: ospedali; Ss: palazzi dello sport; St: stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti. 5. Gli usi non espressamente citati sono da considerarsi ammessi. Art. 5.3.2.2 - Sub-sistema R2: "Città in aggiunta" 1. L'ambito è caratterizzato da parti della città cresciute sulla base di singole iniziative, in genere di piccole dimensioni. Il carattere principale di queste zone è costituito da una certa omogeneità dei tipi edilizi e della suddivisione dei lotti, dalla presenza di spazi pubblici frammentati e residuali. 2. Gli interventi dovranno in generale favorire l'adeguamento e la ristrutturazione degli edifici e la riqualificazione degli spazi aperti allo scopo di migliorare le condizioni esistenti e rafforzare l'identità di questi luoghi. 3. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale ? Residenze? (R), per una quota pari almeno al 80% della superficie lorda di pavimento (Slp). Sono altresì consentite "Attività terziarie" (Tc - esercizi di vicinato, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche, Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere, pubblici esercizi, Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie -), "Servizi e attrezzature" (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali -, Sh - ospedali -, Ss - palazzi dello sport -, St - impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza -), "Spazi scoperti" (P, V). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività industriali e artigianali" (I) e "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M). Negozi, servizi ed attrezzature di uso pubblico dovranno essere ubicati al piano terra, artigianato di servizio, uffici e studi professionali potranno essere ubicati anche ai piani superiori. 4. E' consentita la deroga dalla percentuale specificata al precedente comma 3, per tutti gli edifici a contatto diretto con gli assi appartenenti ai luoghi centrali L1, L2 e L3, limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: - "Attività terziarie" Tc - negozi, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche; - "Attività terziarie" Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie; (con R comunque non inferiore al 60% della Slp). 5. Le strade di distribuzione sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata, di norma di 6 ml., con marciapiedi pavimentati ubicati sui due lati; gli incroci sono a raso, eventualmente anche rialzati, per rallentare i veicoli. Le sezioni stradali comprendono spazi di sosta in linea su uno o entrambi i lati. 6. Salvo prescrizioni più restrittive previste nella parte operativa del Piano sono ammessi per gli edifici: H max 10,00 m. 7.In modo particolare, per quanto riguarda i parametri urbanistici, all'interno degli ambiti di trasformazione "Schemi Direttori e Progetti Norma, si fa riferimento anche a quanto prescritto in tutti gli articoli dal 6.1.1.1 al 6.1.6.3. Titolo 5.1 - Sistema ambientale (V) Capo 5.1.1 - Disposizioni generali. Art. 5.1.1.1 - Prestazioni 1. Il sistema ambientale comprende due tipi di spazi aperti: le aree destinate a verde pubblico per lo svago e lo sport legate al sistema della residenza e i grandi spazi aperti, che comprendono le aree agricole e quelle destinate al recupero e alla salvaguardia ambientale. Ai primi dovrà essere garantita la facilità di accesso e di parcheggio, una composizione delle attrezzature (sport, gioco, sosta) articolata, sicurezza e facile manutenzione. I secondi dovranno essere opportunamente utilizzati e riqualificati per mantenere e ricostituire ecosistemi naturali all'interno e all'esterno del tessuto urbanizzato. 2. I giardini e gli impianti sportivi scoperti dovranno avere elevate percentuali di superfici permeabili e adeguate attrezzature. I materiali vegetali naturali, nelle loro

differenti composizioni e funzioni, dovranno essere utilizzati per la valorizzazione delle risorse del territorio ed anche per il recupero delle aree degradate (da sottoporre ad interventi di rinaturalizzazione), comprese quelle agricole che dovranno essere tutelate, potenziate o riconvertite. 3. Le strade di distribuzione all'interno del sistema ambientale sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata. La carreggiata dovrà essere opportunamente sistemata per garantire la compatibilità con le caratteristiche dei luoghi e la protezione dell'ambiente. Art. 5.1.1.2 - Usi caratterizzanti, consentiti ed esclusi 1. Il Sistema ambientale è caratterizzato dagli usi principali "Attività agricole" (A) e "Spazi scoperti d'uso pubblico" (V). 2. La caratterizzazione funzionale del sistema è garantita dalla presenza di questi usi principali. 3. Nel Sistema ambientale sono altresì consentiti: "Servizi e attrezzature" (S) laddove già previsto nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento del P.R.G. parte operativa e nei casi di cui al successivo comma 10, "Spazi scoperti d'uso pubblico" (P); "Residenze"(R) prevalentemente riferite allo svolgimento delle attività agricole. 4. E' escluso l'insediamento di nuove "Attività industriali e artigianali" (I) e di "Attività terziarie" (T) fatte salve differenti indicazioni previste nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento". 5. Costituiscono eccezione agli usi esclusi al punto 4 di questo stesso articolo le seguenti destinazioni d'uso: Tc: negozi, artigianato di servizio; Tr: attrezzature ricettive e pubblici esercizi; Trh: attività ricettive extraalberghiere;Mc: stazioni di servizio, distribuzione e deposito SUB SISTEMA V6 Art. 5.1.2.6 - Sub-sistema V6: "Riserva di permeabilità" 1. Costituiscono la "Riserva di permeabilità" le aree vallive della conca ternana (V6.1), le valli dei fiumi Caldaro e Calamone (V6.2), la valle del fosso Vasciano (V6.3) e i piani di Montoro-Colle Giulia (V6.4). Gli ambiti sono caratterizzati da prevalenti usi agricolo-produttivi e comprende le aree vallive dei principali corsi d'acqua che, per la elevata permeabilità dei suoli, garantiscono una continua e consistente ricarica delle falde d'acqua sotterranee. La elevata permeabilità dei suoli costituisce un fattore di estrema sensibilità pertanto gli interventi dovranno essere finalizzati alla salvaguardia delle falde acquifere ed alla minimizzazione degli impatti prodotti dagli usi agricolo-produttivi e zootecnici. 2. Gli interventi dovranno favorire una progressiva conversione verso forme di agricoltura a basso impatto e/o biologica, la messa in sicurezza degli allevamenti zootecnici, il disinquinamento e la salvaguardia del reticolo idrografico, il mantenimento delle sistemazioni agrarie ed idrauliche tradizionali , la bonifica dei siti inquinati. 3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza esclusiva degli usi principali "Attività agricole" (A) e "Spazi scoperti d"uso pubblico"(V) ad eccezione delle residenze ed attività esistenti alla data di adozione del Piano e delle attività turistico ricettive extra-alberghiere (Trh). E' ammesso il recupero ad uso residenziale degli annessi rurali esistenti. 4. Sono ammessi: nuove edificazioni destinate ad abitazione e annessi agricoli; edifici per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici; serre. NORME TECNICHE - PARTE OPERATIVA TIitolo 5.1 - CRITERI PER GLI USI E REGOLE PER GLI INTERVENTI Capo 5.1.1 - Disposizioni generali Art.5.1.1.1 - Criteri relativi agli usi e agli interventi 1. Nella parte strutturale del Piano sono stabiliti per ciascun sistema e per i relativi sub-sistemi gli usi caratterizzanti, consentiti e quelli esclusi. 2. Il cambiamento della destinazione d'uso può riferirsi agli usi principali e alle articolazioni di uno stesso uso come definiti dall'Art. 2.2.2.1 della parte strutturale del Piano. 3. Il cambiamento di un uso principale con altro uso principale è considerato "variazione essenziale" ed è perciò soggetto a concessione edilizia. La variazione della destinazione d'uso è comunque soggetta a concessione edilizia quando il nuovo uso previsto comporti un aumento degli standards urbanistici. 4. Nel caso in cui l'uso attuale di un edificio contrasti con le previsioni del Prg, sono ammessi solo ed esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. 5. La realizzazione di nuovi edifici, le ricostruzioni e gli ampliamenti devono garantire superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie fondiaria. Per gli interventi di ampliamento non è consentito ridurre la superficie permeabile degli spazi scoperti di pertinenza nel caso in cui essa risulti inferiore alla percentuale stabilita. 6. Nei casi di interventi di risanamento conservativo, oltre agli altri casi consentiti, è possibile collocare i parcheggi privati in piani interrati. Il perimetro del parcheggio può eccedere quello del sedime dell'edificio, nel rispetto di quanto previsto dal precedente punto e di eventuali realizzazioni di infrastrutture pubbliche interrate. 7. Nell' attuazione delle previsioni di opere di urbanizzazione primaria e secondaria si dovranno escludere trasferimenti e monetizzazioni quando le aree a standard siano identificate e perimetrate nelle tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento". 8. Le dotazioni standard richieste per gli interventi convenzionati non reperibili all'interno delle aree oggetto di intervento possono essere monetizzate solo qualora i proventi siano utilizzabili per acquisire aree collocate in ambiti limitrofi e già previste a questo scopo dal Piano. SISTEMA (V) Art.

5.1.1.2 - Criteri per gli usi e regole per gli interventi 1. Nelle tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" sono individuati i 7 sub-sistemi per i quali la parte strutturale ha previsto specifici obblighi, divieti, indirizzi, eventuali forme di tutela e il rapporto fra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi . 2. I principali materiali degli spazi aperti del sistema ambientale sono: giardini, parchi, bande verdi naturali, parcheggi, impianti sportivi coperti e scoperti, orti, siepi e cespuglieti, aree alberate, sentieri e percorsi. 3. Il sistema ambientale è caratterizzato da un'elevata percentuale di superfici permeabili, implica la presenza di aree densamente alberate, la rinaturalizzazione delle sponde dei corsi d'acqua, l'inserimento nel territorio di corridoi ecobiologici. In particolare i parchi, i giardini e gli impianti sportivi scoperti devono avere caratteri di forte naturalità. I parcheggi devono avere preferibilmente pavimentazioni semipermeabili con raccolta e filtro della acque meteoriche, presenza di siepi di margine e tra gli spazi di sosta. 4. In tutte le zone agricole appartenenti al Sistema Ambientale sono ammessi gli interventi ammissibili e finanziabili secondo le misure previste dalla politica Agricola Comunitaria e dal Piano di Sviluppo Rurale della Regione Umbria 2000/2006 (bando D.G.R. 7/3/ 2001 n° 205). SISTEMA (R) Art. 5.1.1.4 - Criteri per gli usi e regole per gli interventi 1. Nelle tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" sono individuati i 3 sub-sistemi per i quali la parte strutturale ha previsto specifici obblighi, divieti, indirizzi, eventuali forme di tutela e il rapporto fra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi . 2. I principali materiali degli spazi aperti del sistema della residenza sono: strade, spazi pedonali, percorsi, barriere vegetali, parchi, giardini, impianti sportivi scoperti e coperti, parcheggi a raso. Essi assumono il ruolo di collegamento tra gli edifici residenziali e gli spazi collettivi, di filtro dal rumore e quello di attrezzatura di servizio per il gioco e il tempo libero. 3. Giardini e impianti sportivi scoperti ammettono ampie parti pavimentate; i parcheggi a raso devono avere pavimentazioni semipermeabili, salvo diversa indicazione contenuta nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento", con raccolta e filtro delle acque meteoriche, siepi ed alberature di margine tra gli spazi di sosta. 4. Nelle aree non adiacenti la perimetrazione delle zone A, sottoposte a Ristrutturazione (ri) appartenenti al sub-sistema R2 e di altezza inferiore a 10.00 m è consentito l'ampliamento, secondo una sola delle possibilità specificate ai successivi punti: - fino ad un massimo del 25% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l.ampliamento, è inferiore al 15% - fino ad un massimo del 20% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l.ampliamento, è inferiore al 20% - fino ad un massimo del 15% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l.ampliamento è inferiore al 25% - limitatamente agli edifici in SD5, fino ad un massimo del 15% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l'ampliamento, è inferiore al 30%. Laddove vengano saturate le quantità previste da una delle possibilità di ampliamento nono sono consentiti successivi incrementi volumetrici. L'ampliamento con sopraelevazione è consentito solo per gli edifici con altezza massima inferiore o uguale a m 7.00 e fino a raggiungere l'altezza massima di m 10.00. Nelle aree sottoposte a ristrutturazione (ri) appartenenti al subsistema R2, per gli edifici che non abbiano usufruito degli ampliamenti di cui ai precedenti punti e rapporto di copertura uguale o inferiore al 20% è consentita la sopraelevazione fino ad un altezza massima di m 7.50. In tale eventualità non sono consentiti successivi incrementi volumetrici. Nelle aree sottoposte a ristrutturazione (ri) appartenenti al sub-sistema R2 - SD5, per gli edifici che non abbiano usufruito degli ampliamenti di cui ai precedenti punti e rapporto di copertura uguale o inferiore al 30%, è consentita la sopraelevazione fino ad un altezza massima di m 7.50. 5. Nelle aree individuate dal piano con la sigla R2-ri è inoltre consentita la ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 31 lett. e) della legge 457/78 tramite intervento edilizio diretto in concessione convenzionata con previsioni planovolumetriche riguardanti unità minime d'intervento aventi una superficie fondiaria di almeno mq. 2000 o che interessi almeno n.4 lotti contigui, applicando i seguenti indici edilizi: -Rc 30% per il sub-sistema R2 nello schema direttore SD5; -Rc 25% per il sub-sistema R2 ricadente negli altri Schemi Direttori; -H massima m 7,50 ferma restando la possibilità d'innalzare tale limite fino a m 10,00 in considerazione dell'altezza media superiore a m 7,50 rilevata sugli edifici esistenti nei lotti confinanti con l'unità minima d'intervento. Qualora nell'area di studio planovolumetrico si registri già il superamento della volumetria risultante dall'applicazione dei predetti indici edilizi, sarà ammesso il suo mantenimento a condizione che la nuova sistemazione produca un incremento della superficie permeabile di almeno il 20% di quella esistente e che siano adottate misure e forme di ritardo della velocità di deflusso delle acque meteoriche. Per interventi edilizi su singolo lotto, nei casi di edifici che abbiano superato gli indici edilizi ammessi e non possono fruire dei benefici di cui ai precedenti comma e negli ambiti del sub-sistema R3 potrà essere

ammessa la ristrutturazione edilizia con aumento della cubatura esistente, fino ad un massimo del 5% finalizzato all'ottenimento di una migliore ricomposizione volumetrica da valutarsi da parte della commissione edilizia integrata dall'esperto in materia ambientale che dovrà espressamente dichiarare e motivare la validità della ricomposizione. INDICI (in sintesi): Tabella "ne" (nuova edificazione) : R - R2 ne.3 : Ef 0,75 mc/mq; H.Max 7,00 metri, Rc 20% (mq/mq) . Il titolo è riferito solamente al Foglio 48 Particella 1081 sub 3

REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO vigente, in forza di delibera Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.37 del 6.04.2002, l'immobile ricade in zona Territorio di Narni. Norme tecniche di attuazione ed indici: TITOLO 2 | DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI CAPO 2.1 TITOLI ABILITATIVI DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI, AUTORIZZAZIONI, ATTIVITÀ EDILIZIA SENZA TITOLO ABILITATIVO. Art. 2.1.10 Mutamenti di destinazione d'uso è stato sostituito dalla LR 1/2015 art. 1. Il mutamento della destinazione d'uso degli immobili realizzato senza opere edilizie è soggetto a DIA. 2. Il mutamento eseguito con realizzazione di opere comporta la presentazione del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività, in relazione all'intervento edilizio da effettuare. 3. Qualora il mutamento d'uso, anche in assenza di opere, comporti modifica degli standard urbanistici ai sensi della L.R. 27/2000, lo stesso viene assentito con Permesso di Costruire. 4. Per il mutamento di destinazione d'uso ai fini commerciali si applicano le disposizioni di cui all'art. 28 della legge regionale 21.10.1997 n. 31. 5. Non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è attuabile liberamente, nel rispetto delle normative igienico sanitarie e di sicurezza, il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del trenta per cento della superficie utile dell'unità immobiliare e comunque fino a un massimo di trenta metri quadrati, fatti salvi gli aspetti di natura fiscale e tributaria, con esclusione degli annessi agricoli. 6. La realizzazione di attività di tipo agrituristico o le attività di vendita al dettaglio dei prodotti dell'impresa agricola in zona agricola, attraverso il recupero di edifici esistenti, non costituiscono modifica della destinazione d'uso e i relativi interventi sono soggetti al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connessa tale realizzazione. TITOLO 3 | DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE CAPO 3.1 NORME IGIENICO SANITARIE Art. 3.1.4 Locali abitabili 1. I requisiti igienico sanitari dei locali abitabili sono definiti in applicazione del D.M. 5 Luglio 1975; i requisiti di cui al presente articolo vanno verificati nel caso di realizzazione di locali di nuova costruzione; in caso di interventi su edifici già esistenti alla data di pubblicazione della L.R.1/2004 e, fermo restante l'obbligo di ricercare quelle soluzioni che realizzino un miglioramento rispetto alle condizioni preesistenti, si applica il disposto dell'art. 34 della L.R.1/2004. Comunque il Dirigente preposto, acquisito il parere della ASL, potrà concedere motivata deroga in caso di interventi di ristrutturazione con o senza cambio di destinazione d'uso, ove il rispetto puntuale delle disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le disposizioni edilizie ammesse dalle normative e dal presente Regolamento. 2. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per i primi quattro abitanti e a mq. 10,00 per ciascuno dei successivi ,ferme restando le superfici minime previste dall'art. 3 del DM 5 luglio 1975; camere a più di due letti dovranno avere una superficie minima che risulta incrementando mq. 14,00 di mq. 5,00 per ciascuna persona, fatte salve le disposizioni regionali di cui ai successivi commi 15 e 16. 3. E' vietato adibire ad abitazione permanente i locali interrati o seminterrati di edifici. 4. I sotterranei o locali interrati, possono essere destinati ad usi che comportino la permanenza di persone quali cucine rustiche,taverne, servizi igienici, magazzini, uffici, mense, ambulatori, esercizi pubblici o commerciali e laboratori artigianali, quando abbiano i seguenti requisiti e fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni: - pavimento di m 1,00 più elevato del livello massimo delle acque del sottosuolo; - pavimento e muri isolati dal terrapieno mediante idonea intercapedine o vespaio aerato; - adeguate condizioni di aeroilluminazione diretta e di purezza dell'aria atte ad assicurare il benessere delle persone; alternativamente, qualora tecnicamente ciò sia impossibile, condizionamento ambientale che assicuri e mantenga negli, ambienti le condizioni tecniche, igrometriche, di velocità e, purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone; - illuminazione artificiale che assicuri i limiti previsti per le, specifiche destinazioni d'uso. 5. I piani seminterrati possono essere destinati anche ad abitazione permanente, qualora siano rispettate le prescrizioni sopraelencate ed abbiano tutti i locali con altezza media libera fuori terra non inferiore a m 1,60. 6. Ogni unità immobiliare con destinazione diversa dalla residenza, dove è prevista la permanenza di persone, a qualsiasi livello ubicata, dovrà essere dotato di almeno un servizio igienico dotato di antibagno. 7. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq.9,00 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone, fatte salve le

disposizioni regionali di cui ai successivi commi 15 e 16. 8. Gli alloggi devono fruire di ventilazione trasversale naturale e dovrà porsi particolare cura allo studio dell'esposizione degli ambienti. 9. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile. 10. I locali abitabili (stanza o vano) non possono avere altezza netta inferiore a m 2,70 né cubatura inferiore a mc. 24,00, fatte salve le disposizioni regionali di cui al successivo comma 15. 11. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 43 della legge 5 Agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni. 12. L'altezza media di ogni singolo locale ricavato nel sottotetto o con copertura inclinata non può essere inferiore a m 2,50 riducibile a m 2,20 per i corridoi, disimpegni, servizi igienici e ripostigli, indipendentemente dal volume del vano. 13. L'altezza minima libera per i locali destinati a destinazione direzionale non può essere inferiore a m 2,70, quella per i locali e gli ambienti a destinazione commerciale a m 3,00. 14. I requisiti di abitabilità nel caso di destinazione d'uso particolare (alberghiere, turistico-ricettive, extra-alberghiera, industriale, ecc..), sono dettati dalle eventuali e specifiche norme. 15. Per gli interventi di cambio di destinazione d'uso dei vani posti al piano sottotetto e terreno di edifici esistenti compresi quelli ricadenti nei centri storici ai sensi della L.R. 12/2008, si applicano le disposizione di cui al Titolo V della L.R. 1/2004 e della D.G.R. 16/03/2005 n.452 attuativa. 16. per gli alloggi destinati ad attività agrituristica ed extra alberghiera si applicano le rispettive specifiche disposizioni regionali. . Il titolo è riferito solamente al Locali interni dell'immobile (Foglio 48-part.1081, sub3). Nel 2009 il Consiglio Comunale della Città di Narni , con Delibera n.35 del 29.04.2009, ha approvato una "Variante al Regolamento Edilizio comunale" per adeguarlo alla normativa vigente (DPR 380/2001 e LR 12/2008) e nomina della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio.(Suppl. ordinario n.2 al BUR , serie geenrale 39 del 2.09.2009) Il Regolamento è superato dalla LR 1/2015 e successive modifiche.

Normativa Regionale vigente, in forza di delibera del Consiglio Regionale n. 1192/2014, l'immobile ricade in zona Territorio Regionale. L'obsolescenza dello strumento urbanistico locale (PRG 2004) e del Regolamento Comunale (2009) rendono inadeguate molte prescrizioni, sopratutto in materia di "Disciplina dell'attività edilizia" , "Titoli abilitativi", e "Vigilanza, responsabilità e sanzioni" nel caso di abusi. La Legge Regionale n.1/2015 (e s.m.) insieme al Regolamento attuativo n.2/2015 (e s.m.), rappresentano il riferimento di cui tener conto. Nel caso specifico nella L.1/2015, al Titolo VI (Normativa tecnica per gli interventi edilizi) , Art. 155, sono indicate le procedure edilizie per le variazioni di destinazione d'uso", ed all'art. 147, in particolare, le procedure e le sanzioni per la regolarizzazione delle variazioni di destinazioni d'uso senza titolo edilizio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La difformità relativa alla *diversa destinazione d'uso* del locale posto al livello interrato, è sanabile nel rispetto del DPR 380/2001 (e s.m.) e delle Leggi Regionali n.1/2015 (e s.m.) e n.2/2015 (e s.m.). Nello specifico l'Art. 155 (e Art. collegati) della L.R. 1/2015 indica nella pratica di SCIA il titolo edilizio necessario, seppur da definire più specificatamente con gli Uffici tecnici comunali . Il procedimento è sicuramente oneroso e solo in parte quantificabile nell'immediato. Alla procedura edilizia dovrà seguirne una di *adeguamento catastale* (Modifica planimetrica - DOGFA), la quale potrà parzialmente modificare le rendite. Altra difformità è stata rilevata negli impianti; in questa sede si potranno segnalare le procedure e sommariamente le spese, poichè la quantificazione dettagliata potrà avvenire solo a seguito di una verifica di un tecnico e/o Ditta specializzata. Al momento si segnala, e sommariamente quanitfica, che saranno necessarie: verifiche anche strumentali, l'adeguamento di alcune parti e l'acquisizione di *Nuovi Certificati di conformità dei singoli impianti*, per lo più compomessi forzatamente o naturalmente (per abbandono). Le procedure potranno essere avviate contestualmente alla pratica edilizia. Per la *Certificazione APE*, mancante, potrà essere richiesta ad un tecnico abilitato, indipendentemente dalle altre procedure. A conclusione di quanto sopra esposto, si dovrà avviare la pratica di *adeguamento dell'Attestazione di Agibilità (Dichiarazione che tiene conto dell'agibilità),* obbligatoria secondo l'Art. 137 della L1/2015.

Di seguito si riportano estratti della LR n.1/2015 che tiene conto delle indicazioni nazionali del DPR 380/2001:

Art. 124 (Interventi subordinati a SCIA). <<*Sono realizzabili mediante SCIA obbligatoria tutti gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 118 e 119* >>, ed inoltre: comma 1, lettera e: << *gli interventi di modifica della destinazione d'uso secondo quanto previsto [...] all' articolo 155, comma 7 , fatto salvo quanto previsto all' articolo 118, comma 2, lettera e)* >>;

Art. 155 (Mutamenti della destinazione d'uso degli immobili e titolo abilitativo), comma 8, << *Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale di cui al comma 4 si considera non rilevante ed è consentito, purché non risulti in contrasto con le disposizioni degli strumenti urbanistici comunali, della presente legge o delle norme regolamentari, previa comunicazione di cui all' articolo 118 , commi 2 e 3 e nel rispetto delle condizioni di cui al medesimo articolo 118 , commi 4, 5 e 6.*>>.

Art. 147 (Mutamenti di destinazione d'uso realizzati in assenza di titolo abilitativo) 1. *I proprietari degli immobili che modificano la destinazione d'uso in atto in un edificio o in una singola unità immobiliare senza il titolo abilitativo di cui all' articolo 155, comma 4 sono soggetti alle seguenti sanzioni: a) nel caso in cui il mutamento di destinazione d'uso risulti conforme alle norme urbanistiche ed edilizie, da euro trecento a euro tremila, in rapporto alla superficie interessata dall'abuso. Contestualmente all'applicazione della sanzione di cui al comma 1, lettera a) , il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale dispone sempre il pagamento del contributo di costruzione di cui agli articoli 130, 131 e 132, come previsto al comma 5 , valido anche ai fini dell'eventuale accertamento di conformità ai sensi dell' articolo 154, comma 4 , nonché gli adempimenti necessari al rispetto delle normative in materia di dotazioni territoriali e funzionali, se dovuti, anche mediante la loro monetizzazione, nonché di quelli in materia sismica, di sicurezza degli impianti, di abbattimento delle barriere architettoniche e di iscrizione al catasto. In caso di mancata ottemperanza da parte dei responsabili dell'abuso nei termini stabiliti il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale dispone il ripristino dello stato preesiste*nte.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa destinazione d'uso dei locali interrati. (normativa di riferimento: DM 480/2001; LR 1/20015; LR 2/20015, PRG Comune di Narni, Regolamento Edilizio ed Urbanistico del Comune di Narni)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura SCIA in sanatoria (Art. 155 e 147 della LR 1/2015)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato della Pratica edilizia: €.1.500,00
- Diritti di segreteria (raddoppiati per procedura in Sanatoria): €.300,00
- Sanzione Amministrativa per abuso (LR 1/2015 art. 147, comma 1 lettera a)+ oneri di costruzione (da quantificare): €.3.000,00
- Altre spese di segreteria (marche, diritti...): €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non quantificabili
Questa situazione è riferita solamente a Piano interrato dell'edificio.
La procedura è regolamentata dagli artt. n.155 e n.147 della L.R. 1/2015 e s.m. L'importo da corrispondere per "variazione di destinazione d'uso senza titolo edilizio" (art. 147) al comma 1 lettera a) varia da 300 a 3000 euro. Contestualmente il comma 2 dello stesso articolo, impone il pagamento del contributo di costruzione secondo l'Art. 130-131 e 132, come previsto dal comma 5 (mutamento di destinazione d'uso equiparati alla ristrutturazione edilizia). Al momento non risultano quantificabili tali costi, pertanto si rimanda ad una successiva fase che dovrà prevedere un confronto con gli uffici tecnici locali per una quantificazione precisa sia dell'importo della sanzione che dei contributi di costruzione, tenendo conto di tutti i fattori in gioco. Si ritiene al momento soddisfacente quantificare

con l'importo massimo di 3000 euro la sanzione in oggetto.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dichiarazione di Agibilità non conforme allo stato di fatto, al progetto approvato ed accatastato. (normativa di riferimento: LR n.1/2015;LR n.2/2015; DM n.480/2001)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di aggiornamento della Dichiarazione di Agibilità (Dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Spese di istruttoria: €.60,00
- Tecnico incaricato: €.1.000,00
- segreteria, varie ed eventuali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non quantificabili
Questa situazione è riferita solamente a intero edificio.
Alla conclusione della pratica edilizia di sanatoria (nuova destinazione d'uso), acquisite le Nuove conformità impiantistiche, aggiornato il Catasto fabbricati, si potrà procedere alla richiesta di adeguamento dell'Attestao di Agibilità (Dichiarazione che tiene luogo dell'Agibilità)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa destinazione d'uso di una parte del piano interrato. Da progetto oggetto di accatastamento il locale risultava "cantina" al contrario di quanto si rileva dal sopralluogo. (normativa di riferimento: Art. 19 comma 4 del DL n.78 del 31.05.2010, convertito in L. n.122 del 30.07.2010)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale (DOGFA per "Variazione di destinazione d'uso ") . La procedura potrà essere richiesta solo al termine della procedura edilzia.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato e procedure per l'aggiornamento della planimetria catastale (DOGFA): €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non quantificabili
Questa situazione è riferita solamente a Piano Interrato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancano completamente le componenti esterne dell'impianto elettrico ed audiovisivo (sia dei punti luce che dei punti presa). La rimozione forzata delle parti esterne potrebbe aver compromesso l'efficenza dell'impianto, che richiederà verifica ed eventuale adeguamento nei tre livelli. (normativa di riferimento: Decreto n.37 del 2008 ; Norma CEI-64-8.1)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: E' possibile integrare le mancanze, verificare l'impianto e regolarizzare attraverso un Nuovo Certificato di Conformità .
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Adeguamento, verifica e Nuova certificazione di conformità: €.4.062,90

Tempi necessari per la regolarizzazione: non quantifcabili
Questa situazione è riferita solamente a tutti e tre i livelli dell'immobile.
Per la quantificazione economica si è considerato un importo del 2% del valore totale dell'immobile

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto nei tre livelli della residenza, ma lo stato di inattività della caldaia e dei sistemi di riscaldamento periferici non forniscono garanzie di efficienza. (normativa di riferimento: l.10/1991; DM n.37/2008; DPR 412/1993 e s.m; L.90/2013)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica ed adeguamento dell'impanto termo-idraulico attraverso tecnici e Ditte specializzate. Nello specifico del piano inferiore, sono necessarie valutazioni del contenuto termico per la presenza di elementi non previsti (camino) e la diversa destinazione dei locali. Da rilasciare un Nuovo Certificazione di conformità.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Verifica, adeguamento e Nuovo Certificato di conformità. : €.3.047,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non quantificabili
Questa situazione è riferita solamente a l'intero immobile.
E' stato considerato un importo forfettario dell'1,5% della spesa totale.

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza della certificazione prevista dalla Normativa in materia energetica (normativa di riferimento: Direttiva UNI/TS 11300 del 2019; UNI/TS 11300 del 2016; DM 26/06/2015)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di un tecnico specializzato che fornisca una Nuova certificazione APE
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Attestazione Prestazione Energetica: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non quantificabili
Questa situazione è riferita solamente a intero edificio.
Nell'Atto di compravendita si cita la presenza di un certificato APE rilasciato contestualmente alla firma, ma non è stato rinvenuto all'interno della proprietà, nè tantomeno risulta allegato alla procedura di richiesta di Agibilità. Sarà necessario provvedere a richiedere un nuovo certificato.

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: Direttiva 98/83/CE; DM 37/2008)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica ed adeguamento dell'impianto. Rilascio di nuovo certificato di conformità da parte di Ditte specializzate.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- verifica, adeguamento e certificato di conformità: €.4.062,90

Tempi necessari per la regolarizzazione: non quantificabili
Questa situazione è riferita solamente a intero edificio.
Necessario l'intervento di tecnici specilizzati per valutare il funzionamento e l'efficienza dell'impianto nei tre piani della residenza. E' previsto un importo forfettario del 2% dell'importo totale .

BENI IN NARNI STRADA DI RIPABIANCA 37/B, QUARTIERE RIPABIANCA

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a NARNI Strada di Ripabianca 37/b, quartiere RIPABIANCA per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

CONTESTO. L'immobile (latitudine 42.535201, longitudine 12.5133708), si colloca all'interno di un agglomerato urbano della prima periferia di Narni(TR), composto da residenze uni e bifamiliari, frutto di espansione spontanea degli anni'70-80, consolidata ed in graduale strutturazione dal 2004 con la pianificazione urbanistica del nuovo strumento urbanistico (PRG). Orograficamente è collocato in posizione di altura (circa 125 m sul livello del mare), distante anche visivamente dalla sottostante espansione urbana ed industriale di Narni Scalo e dal traffico della SS3 Ter. Si accede al quartiere attraverso un'unica percorrenza carrabile, con accesso diretto dalla SP 29 (via Capitonese), a doppio senso di marcia, non eccessivamente ampia ma adeguata al flusso veicolare a cui deve rispondere; a breve distanza (450 m circa), vi è l'ingresso del raccordo autostradale Terni-Roma, che garantisce tempi ridotti sia per spostamenti oltre i confini regionali (16 Km al Casello Autostradale di Orte, 80 Km circa per Perugia), che nel territorio provinciale (14 Km al centro storico di Terni – 15 minuti circa), permettendo di by-passare la viabilità locale. Ciascuna residenza del quartiere ha parcheggi propri interni alla proprietà e spazio esterno per soste temporanee. Prossimi alla residenza non vi sono emergenze architettoniche, paesaggistiche o servizi di quartiere (aree attrezzate per bambini, spazi per anziani, servizi, esercizi commerciali…) ma quest'ultimi in particolare sono ampliamente disponibili con un spostamento di pochi minuti con mezzo proprio. Nello specifico dei servizi, si possono trovare nelle vicinanze: servizio postale, banche, centro di primo soccorso, scuole di ogni livello, commercio al dettaglio e supermercati, bar e ristoranti, spazi sportivi, parchi pubblici ecc. L'edificio si affaccia ad ovest sul paesaggio agricolo tipico delle campagne narnesi; confinante con la proprietà un'area coltivata stagionalmente con coltivazioni a rotazione. Unico elemento avulso rispetto al paesaggio appare il viadotto del Raccordo autostradale, comunque lontano e posizionato marginalmente rispetto all'immobile, ma all'interno delle visuali di affaccio dell'abitazione; dal punto di vista acustico (ZONA II - *area urbana interessata da traffico veicolare, con bassa densità abitativa e limitata presenza di attività commerciali, artigianali ed industriali*), la presenza del viadotto non crea particolari disturbi. I residenti nel quartiere (intervistati) limitano il disagio alle sole occasioni di vento da nord o situazioni di traffico eccezionale che amplificano i suoni. In generale l'area appare ordinata, tranquilla e ben custodita.

FABBRICATO TRI-FAMILIARE. Realizzato tra il 2008 ed il 2010, il fabbricato tri-familiare a cui appartiene l'immobile in oggetto, si colloca in posizione centrale rispetto alla Particella catastale n.1081; composto da due parti simmetriche a due livelli (piano terra e piano interrato) ed un corpo centrale distribuito su tre livelli (piano interrato, piano terra e primo piano), è orientato in direzione nord-sud, con giardini intorno, dei quali solo quelli dell'edificio centrale (in oggetto) non comunicanti. Tipologicamente è assimilabile ad un nucleo di villette a schiera di uno/due livelli fuori terra con sviluppo longitudinale ed accessi (pedonale e carrabile) sul fronte est del fabbricato (lungo la via pubblica -strada di Ripabianca-); quello pedonale è segnato da un cancello che distingue le singole proprietà, quello carrabile è comune, raggiungibile attraverso una breve passaggio privato che conduce ad una prima zona di parcheggio (comune) e successivamente ai garage collocati ai piani interrati dell'edificio (corsello). Tutti gli spazi comuni (la strada di accesso ai garage,parcheggio esterno, piano inclinato naturale, una rampa a doppio senso di marcia ed un corsello) sono privi dei servizi (acqua illuminazione, sedute o altro arredo). Il parcheggio esterno, delimitato da staccionata in legno, dispone di pochi posti macchina non segnati (3 previsti da progetto). Tra l'area parcheggio e la recinzione che delimita la proprietà della Particella 1081, è presente un'area incolta in pendenza. La rampa di accesso ai garage, con fondo in cemento e pendenza nella norma, risulta di dimensioni adatte al flusso previsto. La gestione è regolamentata da

accordi verbali e non risulta icaricata alcuna Ditta per le pulizie, non vi sono contenitori per la raccolta differenziata; la gestione dei rifiuti è individuale e la raccolta, porta a porta, è regolamentata dalla stessa Amministrazione Comunale (Ditta esterna incaricata). L'area garage (corsello) di dimensioni 17,0 x 5,0 m e altezza 2,50 cm, è aperta e presenta 3 cavedi (bocche di lupo) per l'illuminazione e la ventilazione con uscita nei giardini delle singole proprietà. All'interno del corsello vi sono 3 garage (con cantine e locali di servizio) delle rispettive residenze, di cui due con ingresso sul lato destro ed uno nella parete di fondo. Il garage della proprietà in oggetto si colloca sul fondo alla parete destra, in prossimità dell'angolo. I contatoti (individuali) dei servizi sono lungo il muro esterno perimetrale, in prossimità degli ingressi pedonali. Le antenne/parabole sono posizionate sopra il tetto della residenza in oggetto; l'accesso alle stesse da parte dei singoli è stabilito nel Contratto di compravendita delle singole proprietà L'immobile in oggetto risulta volumetricamente più consistente rispetto agli altri laterali, è orientato in direzione est-ovest e distribuito su tre livelli: un piano terra (zona giorno), un primo piano (zona notte) ed un piano interrato (garage, servizi ed altro); condivide con le altre proprietà i muri perimetrali (pareti nord e sud) ed esternamente i muretti di recinzione che delimitano lo spazio giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano cielo-terra, ha un'altezza interna di 2,70 m. Piano terra e primo; 2,80 Piano Interrato.Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 1081 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana F844, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 6, consistenza 8 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Strada di Ripabianca, piano: S1 - T- 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 9.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  Coerenze: La particella 1081 è intestata a tre distinte proprietà: Confinano con la proprietà in oggetto (sub 3), il sub 2, intestato ad unico proprietario ( ) e il sub 4, intestato a due proprietari ( ). Sempre della stessa particella il sub 1 risulta "bene comune" (parte di strada di Ripabianca, rampa e corsello). La partella 1081, sub 3, confina inoltre ad ovest con la Part. 948, intestata ad unico proprietario, , ed est con la strada pubblica (strada di Ripabianca) .
  In ALLEGATI, mappe, visure e planimetrie catastali

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico di Narni (10 minuti); Zona industriale e commerciale di Narni Scalo (5 minuti in auto); Città di Amelia (25 minuti); Città di San Gemini (15 minuti), Città di Terni (15 minuti)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Reti a banda larga (FIBRA OTTICA), le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Raggiungibili in 10-15 minuti di distanza con mezzi propri: Città storica di Narni, Antico Ponte Romano di età Augustea, Gole del Nera, ecc..

SERVIZI

farmacie	nella media
negozi al dettaglio	buono
campo da calcio	al di sopra della media
supermercato	buono
spazi verde	al di sopra della media
scuola elementare	buono
scuola per l'infanzia	al di sopra della media
scuola media inferiore	al di sopra della media
scuola media superiore	buono
verde attrezzato	buono

centro sportivo	al di sopra della media

COLLEGAMENTI

superstrada distante Accesso 400 METRI (2 minuti) circa	buono
autostrada distante Orte A1 - 16 Km (20 muniti circa)	buono
ferrovia distante Stazione Narni-Amelia 2,5 Km (6 minuti circa)	nella media
autobus distante 150 metri . Fermata UMBRIA MOBILITA'	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	buono
luminosità:	al di sopra della media
panoramicità:	al di sopra della media
impianti tecnici:	scarso
stato di manutenzione generale:	buono
servizi:	buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

SOPRALLUOGHI E RILIEVI DELLA PROPRIETA'

Sono stati effettuati più sopralluoghi per le operazioni di rilevamento, valutazione e verifica, delle condizioni dell'immobile e del contesto in cui esso si inserisce. Nello specifico: Primo accesso alla residenza in data 29/11/2018 (come indicato nel verbale depositato), in presenza della Custode e dei Carabinieri della Stazione di Narni Scalo; in data 30/11/2018 nuovo sopralluogo in presenza della Custode; in data 09.02.2019, nuovamente in presenza della Custode. Altri sopralluoghi, esterni alla proprietà, sono stati effettuati per la valutazione generale del contesto senza intervento di altra persona. Dai sopralluoghi è emerso quanto di seguito descritto; la parte descrittiva è accompagnata da elaborati planimetrici e documentazione fotografica di riferimento *(*In ALLEGATI*)*.

GIARDINI E SPAZI ESTERNI La particella 1081 sub 3 si presenta di forma rettangolare, con una dimensione longitudinale (est-ovest) predominate, occupata centralmente dalla parte edificata e le parti estreme riservate a giardini (in parte aree pavimentate). I confini della proprietà sono segnati da muretti di circa 30 cm di altezza e rete (fronte ovest – giardino) o ringhiera (fronte est – ingresso) sovrastanti. Le visuali verso le altrui proprietà sono riparate da siepi e cannucciato collocati nella proprietà confinante. In entrambi gli spazi esterni è presente una pavimentazione (gres per esterni) che si alterna a terreno naturale. Al primo spazio (*giardino 1*) vi si accede dalla strada di Ripabianca, superando un cancello metallico, uguale per le tre proprietà. Il cancello risulta in buono stato anche se necessita di manutenzione (verniciatura).Al di fuori del cancello è presente una cassetta per la posta, in buone condizioni e, lungo il muro in basso, i contatori dei diversi servizi, non ispezionati. Lo spazio interno è per lo più pavimentato in gres per esterni di colore mattone: un passaggio pedonale della larghezza di 130 cm. con 4 gradini (p.35, a.17, in marmo con qualche lesione), collega il cancello con l'ingresso alla residenza. A ridosso delle facciata, ad una distanza di circa 110 cm., un muretto sagomato, con altezza massima di 100 cm e spessore 12 cm., con una parte centrale più alta, separa la zona pavimentata dal giardino e filtra le visuali della retrostante porta-finestra collocata accanto il portone d'ingresso. Sotto la portafinestra è presente una griglia di areazione corrispondente alla bocca di lupo visibile dal piano interrato. La porta d'ingresso è sopraelevata rispetto all'esterno da una soglia di 3,5 cm. circa. Per accedere al secondo spazio giardino (*giardino*

2) è necessario entrare nell'abitazione, attraversare il piano terra e superare la porta-finestra collocata nella cucina. Lo spazio si sviluppa in lunghezza (18,0x6,30 m in totale) ed è sistemato con una parte iniziale di 6,30x5,45 m. pavimentata con lo stesso materiale del *giardino 1*. ed il resto a giardino naturale, al momento in evidente stato di abbandono. Nella parte terminale della proprietà, il dislivello è sistemato con due ampie gradonate raggiungibili con gradini in legno e terreno naturale. Nell'area non è presente arredo fisso né mobile. A ridosso dell'edificio, nell'angolo nord-est, con muro e tetto (a doppia falda, in materiala plastico, simil cotto anticato) comune ad analogo locale della proprietà confinante, è presente un volume di circa 2mq.circa, contenente la caldaia (marca RIELLO - tipo RESIDENCE), alimentata a gas metano, la quale non mostra segni evidenti di danneggiamenti o altro, ma non è stato possibile costatarne l'effettivo funzionamento. Al momento, all'interno del volume sono presenti oggetti vari, tra cui un televisore a tubo catodico, oggetti per la pulizia, una sedia con rotelle non funzionante...

FRONTI E COPERTURA. L'immobile è coperto con tetto a due falde, sporgente da tutti i lati, con linea di colmo in direzione est-ovest. Le pareti sono intonacate con tinteggiatura traspirante color giallo canarino e si presentano in buone condizioni; non sono visibili lesioni, crepature o dilavamenti. Allineate al fronte est ed ovest, due serie di caditoie in alluminio marrone, che defluiscono l'acqua raccolta nelle canalizzazioni sporgenti del tetto e scaricano in un tombino ubicato all'interno del *giardino 1*. Sono visibili, dal fronte est, due comignoli, uno centrale ed uno spostato sul lato destro della facciata, apparentemente allineati e sporgenti oltre il metro, dalla quota della copertura, con chiusura a capanna rifinita in elementi di laterizio; altri due comignoli, simili nelle fattezze, sono visibili dal fronte ovest, con le canne fumarie esterne addossate alle pareti perimetrali (nord e sud), ed appartengono ai confinanti. Sopra il tetto sono visibili le antenne TV e parabole .La *facciata est,* lungo la via pubblica, che accoglie l'ingresso della residenza, si mostra in buone condizioni generali. Presenta un doppio ordine di bucature: due nella parte superiore (due finestre allungate) e due nella parte inferiore (una porta-finestra ed il portone d'ingresso), contornate da bordo bianco in intonaco lievemente in rilievo. Tutte le bucature sono chiuse con persiane tradizionali e porte con finitura in legno, in stato di degrado. Sul lato destro della porta, in alto è presente una applique da esterni (stile anticato); stesso elemento è presente quasi centralmente tra le due finestre del piano superiore. In alto, quasi sottotetto, ed in basso accanto alla porta-finestra, sono visibili fori di areazione. Anche *facciata ovest,* non mostra evidenti mancanze. In essa le bucature sono differenti tra loro ed abbinate verticalmente: nel fronte destro, sia al piano terra che al piano superiore, due bucature singole, ad un 'anta; sul fronte sinistro, due bucature a doppia anta, allungate (quella del piano terra è una porta-finestra). In entrambi i casi sono presenti persiane in legno color noce, con evidenti segni di degrado soprattutto nella parte esterna. Alcune di loro mostrano difficoltà nell'apertura. Tra le due finestre del piano terra, spostata verso l'alto e sopra la finestra sinistra del piano superiore sono fissate due applique, dello stesso genere di quelle del fronte est. Anche in questa facciata sono presenti fori di ventilazione con griglie esterne. Le *facciate nord e sud*, sono in parte occupate dall'edificazione delle proprietà confinanti, ad un livello più basso rispetto a quella in oggetto. Presentano in entrambi i casi due bucature di dimensioni ridotte chiuse da persiane e bordate di bianco, come il resto dei fronti.

Di seguito si descrivono gli spazi interni alla residenza, caratterizzando la descrizione secondo aspetti utili alla valutazione successiva: *accessibilità, funzionalità, finiture ed arredi, impiantistica.*

PIANO TERRA *Accessibilità ed uscite.* Si accede al piano attraverso l'ingresso principale della residenza (fronte est - fronte strada di Ripabianca), alla stessa quota del piano pavimentato esterno. Il portone, ad una sola anta, blindato, con finitura esterna in legno, di dimensioni 90x210 cm., appare in buone condizioni salvo la parte esterna che necessita di pulizia e manutenzione delle parti in legno. In alternativa si accede dal piano interrato (garage) attraverso una rampa di scale che collega i due livelli, con uscita centrale rispetto all'intero pian terreno. Sulla parete ovest, una porta-finestra collega il livello al giardino esterno. Tutti gli accessi risultano a Norma e comodi. *Funzionalità.* A livello distributivo il piano, riservato alle funzioni diurne, si mostra funzionale: un corpo scala addossato alla parete sud (comune con altra proprietà), un bagno attrezzato (circa 5,3 mq) ed un ampio soggiorno – cucina (di seguito *open space*), di circa 39,0 mq. (di cui 8,8 di cucina), rendono lo spazio flessibile e pratico. La rampa di scale che conduce al piano superiore (zona notte), con forma ad L e gradini (n.16 in totale) continui senza pianerottolo, è ampia e protetta. I gradini iniziali partono

da un'iniziale larghezza media di 110 e si riducono a 100 cm negli ultimi 4 elementi); la pedata e l'alzata, regolari, misurano rispettivamente 28 e 19 cm. La scala, in generale, risulta comoda ed in ottime condizioni manutentive. Tra lo spazio cucina e la rampa di scale si colloca l'ingresso del bagno, filtrato (circa 1mq) con doppia porta. Il bagno, di dimensioni 320x180 cm, con finestra in legno con vetrocamera di dimensione 80x130 cm e persiana esterna (sempre in legno) risulta rispettare i parametri di legge sull'accessibilità per disabili. Centralmente, a fianco le porte del bagno, è presente la porta di accesso alla rampa di collegamento con il piano interrato. L'altezza media del piano è di 270 cm. *Finiture ed arredi.* L'intero spazio è pavimentato con lastre monocromatiche in gres porcellanato chiaro (beige) e finitura lucida, di formato 60x60 cm. É posato in diagonale; anche il battiscopa è realizzato con lo stesso materiale. Il pavimento non mostra segni di usura o scheggiature evidenti. Le pareti sono tutte tinteggiate di bianco, tranne la zona cucina (compresa l'intera parete ovest) rivestita fino ad un'altezza di 210 cm con lastre di gres porcellanato (marca CESAR), formato 60x60 cm., di colore marrone sfumato, non lisce, in ottime condizioni e finiture. La cucina non è attrezzata con mobili o allestimenti specifici ma le pareti sud-ovest sono predisposte con tutti gli attacchi necessari (luce, gas e scarichi) per un inserimento immediato. In alto, sulla parete ovest, è presente il foro circolare con griglia esterna per l'areazione. Di fronte lo spazio cucina, sulla parete nord, sono presenti residui di staffe metalliche per l'alloggiamento di mobilio alto (pensili). Nell'ambiente sono presenti due porte finestre, con infissi in legno scuro (internamente doppia anta con vetrocamera di dimensioni 110x205 cm ed esternamente persiane sempre in legno, della stessa dimensione); le finestre interne risultano in buono stato e chiudono ermeticamente, mentre le persiane esterne, mostrano i segni della scarsa manutenzione, soprattutto quelle esposte ad ovest, verso il giardino, con difficoltà nell'apertura. L'intero livello appare privo di mobilio sia fisso che mobile, tranne il bagno che si mostra attrezzato. Non sono presenti lampadari né apparecchi illuminanti (lampadine). Ammucchiati lateralmente, a pavimento, si trovano oggetti sparsi di varia natura e dimensione (bicchieri, cuscini, vasi…). Tutti gli oggetti sono facilmente rimovibili. Accanto alla porta d'ingresso, appoggiati alla parete, due ante di finestra, probabilmente rimossa dalla camera superiore, unica mancante. La scala, in muratura, ha un piano di calpestio in pietra dura nera pigmentata (forse granito) con finitura lucida, e gradini arrotondati; a protezione della salita, solo sul fronte del vuoto, presenta elementi metallici tubolari di circa 5 cm Ø, binati, ancorati alla muratura sotto il piano del gradino. Nel locale bagno sono presenti ed in ottimo stato di conservazione un water, un bidet (CERAMICA GLOBO), un piatto doccia di dimensioni 120x90 cm.(ceramiche KALDWEI), completi di rubinetteria. Sulla parete nord, uno specchio con bordo metallico (grigio) di dimensione 105x78 con lampada, un termo arredo 50x160 cm., in acciaio cromato color argento della marca IRSAP. Il lavandino risulta mancante. L'ambiente è pavimentato con lastre in gres scuso lucido (grigio scuro) di dimensioni 35x35 cm., e rivestito lateralmente con lo stesso tipo di lastre (CESAR) ma di dimensioni 35x70 cm., fino ad un'altezza di 210 cm, con fasce cromatiche differente, la prima dal basso come la pavimentazione, a seguire chiare con disegni floreali stilizzati in oro e in alto, a chiudere, una chiara monocromatica. Mancano in tutto il livello le porte (n.3); mancante anche il telaio della porta di accesso al piano inferiore. *Impiantistica.* Nel locale sono presenti un termosifone addossato alla parete ovest, in alluminio chiaro (bianco) con 8 elementi ed un climatizzatore condizionatore CARRIER INVERTER alloggiato sopra la porta che conduce alle scale per il piano interrato. Sulla parete d'ingresso, accanto al portone è visibile una canna fumaria passante (piano interrato-piano primo) ed in prossimità dell'angolo con la parete nord, nel soffitto è visibile un foro con canna fumaria in alluminio di 35-40 cm Ø. Non si notano segni al muro che lascino immaginare l'utilizzo della canna fumaria (stufa, o altro); in basso, sulla parete est, è presente un foro per la ventilazione. In tutte le pareti sono presenti scatole per la predisposizione di prese elettriche, cavi TV, cavi telefonici e cavi Rete. Mancano prese ed interruttori. Il quadro elettrico generale è incassato nella parete dietro la porta d'ingresso; sopra il quadro, la predisposizione per l'alloggiamento di altro quadro o simile. Accanto alla porta d'ingresso, è presente un videocitofono. Nella parete nord, frontalmente l'ingresso del bagno, una griglia metallica tinteggiata come le pareti, racchiude il sistema di controllo degli impianti. Lo spazio cucina è predisposto con tutti gli impianti necessari; è presente una griglia di ventilazione sulla parete ovest. Nel bagno l'impianto appare completo; impossibile verificarne la funzionalità ma si notano segni di alterazione dovuti all'inattività degli scarichi. Nel bagno è predisposto un sistema di gestione autonoma dell'impianto rispetto al resto dell'impianto.

PRIMO PIANO *Accessibilità ed uscite*. Vi si accede attraverso l'unica rampa delle scale proveniente dal piano terreno. Nel vano scale, in prossimità dell'angolo, è presente una finestra alta (dimensioni di 60x80 cm.), raggiungibile dagli ultimi gradini delle scale, con affaccio sul lato sud. Il sistema di risalita risulta a norma, comodo e ben tenuto: 15 gradini con pedata 28 cm., alzata 19 cm. e spigoli arrotondati. *Funzionalità.* A livello distributivo il piano, riservato alle funzioni notturne, si mostra funzionale: un disimpegno all'arrivo delle scale di 250x120 cm. divide le due camere da letto singole sul fronte est da quella matrimoniale, con locale ripostiglio adiacente, sul fronte nord. Al centro un bagno a servizio delle due camere con accesso solo dal disimpegno. La prima stanza (di seguito *camera 1*), ad uso singolo, posta alla destra rispetto all'arrivo delle scale, esposta a sud-est, ha forma non regolare data la presenza della rampa sottostante (una parte iniziale di 170x140 cm. ed una parte utile di 210x320 cm per un totale di 10,8 mq.). Nella parete est della stanza è presente una finestra a doppia anta con vetrocamera di dimensioni 110x205 cm ed esternamente persiane sempre in legno, della stessa dimensione. A protezione, una ringhiera alta 100 cm. in tubulari metallici. La visuale dalla finestra inquadra la strada pubblica (Strada di Ripabianca) con le abitazioni addossate e l'ingresso pedonale alla residenza. L'altra stanza sul fronte est (di seguito *camera 2*), anch'essa singola, speculare nella distribuzione della finestra (stessa della *camera 1*) risulta di forma regolare, dimensioni 280x320 cm. per un totale di 10,0 mq. Anche in questo caso la visuale dalla finestra inquadra la strada pubblica (Strada di Ripabianca) con le abitazioni addossate e l'ingresso pedonale alla residenza. Frontalmente alle scale si trova il *bagno,* di forma regolare 1,70x1,30 cm circa, per un totale di 3,80 mq. Difronte alla porta, nella parete nord, è presente una finestra alta, ad un'anta, in legno di dimensioni 80x90 cm. con persiana. A sinistra delle scale, sul versante ovest, una sola stanza, una *camera matrimoniale* di 320x450 cm. per un totale di 15,0 mq., ed un locale adiacente delle dimensioni di 130x320 cm., per un totale di 4,20 mq., al quale si accede direttamente dalla camera. Nel locale, ripostiglio, vuoto, è presente una finestra in legno con vetrocamera di dimensione 80x130 cm e persiana esterna (sempre in legno). La visuale dalla finestra inquadra la campagna narnese. Sono presenti punti luce privi di flutti, prese e mascherine. L'altezza media del piano è di 270 cm. *Finiture ed arredi.* In tutte le stanze, tranne nel bagno, la pavimentazione è la stessa del piano terra (gres porcellanato chiaro, in formato 60x60 cm. disposto in diagonale). Le pareti, in intonaco bianco, sono in generali buone condizioni, non mostrano evidenti segni di danneggiamento, usura, macchie ed altro. All'interno della *camera 1*, sulla parete sud, è presente un armadio "a ponte" ad altezza soffitto, color noce chiaro, con 6 ante singole nella parte superiore e 1 sola anta nella parte inferiore verso la parete est. Nel volume inutilizzato delle scale è stato ricavato un armadio a muro, di dimensioni 100x90x150(h) cm. circa, chiuso da doppia anta di sportelli in legno scuro. All'interno sono dispersi a pavimento ed all'interno dell'armadio oggetti personali, elementi di vestiario ecc. La *camera 2* è priva di mobilio, presenta oggetti dispersi nel pavimento. Sopra la finestra un bastone metallico con tenda colorata per cameretta. Il locale bagno presenta una pavimentazione in gres scuro (maioliche CESAR), grigio o nero lucido, in formato quadrato 30x30 cm. mentre le pareti sono rivestite in lastre chiare, lucide, in formato 30x60 cm. fino ad un'altezza di 210 cm. con una bordura scura (nera) alta circa 5 cm. Il bagno è attrezzato con water, bidet, piatto e box doccia (in vetro satinato con doppia apertura) angolare curvo, di dimensioni 90x90 cm. (CERAMICA GLOBO). Anche nella camera matrimoniale, come nello spazio ripostiglio, non sono presenti arredi fissi, né mobilio. Vi sono oggetti sparsi di diversa natura e, sopra la finestra, un bastone metallico scuro con tenda. In tutto il livello mancano le porte (n. 5) ed i telai . Nella camera matrimoniale manca la finestra (forse quella poggiata al piano inferiore) mentre è presente la persiana. Le finestre e le parti interne delle persiane si mostrano in discreto stato di conservazione; solo le persiane rivolte verso il fronte ovest, mostrano qualche difficoltà nell'apertura dovuta alla scarsa manutenzione.*Impiantistica.* Presenti in tutte le stanze termosifoni in alluminio color chiaro (beige): nelle due camere singole (6 elementi) posizionati sulla parete est, nella camera matrimoniale, sulla parete ovest accanto alla finestra (6 elementi), uno (di 4 elementi) collocato sotto la finestra del locale ripostiglio, nel bagno sulla parete nord (5 elementi). Tutti gli apparecchi si mostrano in buono stato, privi di macchie e di ruggine. Il pannello di gestione locale del riscaldamento si trova nella *camera 1*, nella parete dietro la porta. Nella parete destra, appena l'ingresso alla *camera 1,* e nella *camera 2*, all'angolo nord-est della stanza sono presenti gli ingombri delle canne fumarie provenienti dal piano terra. Nella camera matrimoniale, sopra la porta d'ingresso è collocato climatizzatore condizionatore CARRIER INVERTER apparentemente in buone condizioni.L'intero piano è ben dotato di punti luce e punti prese, sia bassi che alti, ma tutti privi di elementi esterni di completamento (flutti, prese e mascherine

ecc.). Nel disimpegno, nella parete tra la *camera 2* ed il bagno è presente un citofono. Nel bagno sono presenti sanitari e parti di rubinetteria. Non è risultato possibile verificare la funzionalità degli impianti. Nel bagno è predisposto un sistema di gestione autonoma dell'impianto e, nella parete est, vi è la predisposizione per l'alloggiamento di una lavatrice (presa d'acqua e scarico).

PRIMO INTERRATO *Accessibilità ed uscite.* Vi si accede attraverso la rampa delle scale proveniente dal piano terreno, oppure direttamente dall'esterno, dal corsello. La rampa di scale ha una dimensione ridotta rispetto alla rampa del piano superiore; i gradini hanno lunghezza 90 cm, alzata 20, pedata 20 cm., non ha protezione (balaustra o corrimano), ed il gradino ha spigolo arrotondato.Venendo dall'esterno, si accede attraverso la strada privata che fiancheggia l'edificato, si arriva al corsello dove insistono i tre garage privati. Alla proprietà si accede solo attraverso la porta metallica basculante (del garage), di dimensioni 230 (la) x 200(h) cm. ed apertura manuale. Dal garage, si accede con successiva porta, all'intero livello. L'ingresso carrabile non risulta difficoltoso. *Funzionalità.* Il piano, riservato a funzioni miste, presenta un ampio *open space* sul quale: arriva la rampa di scale proveniente dal piano superiore, affaccia un locale privo di chiusure con predisposizione ad uso cucina, un locale sottoscala, un bagno attrezzato e lo spazio garage quest'ultimi due filtrati da porte.L'*open space*, di circa 50 mq. (compreso lo spazio cucina di circa 8 mq.), ha una larghezza massina di 850 cm. (pareti nord-sud) ed una lunghezza (pareti est – ovest) di 860 cm. Sul fondo, nella parete ovest, vi è una finestra a nastro (136 da terra, altezza 100 cm, lunghezza 240 cm.), in legno, con doppio battente (tendine a vetro), con inferriate, che affaccia sull'area comune dei garage. La parete est è completamente attrezzata con un ampio camino di dimensioni 250 (larghezza) x 98 (profondità) x 250 (h) cm. predisposto lateralmente con spazio forno e legnaia, ed un lavandino in pietra (forse marmo) di dimensioni 120x60 cm. con vasca in acciaio 40x40 cm. incassata ed una finestra a doppia anta (senza persiane) delle dimensioni di 130x160 cm. che affaccia su un cavedio (bocca di lupo) la cui griglia superiore si trova nel giardino d'ingresso della residenza. Nel sottoscala è stato ricavato un piccolo ripostiglio con una porta di accesso di dimensioni ridotte (60x150 cm.). Nella parte centrale del locale si distribuiscono gli accessi al bagno, attrezzato, di dimensioni 220x310 cm. per un totale di 6,90 mq, e frontalmente al garage, di dimensioni 260x530 cm. per un totale di 13,5 mq. L'altezza media del piano è di 280 cm. circa. *Finiture ed arredi.* L'intero livello, compreso il bagno, è pavimentato in piastrelle di gres meno raffinato dei piani superiori, di colore chiaro sfumato (beige), forma quadrata e dimensioni 30x30 cm., posate in diagonale. Le pareti sono tinteggiate in intonaco giallo; sono in generale in buone condizioni, non mostrano segni di danneggiamento, muffe, macchie ed altro. Le scale, in muratura, con gradino rivestito in marmo lucido (o materiale simile), colore chiaro, si mostra in ottimo stato. Il locale aperto che affaccia sull'open space, di fronte alle scale nell'angolo nord est, risulta vuoto ma rivestito nelle pareti con maioliche in ceramica 15x15, di colore chiaro, per un'altezza di 210 cm, interrotte da una bordatura (5 cm) di colore scuro con disegni geometrici. In un breve tratto, le maioliche arrivano all'altezza del soffitto. Nelle pareti sono presenti residui di staffe metalliche per il supporto di mobilio alto (pensili), ed appeso un lampadario con piatto in vetro. Accanto alla porta del sottoscala, in una nicchia, sono presenti parti di mobilio (mobile in legno tipo libreria). All'interno del sottoscala, residui di materiali costruttivi e di finitura (piastrelle, mostrine, laterizi..). Nella rientranza, sopra il mobile in legno, vi è una plafoniera in legno e vetro satinato. Il tutto il locale, disposti in stato confusionario anche sopra il camino, molti oggetti di diverse dimensioni e natura: divani, utensili, oggettistica da cucina, poggetti personali, vestiario, bottiglie, giocattoli, accessori TV, stoviglie, impianti stereo di vecchia generazione, quadri, prodotti per la pulizia della casa e personale. Anche nel garage, disposti in maniera confusionaria, vi sono oggetti di varia natura e dimensione: rete per letto singolo, contenitori per vernici, vestiario, prodotti per la pulizia personale e della casa, attrezzi, ecc. Per la rimozione del materiale disperso è necessario l'utilizzo di mezzi adatti al trasporto di materiale ingombrante. Anche lo spazio garage è occupato da materiale di varia natura (mobilio, contenitori, oggettistica, vestiario…) e non sono presenti scaffalature o simili. Il bagno, risulta completo di tutti i sanitari (CARAMICA GLOBO) e rubinetteria. Le pareti sono rivestite, fino ad un'altezza di 160 cm., con le stesse ceramiche della pavimentazione in formato ridotto (15x15 cm.) disposti in parte diagonalmente ed in parte in linea, intervallati da elementi lineari (greche), monocromatiche scure (marrone). Lo spazio è articolato con tramezzi in muratura (spessore 14 cm, lunghezza 80 cm.) che separano lo spazio doccia (con piatto 110x80, h.10 cm.), dalla zona water e

bidet, da altro spazio attrezzato, nella parte superiore, con armadio a muro chiuso da pannelli laccati bianchi. Tutte le ceramiche presenti sono della ditta GLOBO. Anche in questo livello risultano mancanti le porte (2) ed i telai esterni. *Impiantistica.* Oltre l'ampio camino presente nella stanza (con canna fumaria nella parete ovest, centrale), nel piano sono presenti un termo-arredo di 50x180 cm., di colore chiaro, addossato alla parete sinistra prima dell'ingresso del bagno, un termosifone (alluminio chiaro con 10 elementi), alla fine della rampa di scale sulla parete sud, ed un altro, all'interno del bagno, sotto la finestra, con 5 elementi. Anche in questo livello sono numerosi i punti luce e punti prese, sia bassi che alti, ma tutti privi di elementi esterni di completamento (flutti, prese e mascherine ecc.). Nella parete sud, alla fine della rampa di scale, è presente un citofono. Non sono state rinvenute prese TV o reti. A soffitto, numerosi cavi per l'alloggiamento di lampadari e, nella rientranza, un lampadario completo (in vetro colorato). Nella parete nord est, nell'ampia rientranza, sono presenti predisposizioni apparentemente complete e funzionanti, per l'alloggio di attrezzature per cucina (luce, gas ed acqua); sulla parete nord del locale, in basso, sono presenti due prese elettriche complete. Sotto la finestra a nastro, in basso, è presente un foro di areazione con griglia esterna. Nel bagno l'impianto appare completo; impossibile verificarne la funzionalità ma si evidenziano segni di deterioramento da inattività; è predisposto un sistema di gestione autonoma dell'impianto idrico

ASPETTI STRUTTURALI Strutturalmente l'edificio appare corrispondente a quanto riportato nel progetto dell' Ing. ( ), allegato all'ultima pratica edilizia (P.di C.in variante 19839/2006); in realtà il progetto strutturale durante le varie fasi di trasformazione da edificio unifamiliare a plurifamiliare, non subisce sostanziali modifiche. Il Deposito strutturale del "Progetto di realizzazione di un fabbricato residenziale tri-familiare" è stato consegnato all'Ufficio vigilanza delle costruzioni (Provincia di Terni) in data 21.03.2008 con protocollo n.0017120. Il Collaudo statico, ai sensi dell'art. 7 della L1086/1971, a firma dell'Ing.

è stato depositato sempre agli stessi Uffici, in data 15.02.2010 con protocollo n. 0009922. Da quanto riportato nel progetto, l'edificio risulta costituito da una struttura a gabbia, formata da travi (30x40 cm.), pilastri (30x30 cm.) così composto: le fondamenta (non verificate) sono realizzare in reticolo di travi della dimensione 80x50 cm.; il piano interrato con setti, pilastri 30x30 cm. e travi 30x40 cm.; il piano terra ed il primo piano, con pilastri di 30x30 e travi perimetrali di 30x40 ed interne, a spessore, di 60-80 x 24. I solai risultano realizzati in latero-cemento di spessore 20+4 cm., mentre la copertura, a doppia falda a "muricci" con setti poggiati su un piano, e ricoperta di tegole. L'edificio non presenta lesioni, crepe o segni di cedimenti. Garanzie sugli aspetti procedurali ed il controllo si hanno per il fatto che sono in linea con le normative regionali e statali successive al sisma del centro Italia del 2000.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione si ritiene utile riassumere alcuni aspetti che hanno contribuito alla valutazione e stima:

- l'immobile è inserito in un **quartiere** che non offre servizi ed attrezzature dedicate, ma si colloca in *posizione strategica* rispetto ai servizi ed alle infrastrutture. Periferia della città di Narni, ricca di storia e d'interesse ambientale e paesaggistico, l'immobile è ben collegato con la rete stradale interregionale, prossima ai servizi di prima necessità, luoghi di svago e per lo sport. Sicuramente il contesto offre garanzie di vivibilità;
- Il ***fabbricato*** tri-familiare risulta ben curato nella realizzazione e nelle finiture, si presenta in

ottimo stato di conservazione e manutenzione generale. Il numero limitato di comproprietari della particella, e la cura nella manutenzione delle proprietà confinanti, aggiungono valore all'immobile collocato centralmente.

- Le **parti comuni** non rappresentano un'eccessiva spesa aggiuntiva; non è stato istituito Condominio, non vi sono spese fisse per la manutenzione. Esistono accordi verbali tra vicinato per l'uso condiviso e la ripartizione di spese straordinarie.
- l'***immobile*** (sub 3), nonostante il temporaneo abbandono, appare in generale buone condizioni sia dal punto di vista strutturale che delle finiture interne ed esterne. La distribuzione interna appare ben ottimizzata e funzionale; sicuramente superiori alla media le finiture (pavimenti, rivestimenti..), nonché gli accorgimenti funzionali (armadi a muro, nicchie ecc.). Limitate le alterazioni (danneggiamenti, lesioni, rotture..) associabili per lo più a fenomeni di disuso o naturale usura, evidenti al contrario le mancanze intenzionali (porte, punti luce, impianti..).
- Lo stato degli ***impianti*** dell'immobile non si ritiene valutabile senza l'interessamento delle Ditte fornitrici dei servizi primari (luce, gas, acqua) e di tecnici e Ditte specializzate per accertare il reale stato delle parti esterne e infrastrutturali; si presume che lo stato di degrado rinvenuto sia dovuto all'inutilizzo, ma la manomissione delle parti esterne richiede necessariamente valutazioni più dettagliate e certificazioni aggiornate.
- *Il Certificato di destinazione urbanistica (rilasciato in data 05/03/2019),* conferma l'appartenenza della particella a zone omogenee e sistemi compatibili con i progetti realizzati e le possibili soluzioni di regolarizzazione delle parti incongrue. Non è sottoposta a vincoli diretti. Risulta utilizzata (per l'intero fabbricato) la quota parte di cubatura prevista dalo strumento urbanistico.
- ***Planimetria catastale*** mostra difformità nella destinazione d'uso dei locali del piano interrato.
- *Rispetto al* ***titolo edilizio****,* si evidenzi*a* una parziale difformità nella destinazione d'uso del piano interrato, riservato a servizi (garage, cantina, ecc) e non ad uso abitativo, seppur limitato (taverna).
- La parziale difformità della destinazione d'uso del piano interrato invalida anche l'**Attestazione di Agibilità**, che dovrà essere adeguata..
- **L'*Attestazione di prestazione Energetica*** – **APE** (D.Lgs. 192 del 19.08.2005 attuazione DIR. 2002/91/CE), richiesta dal 2009 ma obbligatoria con la L 90/2013. Nell'Atto di Compravendita, all'art.3, viene riportato che "*La parte venditrice dichiara di aver consegnato alla parte acquirente in data odierna (16.02.2010) la certificazione energetica relativa all'immobile oggetto di presente atto*", ma la stessa non risulta disponibile agli Atti, e comunque, non essendo stata rinnovata, comunque non valevole secondo normativa. Data l'importanza ai fini di un eventuale passaggio di proprietà, ci si rende disponibili per produrla quanto prima attraverso tecnico autorizzato di nostra fiducia.
- Rispetto all'***Atto di Compravendita,*** fornito in copia dallo stesso Notaio Dott. incaricato della redazione e deposito del contratto, si evidenzia che veniva specificato (Art.3) che le "*condizioni del piano interrato erano allo stato "grezzo", in fase di ultimazione, che sarebbe stata a carico della nuova proprietà la conclusione dei lavori e la successiva richiesta di Agibilità"*. Quindi alla stipula del contratto non era definito l'uso della parte (piano interrato) non conforme.

Sono stati indicati in precedenza i costi da sostenere per la regolarizzazione tecnico amministrativa degli elementi "difformi" (18423,0 circa). Agli stessi si dovranno poi aggiungere le spese di ripristino della funzionalità degli ambienti. Per la valutazione si è utilizzato il PREZZIARIO REGIONALE (REGIONE UMRBIA 2018. www.regione.umbria.it/opere-pubbliche/edizione-in-vigore) . Nel dettaglio sono state considerate le spese (in euro) per:

- **Porte interne con controtelaio** (Standard, 90x210 e 75-80-90x210), **n.10**, prez.unit. 305,00 totale **3050,00**

- **Posa in opera delle porte** , n.10, prez.unit. 44,00 totale **440,00**
- **Sostituzione del laminato esterno (portone blindato)** n.1(solo una facciata), prez.unit. 101,00 totale **101,00**
- **Ciclo di pittura per persiane** n.5 porte finestre e n.2 finestre e n.2 finestre ridotte, prez.4,5 al mq totale **2000,00**
- **Rimontaggio finestra** .n.1 porta-finestra e n.2 , prez.unit. 100 totale **100,00**
- **Lavabo** (marca GLOBO),**n. 2** prez.unitario 100 totale **200,00** (prezzo da sito ufficiale GLOBO)

Per un totale di **5891,00 euro**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**197.254,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 197.254,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 197.254,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE NORMALE DEI FABBRICATI (Provvedimento Direttore Agenzia delle Entrate del 27.07.2007). Per la valutazione si è utilizzato il criterio del *Valore normale dell'immobile*, risultato del prodotto fra la superficie in metri quadri (dati catastali) ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (Umbria)* e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia del Territorio - TERNI, ufficio tecnico di Città di Narni (TR), osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO IMMOBILIARE IN UMBRIA , LISTINO PREZZI DEGLI IMMOBILI (III trimetre 2018), OSSERVATORIO MERCATI IMMOBILIARI (AGENZIA DELLE ENTRATE), ed inoltre: Studio notarile Dott. Vincenzo Clericò

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera centrale	0,00	0,00	197.254,00	197.254,00
				197.254,00 €	**197.254,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'unità immobiliare, nel corpo centrale e nelle pertinenze, non risultano divisibili

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 17.932,80**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 179.321,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 17.932,12**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 161.389,08**

data 11/03/2019

il tecnico incaricato
CECILIA BATTISTINI

PROGETTISTA - CTU
ARCH. CECILIA BATTISTINI

PROGETTO
RILIEVO IMMOBILE F844. Foglio 48. Partic. 1081

DATA RESTITUZIONE
26.01.2019

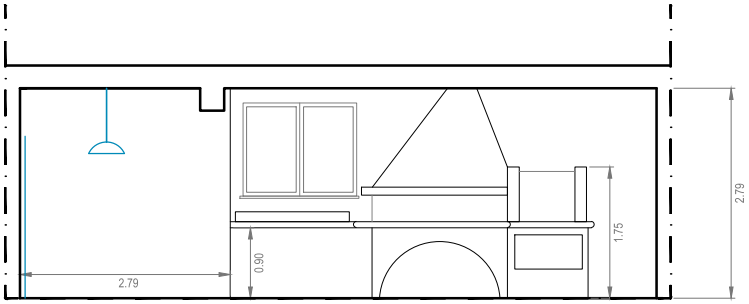
DATA DEL RILIEVO
29.11.2018

ELABORATO

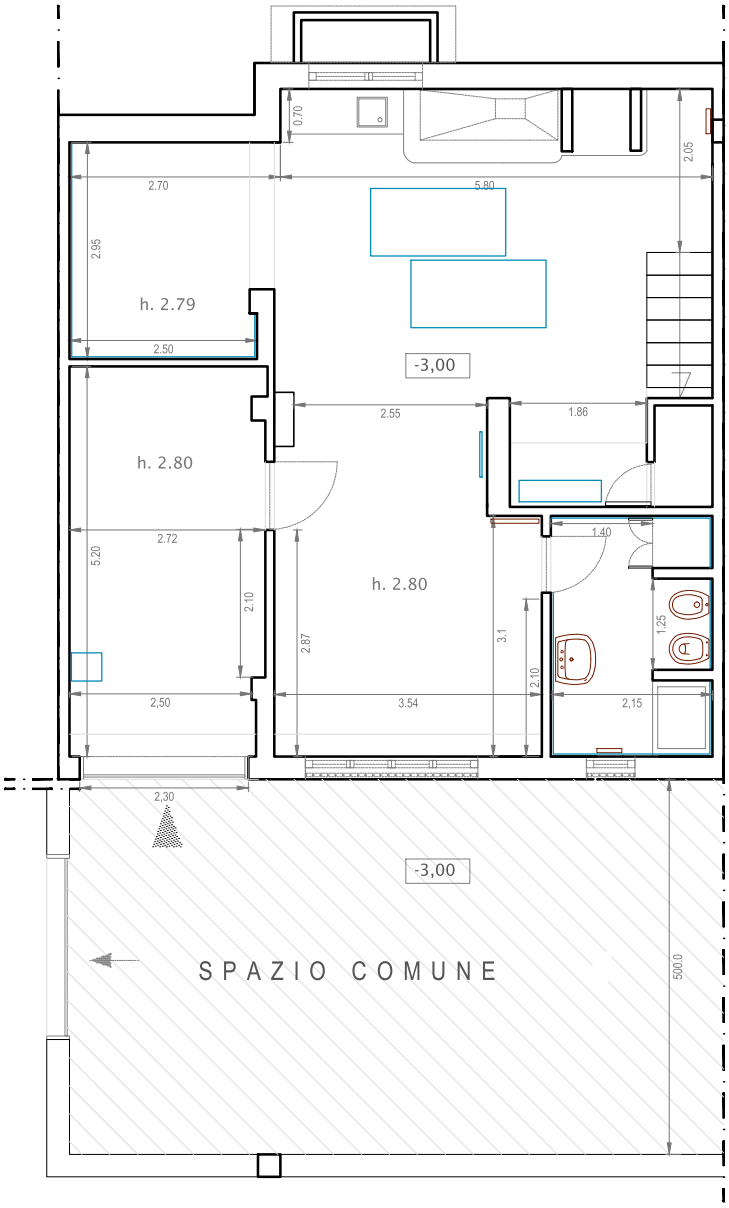
TAV. 1

PIANO INTERRATO - RILIEVO

SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



LEGENDA

- Accesso pedonale alla proprietà
- Accesso carrabile alla proprietà (garage)
- Ingresso alla residenza

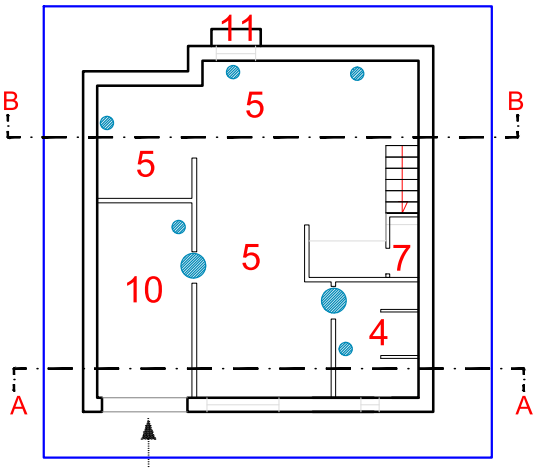
1 Giardino
2 Area pavimentata
3 Soggiorno
4 Bagno
5 Cucina/angolo cottura
6 Camera
7 Ripostiglio
8 Disimpegno
9 Locale Caldaia
10 Garage
11 cavedio (bocca di lupo)

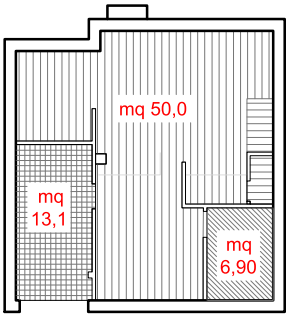
Mobilio / elemento di finitura

impianto termo idraulico / sanitario

ELEMENTO mancante/danneggiato

DIFFORMITÁ
Rispetto alla PLANIMETRIA CATASTALE
ed al P.di. C. IN VARIANTE n.18389 (2006)





PLANIMETRIA GENERALE
SCALA 1:100

0 1 10 ml

N

PROGETTISTA - CTU
ARCH. CECILIA BATTISTINI

PROGETTO
RILIEVO IMMOBILE F844. Foglio 48. Partic. 1081

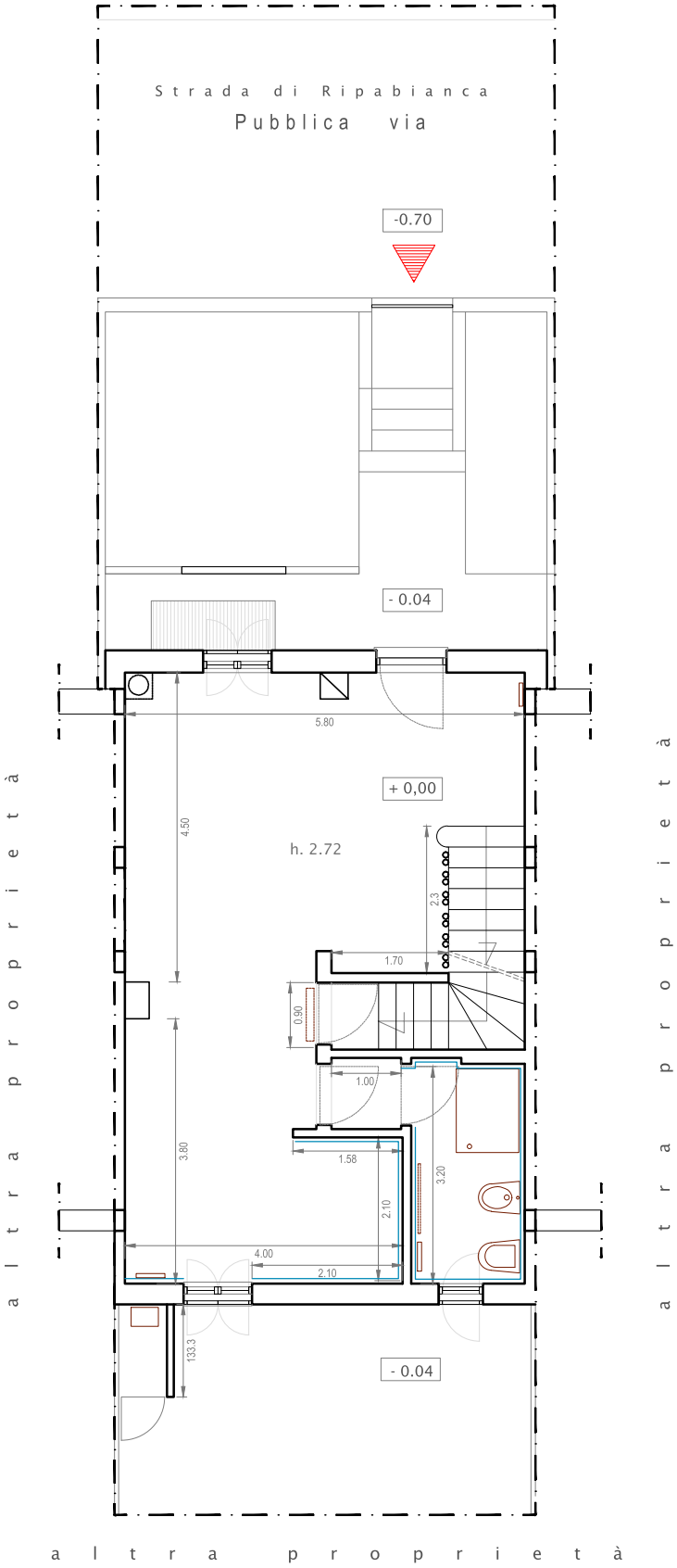
DATA RESTITUZIONE
26.01.2019

DATA DEL RILIEVO
29.11.2018

ELABORATO

TAV. 2

PIANO TERRA - RILIEVO

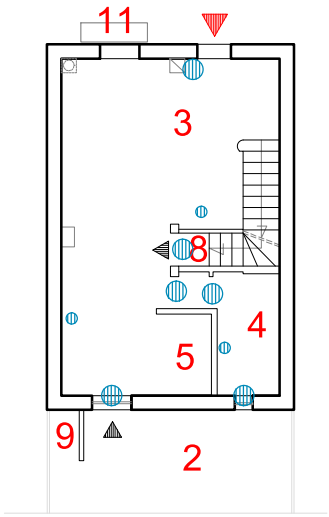


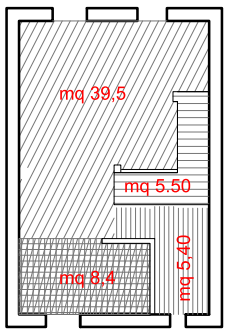
LEGENDA

- Accesso pedonale alla proprietà
- Accesso carrabile alla proprietà (garage)
- Ingresso alla residenza

1 Giardino
2 Area pavimentata
3 Soggiorno
4 Bagno
5 Cucina/angolo cottura
6 Camera
7 Ripostiglio
8 Disimpegno
9 Locale Caldaia
10 Garage
11 cavedio (bocca di lupo)

- Mobilio / elemento di finitura
- impianto termo idraulico / sanitario
- ELEMENTO mancante/danneggiato
- DIFFORMITÁ
  Rispetto alla PLANIMETRIA CATASTALE ed al P.di. C. IN VARIANTE 18389(2009)





PLANIMETRIA GENERALE
SCALA 1:100

0 1 10 ml

N

PROGETTISTA - CTU
ARCH. CECILIA BATTISTINI

PROGETTO
RILIEVO IMMOBILE F844. Foglio 48. Partic. 1081

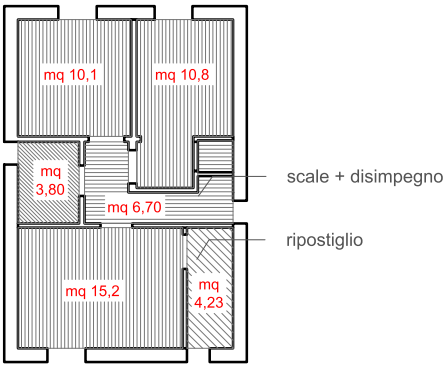
DATA RESTITUZIONE
26.01.2019

DATA DEL RILIEVO
29.11.2018

ELABORATO

TAV. 3

PIANO PRIMO - RILIEVO

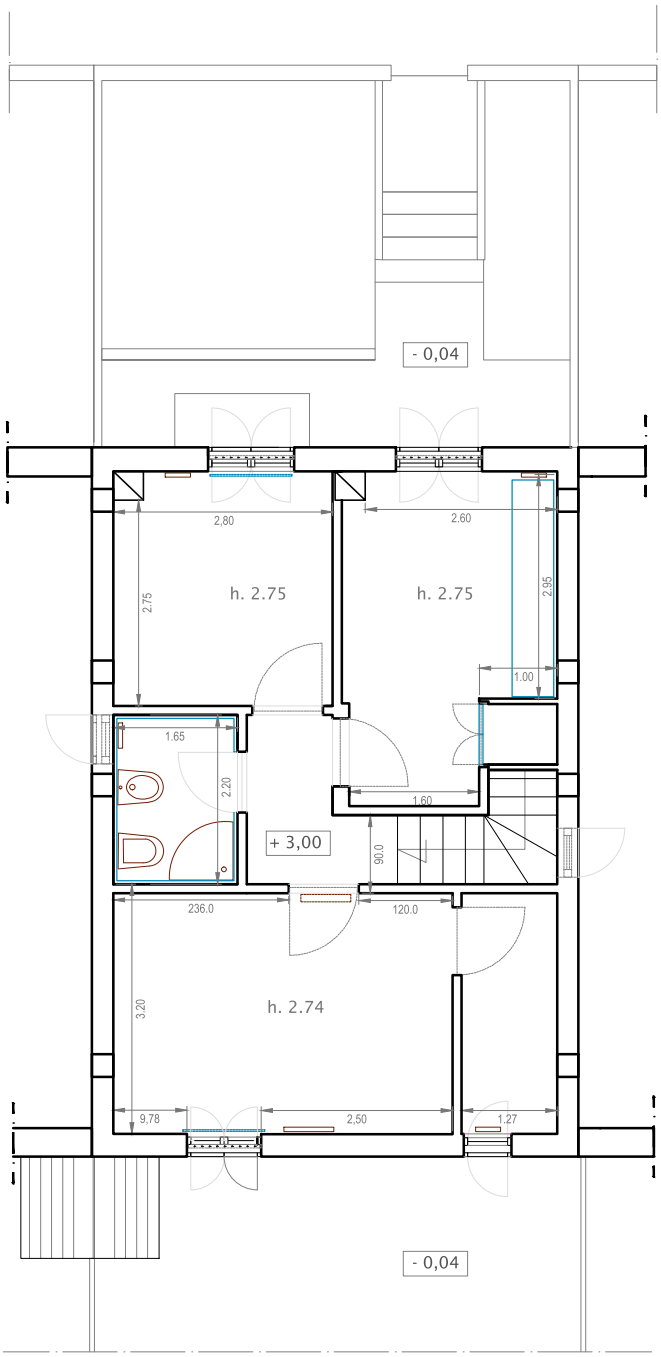


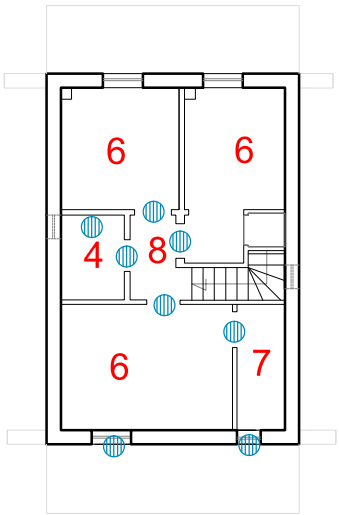
LEGENDA

- Accesso pedonale alla proprietà
- Accesso carrabile alla proprietà (garage)
- Ingresso alla residenza

1 Giardino
2 Area pavimentata
3 Soggiorno
4 Bagno
5 Cucina/angolo cottura
6 Camera
7 Ripostiglio
8 Disimpegno
9 Locale Caldaia
10 Garage
11 cavedio (bocca di lupo)

- Mobilio / elemento di finitura
- impianto termo idraulico / sanitario
- ELEMENTO mancante/danneggiato
- DIFFORMITÁ
  Rispetto alla PLANIMETRIA CATASTALE
  ed al P.di. C. IN VARIANTE 18389(2009)





PLANIMETRIA GENERALE
SCALA 1:100

0 1 10 ml

N

PROGETTISTA - CTU
ARCH. CECILIA BATTISTINI

PROGETTO
RILIEVO IMMOBILE F844. Foglio 48. Partic. 1081

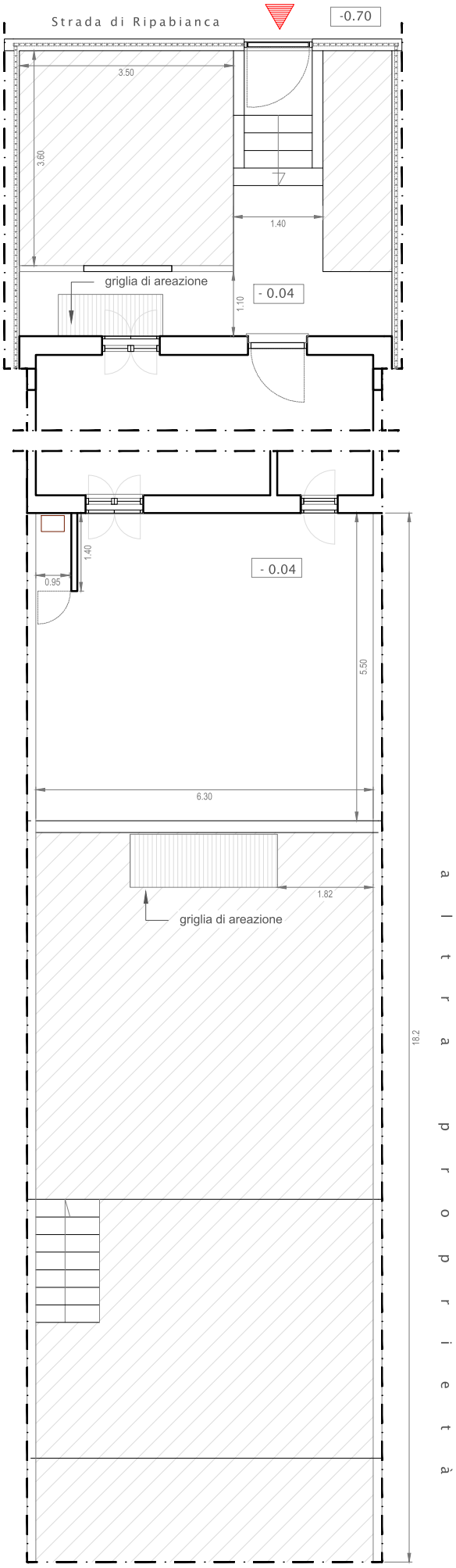
DATA RESTITUZIONE
26.01.2019

DATA DEL RILIEVO
29.11.2018

ELABORATO

TAV. 4

ESTERNO - RILIEVO



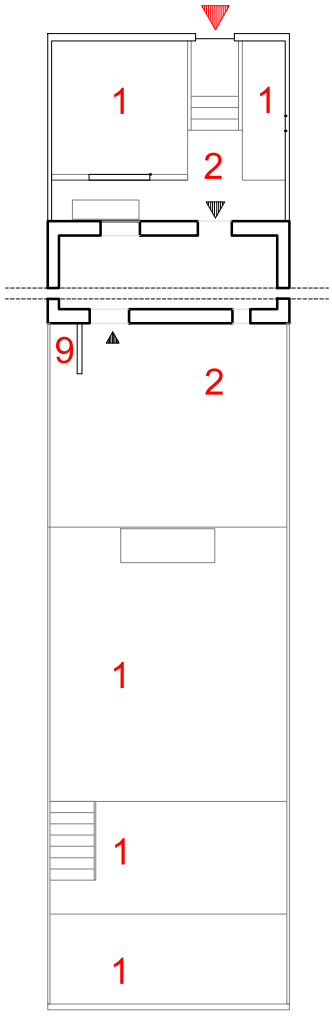
LEGENDA

- Accesso pedonale alla proprietà
- Accesso carrabile alla proprietà (garage)
- Ingresso alla residenza

1 Giardino
2 Area pavimentata
9 Locale Caldaia
10 Garage
11 cavedio (bocca di lupo)

ELEMENTO mancante/danneggiato

DIFFORMITÁ
Rispetto alla PLANIMETRIA CATASTALE
ed al P.di. C. IN VARIANTE 18389(2009)



0 1 10 ml

N

PROGETTISTA - CTU
ARCH. CECILIA BATTISTINI

PROGETTO
RILIEVO IMMOBILE F844. Foglio 48. Partic. 1081

DATA RESTITUZIONE
26.01.2019

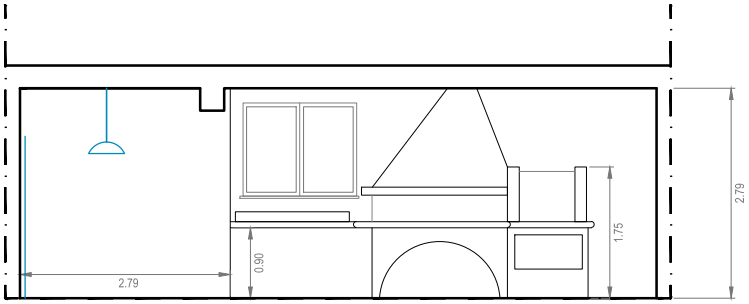
DATA DEL RILIEVO
29.11.2018

ELABORATO

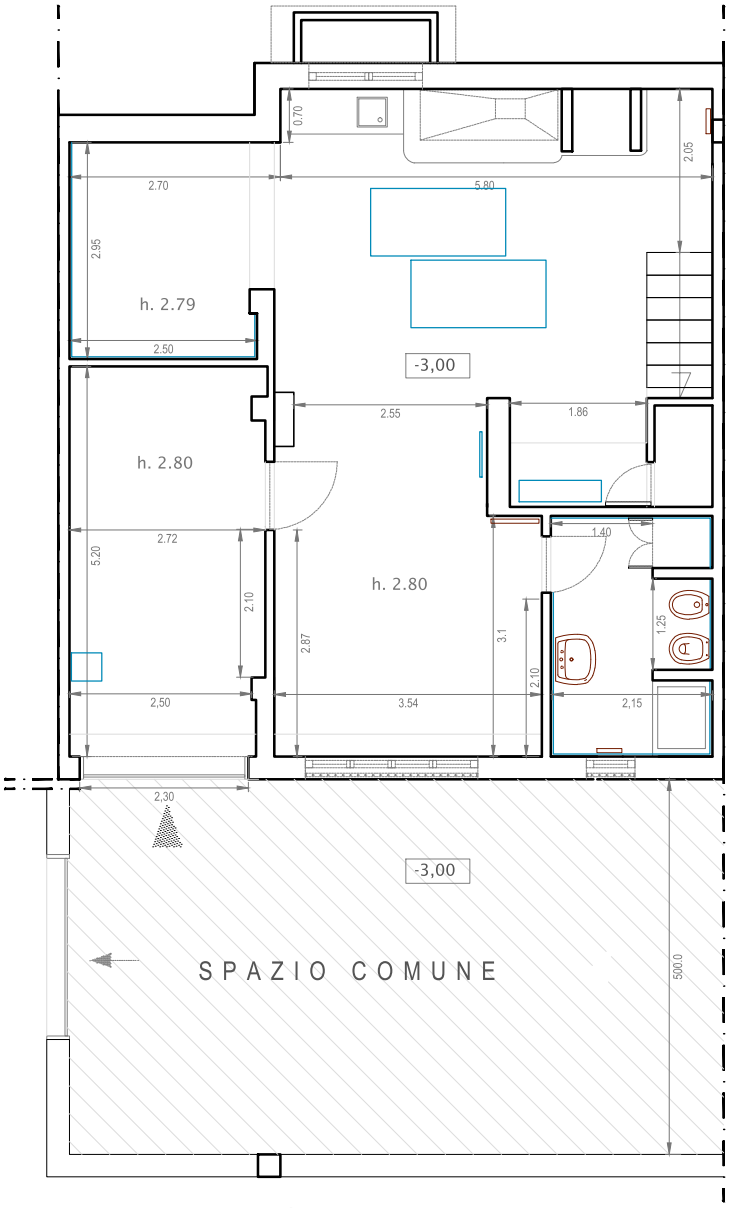
TAV. 1

PIANO INTERRATO - RILIEVO

SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



LEGENDA

- Accesso pedonale alla proprietà
- Accesso carrabile alla proprietà (garage)
- Ingresso alla residenza

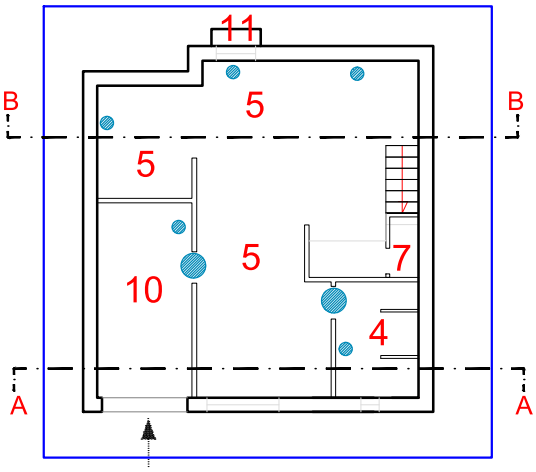
1 Giardino
2 Area pavimentata
3 Soggiorno
4 Bagno
5 Cucina/angolo cottura
6 Camera
7 Ripostiglio
8 Disimpegno
9 Locale Caldaia
10 Garage
11 cavedio (bocca di lupo)

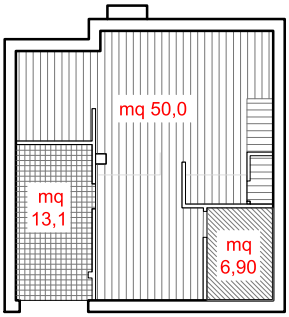
Mobilio / elemento di finitura

impianto termo idraulico / sanitario

ELEMENTO mancante/danneggiato

DIFFORMITÁ
Rispetto alla PLANIMETRIA CATASTALE
ed al P.di. C. IN VARIANTE n.18389 (2006)





PLANIMETRIA GENERALE
SCALA 1:100

0 1 10 ml

N

PROGETTISTA - CTU
ARCH. CECILIA BATTISTINI

PROGETTO
RILIEVO IMMOBILE F844. Foglio 48. Partic. 1081

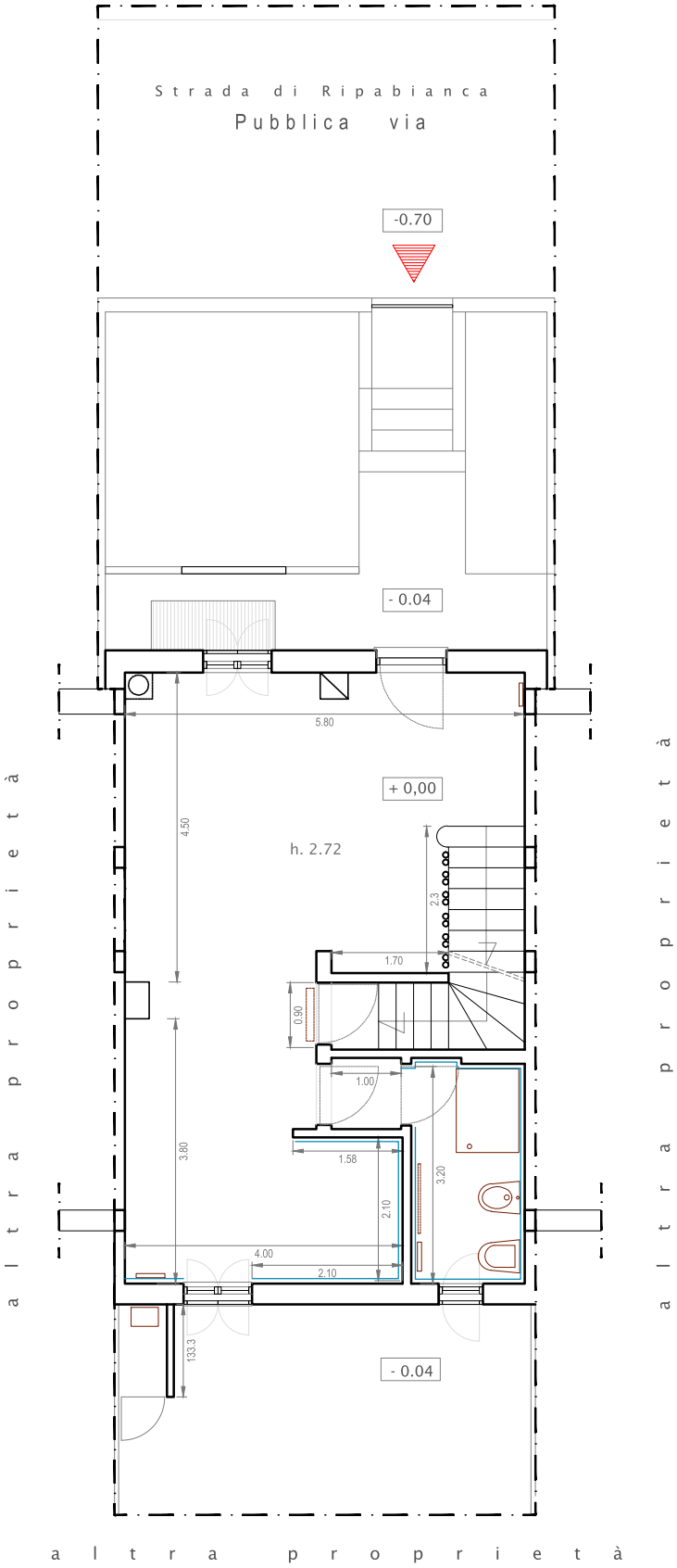
DATA RESTITUZIONE
26.01.2019

DATA DEL RILIEVO
29.11.2018

ELABORATO

TAV. 2

PIANO TERRA - RILIEVO

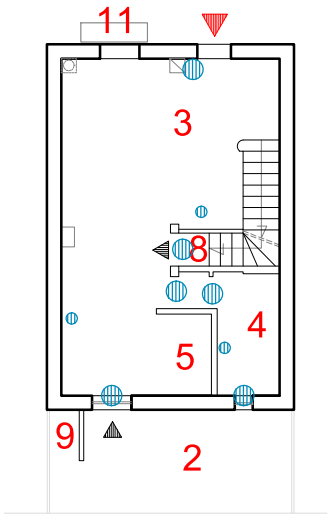


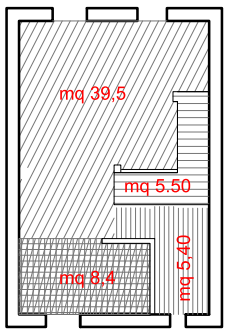
LEGENDA

- Accesso pedonale alla proprietà
- Accesso carrabile alla proprietà (garage)
- Ingresso alla residenza

1 Giardino
2 Area pavimentata
3 Soggiorno
4 Bagno
5 Cucina/angolo cottura
6 Camera
7 Ripostiglio
8 Disimpegno
9 Locale Caldaia
10 Garage
11 cavedio (bocca di lupo)

- Mobilio / elemento di finitura
- impianto termo idraulico / sanitario
- ELEMENTO mancante/danneggiato
- DIFFORMITÁ
  Rispetto alla PLANIMETRIA CATASTALE ed al P.di. C. IN VARIANTE 18389(2009)





PLANIMETRIA GENERALE
SCALA 1:100

0 1 10 ml

N

PROGETTISTA - CTU
ARCH. CECILIA BATTISTINI

PROGETTO
RILIEVO IMMOBILE F844. Foglio 48. Partic. 1081

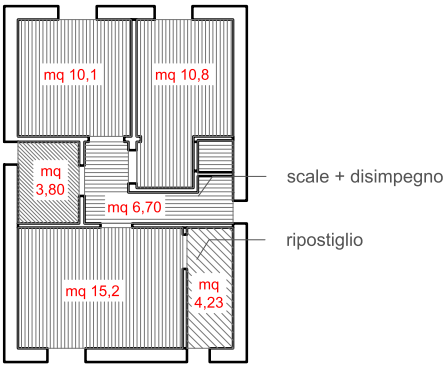
DATA RESTITUZIONE
26.01.2019

DATA DEL RILIEVO
29.11.2018

ELABORATO

TAV. 3

PIANO PRIMO - RILIEVO

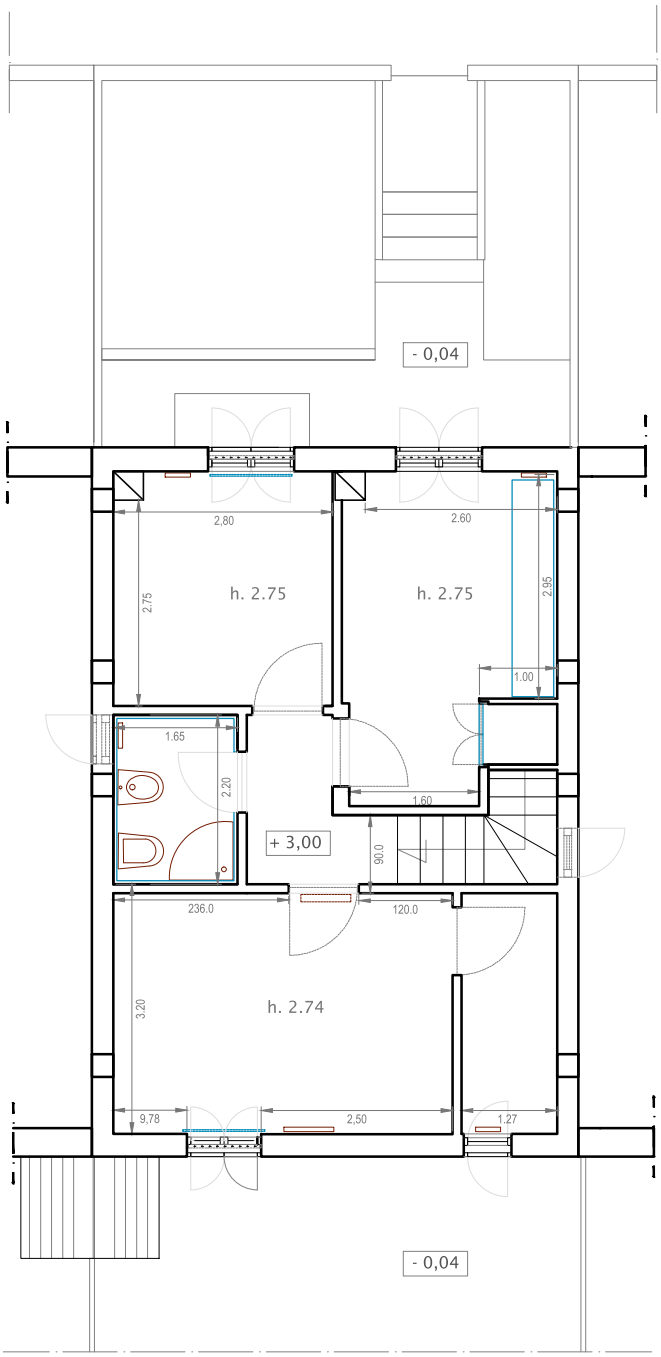


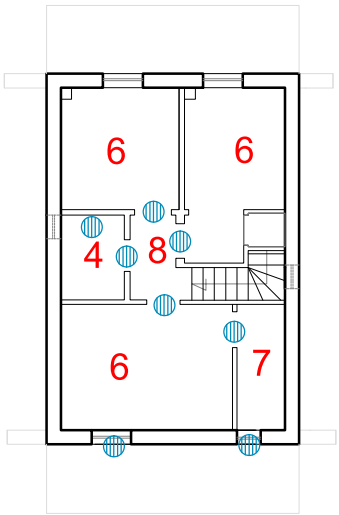
LEGENDA

- Accesso pedonale alla proprietà
- Accesso carrabile alla proprietà (garage)
- Ingresso alla residenza

1 Giardino
2 Area pavimentata
3 Soggiorno
4 Bagno
5 Cucina/angolo cottura
6 Camera
7 Ripostiglio
8 Disimpegno
9 Locale Caldaia
10 Garage
11 cavedio (bocca di lupo)

- Mobilio / elemento di finitura
- impianto termo idraulico / sanitario
- ELEMENTO mancante/danneggiato
- DIFFORMITÁ
  Rispetto alla PLANIMETRIA CATASTALE
  ed al P.di. C. IN VARIANTE 18389(2009)





PLANIMETRIA GENERALE
SCALA 1:100

0 1 10 ml

N

PROGETTISTA - CTU
ARCH. CECILIA BATTISTINI

PROGETTO
RILIEVO IMMOBILE F844. Foglio 48. Partic. 1081

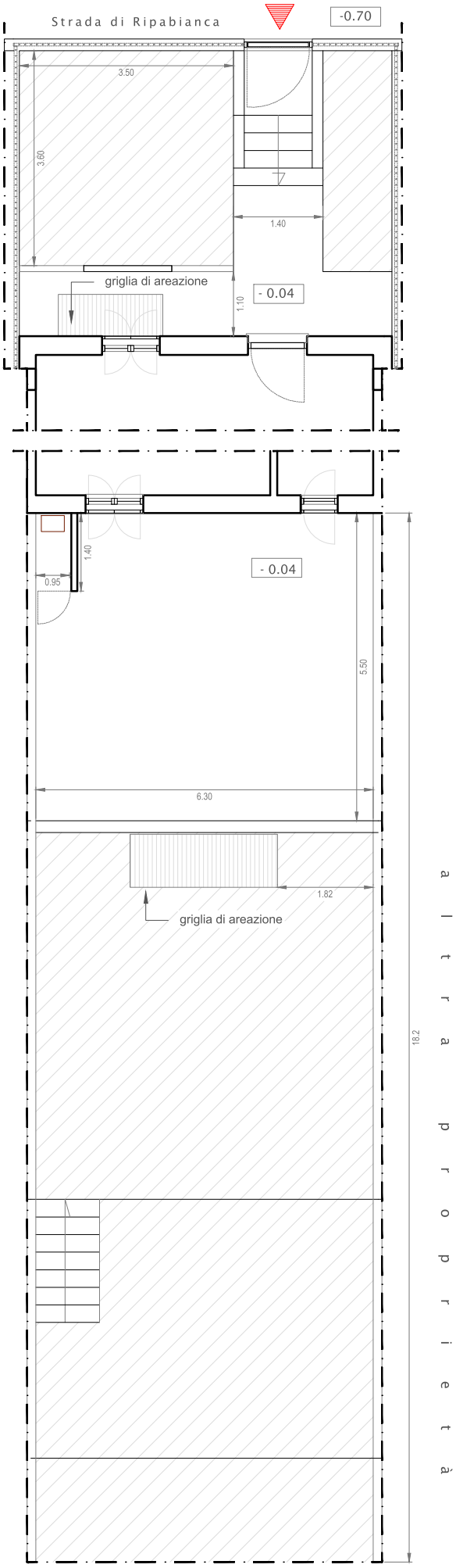
DATA RESTITUZIONE
26.01.2019

DATA DEL RILIEVO
29.11.2018

ELABORATO

TAV. 4

ESTERNO - RILIEVO



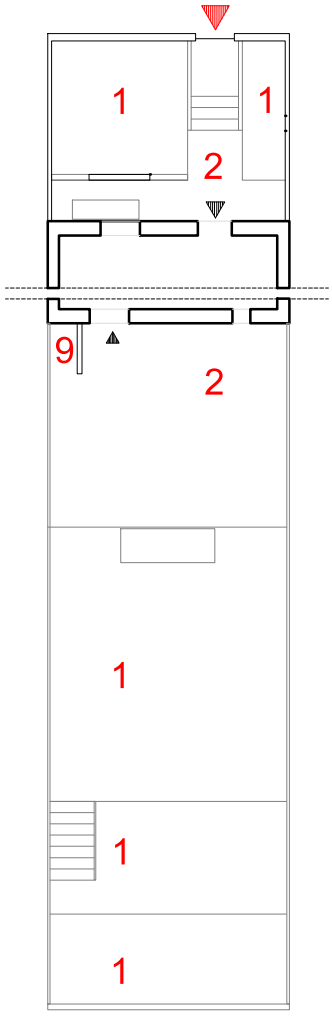
LEGENDA

- Accesso pedonale alla proprietà
- Accesso carrabile alla proprietà (garage)
- Ingresso alla residenza

1 Giardino
2 Area pavimentata
9 Locale Caldaia
10 Garage
11 cavedio (bocca di lupo)

ELEMENTO mancante/danneggiato

DIFFORMITÁ
Rispetto alla PLANIMETRIA CATASTALE
ed al P.di. C. IN VARIANTE 18389(2009)



0 1 10 ml

N

COMUNE DI NARNI

Area Dipartimentale Gestione e Organizzazione del Territorio
Sportello Per L'Edilizia
Via del Campanile 1 05035 Narni (TR) tel.0744 747290
SUAPE - Area Urbanistica

Rif. prot.n.4971
Riferimento pratica 151/2019

IL DIRIGENTE

VISTA la domanda inoltrata in data 17/02/2019 prot.n. 4971 da **BATTISTINI CECILIA, VIA ITALIANO TROVAJOLI , 05029 - SAN GEMINI,** (marca da bollo id: 01161396457751) intesa ad ottenere certificato di destinazione urbanistica relativo all'area sita in Narni, distinta in catasto come di seguito elencato:
Foglio: 48 Part.: 1081;
VISTO lo stralcio planimetrico della zona, allegato alla domanda;
VISTO il P.R.G. del Comune di Narni approvato con delibera di C.C.n.23 del 24 Marzo 2004;
VISTO l'art. 107 comma 3 lettera h) del T.U. approvato con D.Lgs. 18-08-2000 n.267;
VISTA la legge Regionale n. 1 del 21 Gennaio 2015;
VISTA la relazione istruttoria in data 01/03/2019;
AI SENSI del D.P.R. 6/6/2001, n.380, art.30, comma 3°;

C E R T I F I C A

FOGLIO 48

- Porzione della part.lla n. 1081 ricade in Zona B totalmente o parzialmente edificata, Sistema R Residenza, Sub-Sistema R2 Città in aggiunta;
- porzione della part.lla n. 1081 ricade in Zona B totalmente o parzialmente edificata, Sistema R Residenza, Sub-Sistema R2 Città in aggiunta, Tipo di intervento "ne.3" nuova edificazione;
- porzione della part.lla n. 1081 ricade in Zona E4 destinata ad usi agricoli di tutela della permeabilità, Sistema V Ambiente, Sub-Sistema V6 Riserva di Permeabilità, Ambito V6.2 Valli del Caldaro,Calamone e Fiacchignano.

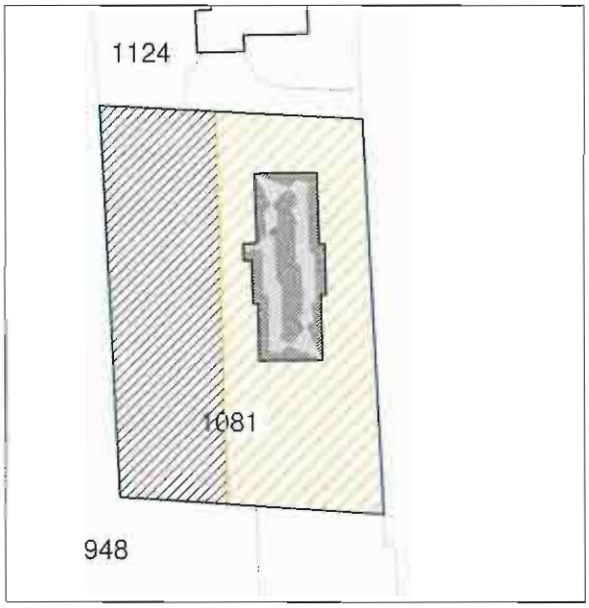
Si rilascia in carta legale (marca da bollo id: 01140823864961) per gli usi consentiti dalla legge, unitamente alla planimetria allegata, controfirmata.

Il presente certificato ha la validità di un anno dalla data del rilascio, attestata dalla sottoscrizione elettronica.

Il Dirigente
A.D. Gestione e Organizzazione
del Territorio
(FIRMATO DIGITALMENTE)
Arch. Antonio Zitti

Assolti i diritti di segreteria per Euro 25,00 pagati il 15/02/2019 mediante bonifico 03069099281829104872740727 40IT

TAV. A ESTRATTO PRG - VERIFICA DELLE INDICAZIONI DI PIANO



CONFRONTO PRG E CONFINI CATASTALI

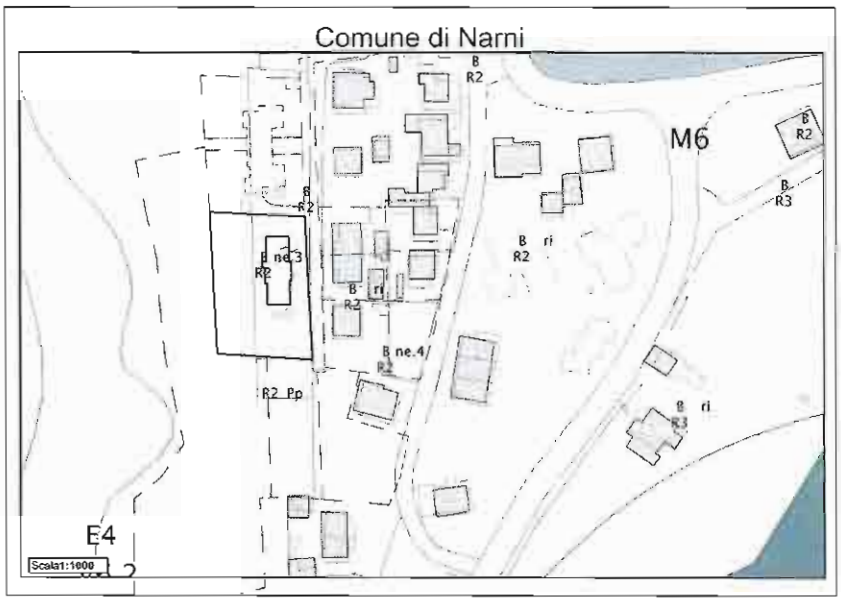
CONFINE PARTICELLA n.1081

ZONA OMOGENEA B
(TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATA DIVERSA DA **A**)
SISTEMA E SUB SISTEMA **R2** Residenza - Città di aggiunta
Tipo d'intervento **ne.3** nuove edificazioni

Area disponibile Part. 1081 : 1000 mq ~

ZONA OMOGENEA E4
(ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI DI TUTELA DELLA PERMEABILITÀ)
SISTEMA E SUB SISTEMA **V6** Ambiente- riserva di permeabilità - Valli del Caldaro, Calamone e Fiacchignano

Area disponibile Part. 1081 : 800 mq ~



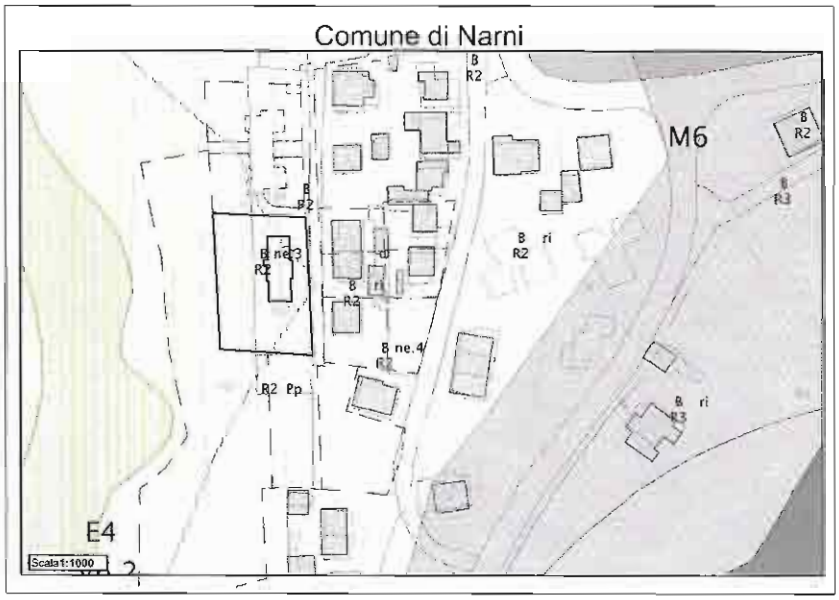


IMMAGINE 1-2 SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE F488 004800 - STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

NORMATIVA E PRESCRIZIONI DI PIANO

NTA - **PARTE STRUTTURALE**

Titolo 5.3 - Sistema della residenza (R)

5.3.2.2 - Sub sistema **R2 - Città in aggiunta**

Titolo 5.1 - Sistema ambientale (V)

5.1.2.6 - Sub sistema **V6 - Riserva di permeabilità**

NTA - **PARTE OPERATIVA**

Titolo 5.1 - Criteri per gli usi e regole per gli interventi

5.1.1.2 - Criteri per gli usi e regole per gli interventi (V)

5.1.1.4 - Criteri per gli usi e regole per gli interventi (R)

TITOLO 5.3 - Disciplina delle zone omogenee

5.3.1.2 - ZONA B

5.3.1.5 - ZONE E

REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO. 2001
Nella variante (2009) non vi sono indicazioni significative per l'argomentazione.

TITOLO 3 - Disciplina della fabbricazione

Capo 3.1 - Norme igienico sanitarie

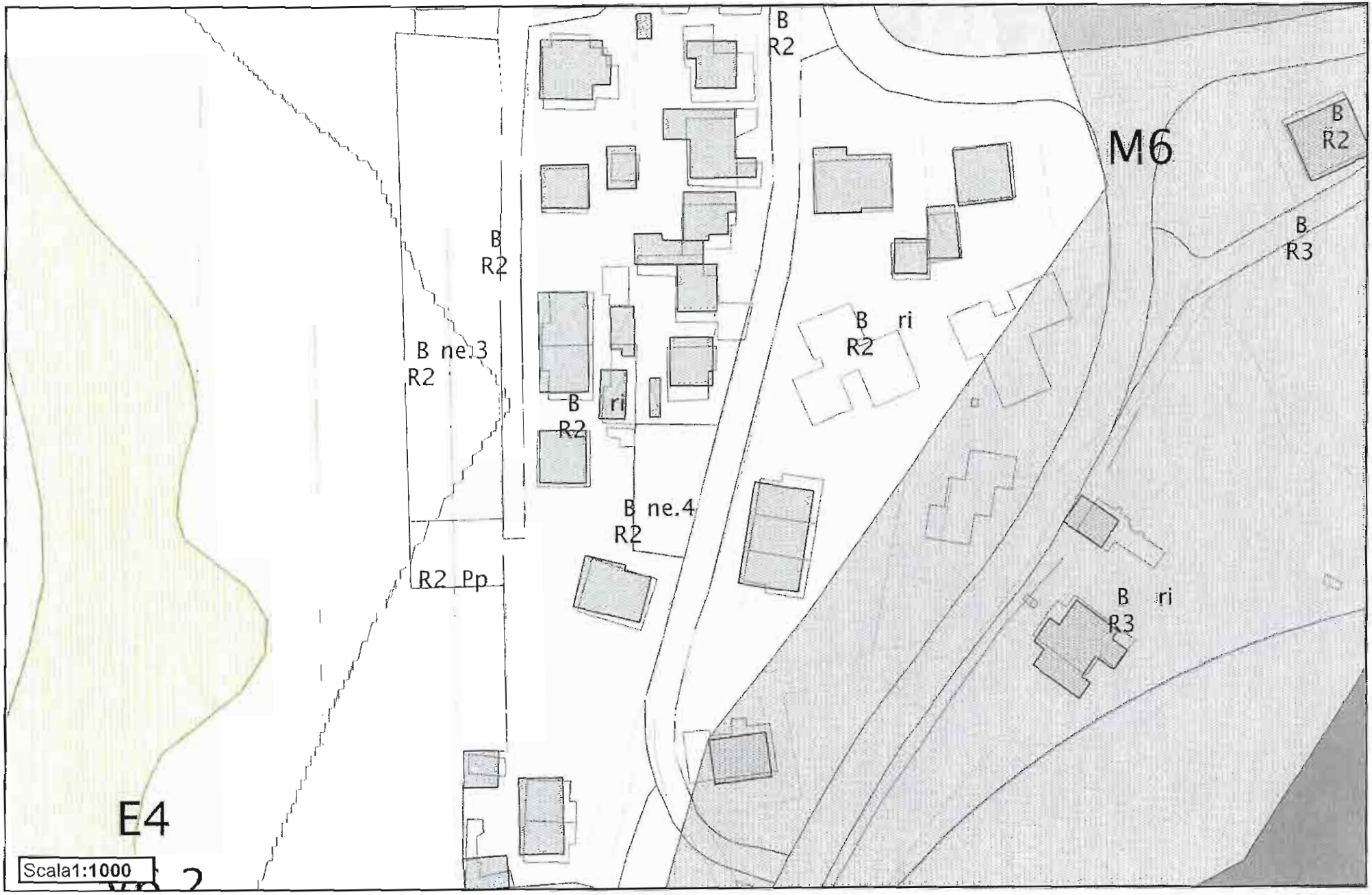
3.1.4 - Locali abitabili

DPR 380/2001

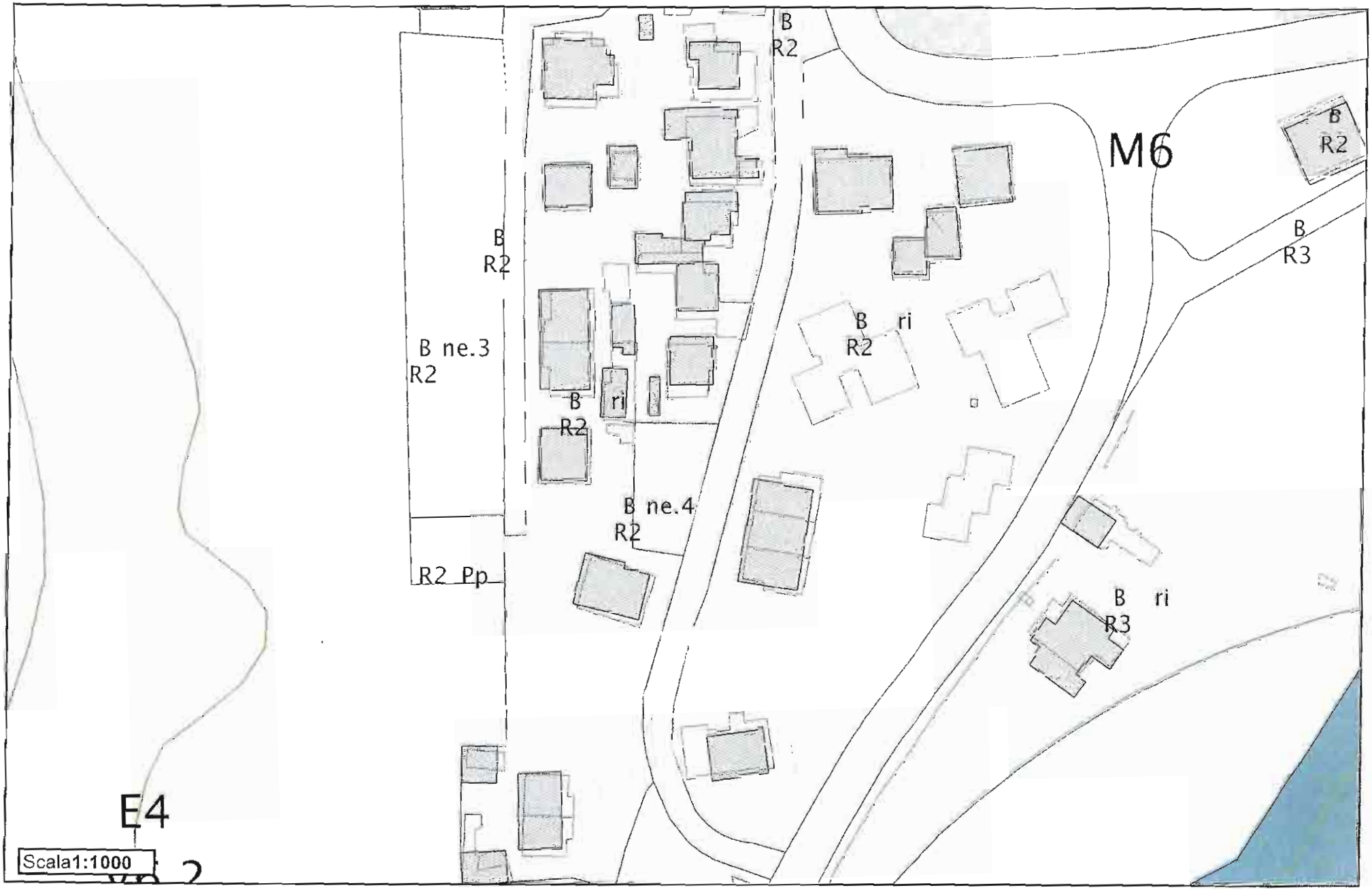
L.R. n.1 / 2015 e successive modifiche

L.R. n.2 / 2015 e successive modifiche

Comune di Narni



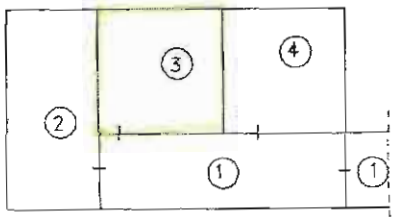
Comune di Narni



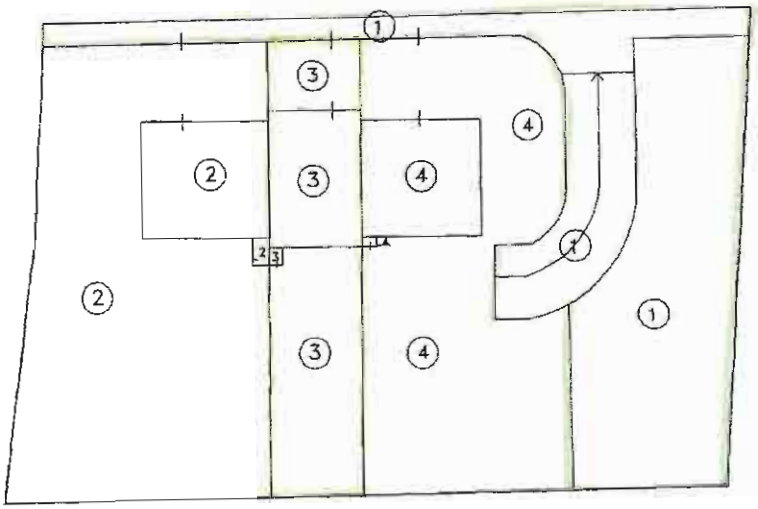
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Iscritto all'albo:
Prov. Terni N.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Narni	Protocollo n. TR0118838 del 28/08/2009
Sezione: Foglio: 48 Particella: 1081	Tipo Mappale n. 109863 del 05/08/2009
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



PIANO INTERRATO



PIANO TERRA

N.

PIANO PRIMO

PROPRIETÀ COMUNE

PROPRIETÀ

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2019 - Comune di NARNI(F844) - < Foglio: 48 Particella: 1081 - Elaborato planimetrico > - Sub:

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

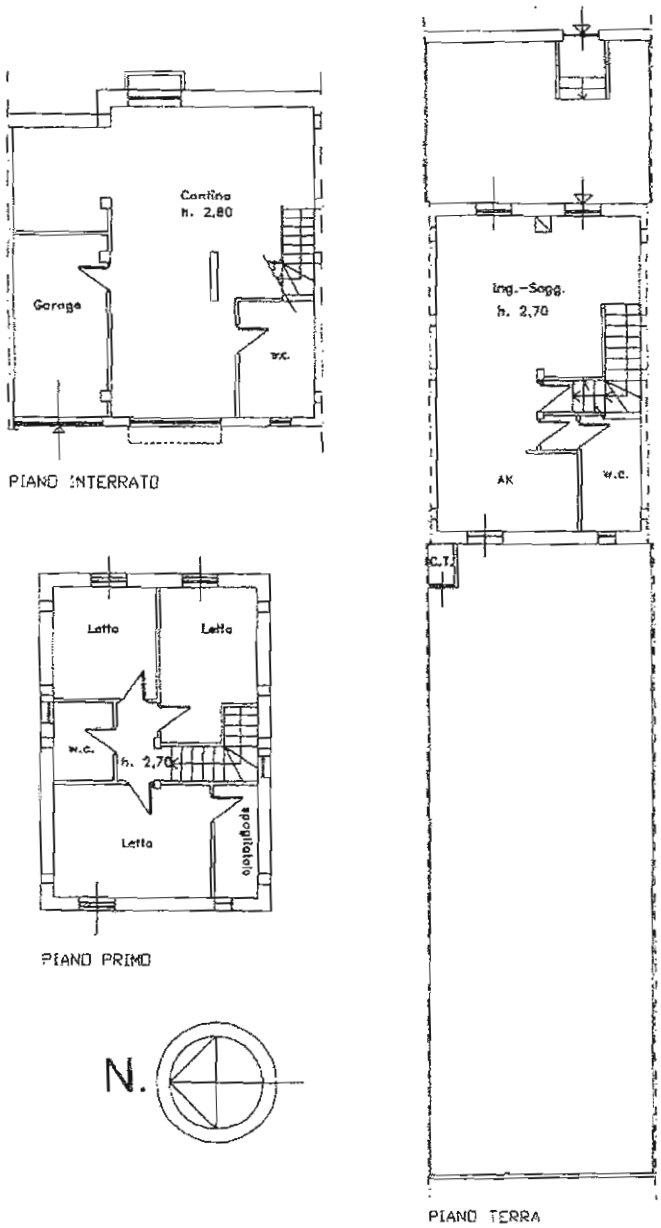
Dichiarazione protocollo n. TR0118838 del 28/08/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Strada Di Ripabianca civ.

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	
Foglio: 48	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 1081	
Subalterno: 3	Prov. Terni N. 803

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/11/2018 - Comune di NARNI(F844) - < Foglio: 48 Particella: 1081 - Subalterno 3 >
STRADA DI RIPABIANCA piano: S1-T-1;

PROGETTISTA - CTU
ARCH. CECILIA BATTISTINI

PROGETTO
RILIEVO IMMOBILE F844. Foglio 48. Partic. 1081

DATA RESTITUZIONE
26.01.2019

DATA DEL RILIEVO
29.11.2018

ELABORATO

TAV. 1.1

PIANO INTERRATO - RILIEVO FOTOGRAFICO

1

2

3

4

5

6

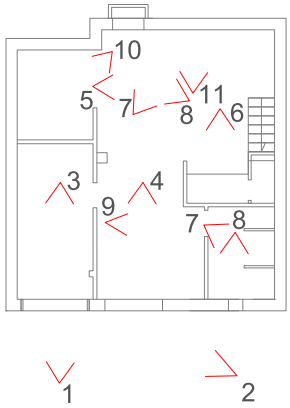
7

8

9

10

11



PROGETTISTA - CTU
ARCH. CECILIA BATTISTINI

PROGETTO
RILIEVO IMMOBILE F844. Foglio 48. Partic. 1081

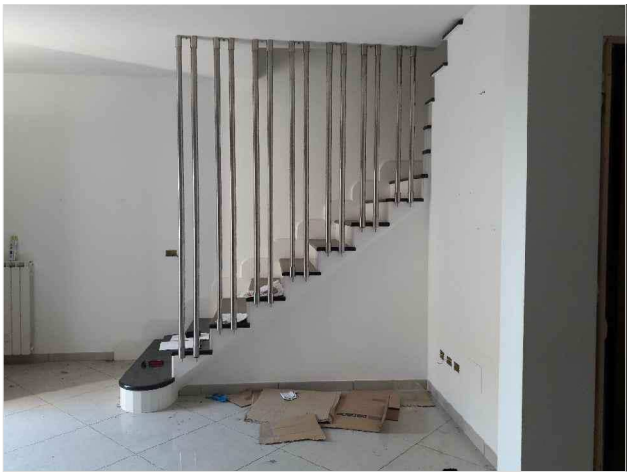
DATA RESTITUZIONE
26.01.2019

DATA DEL RILIEVO
29.11.2018

ELABORATO

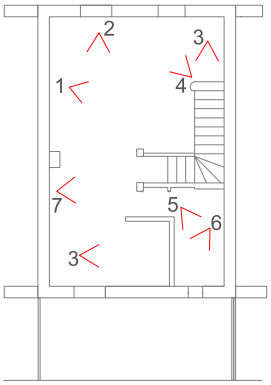
TAV. 2.1

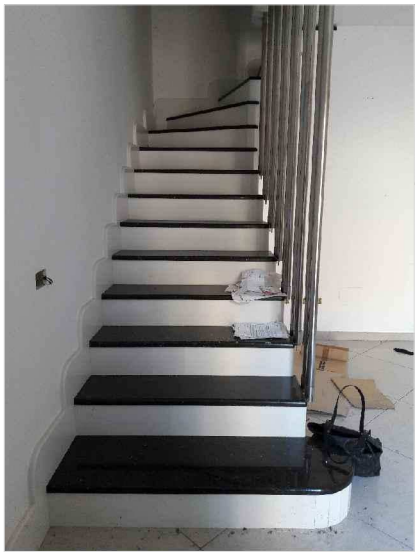
PIANO TERRA - RILIEVO FOTOGRAFICO



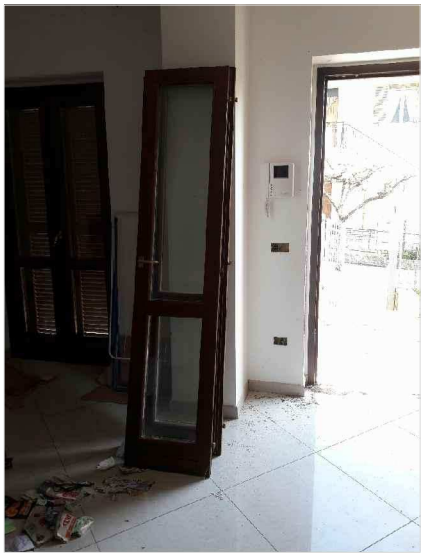
1

2



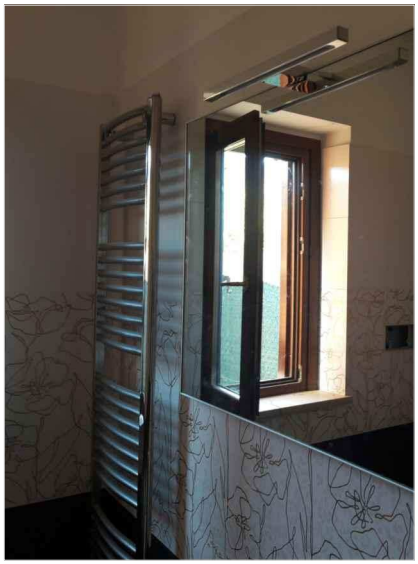


3



4

5



6

7

PROGETTISTA - CTU
ARCH. CECILIA BATTISTINI

PROGETTO
RILIEVO IMMOBILE F844. Foglio 48. Partic. 1081

DATA RESTITUZIONE
26.01.2019

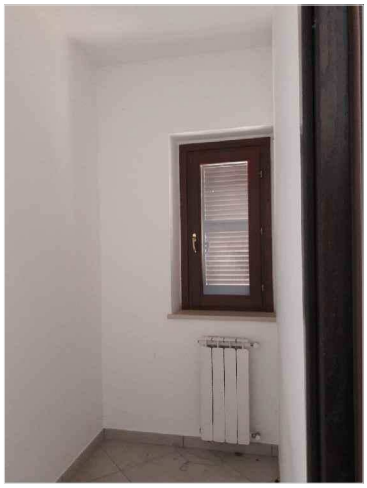
DATA DEL RILIEVO

ELABORATO

TAV. 3.1

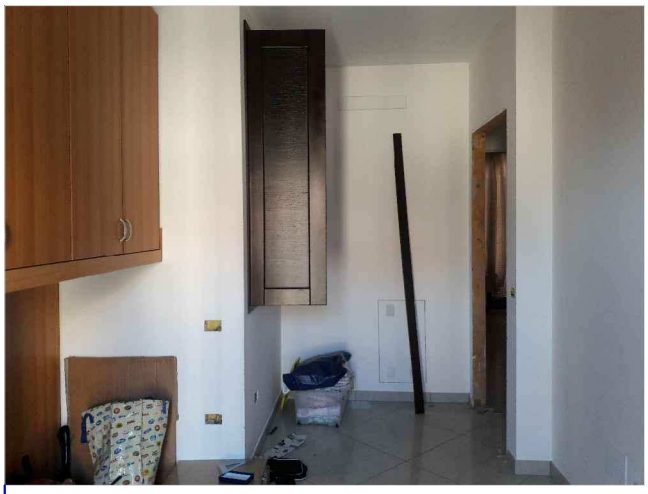
PIANO PRIMO - RILIEVO FOTOGRAFIC0

1



2

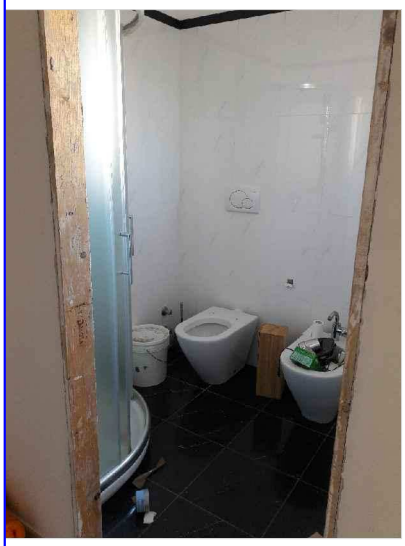
3



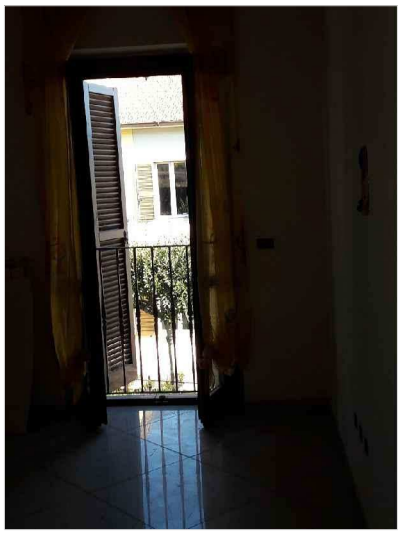
4

5

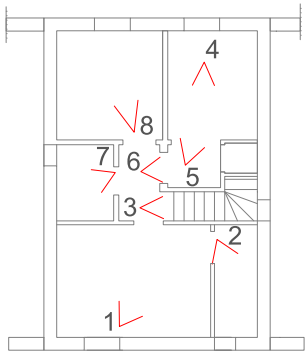
6



7



8



PROGETTISTA - CTU
ARCH. CECILIA BATTISTINI

PROGETTO
RILIEVO IMMOBILE F844. Foglio 48. Partic. 1081

DATA RESTITUZIONE
26.01.2019

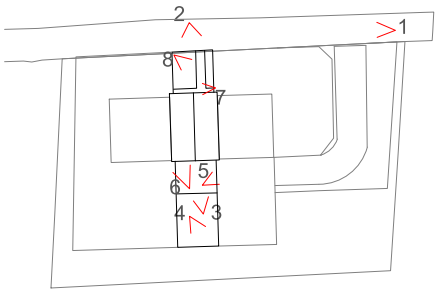
DATA DEL RILIEVO
29.11.2018

ELABORATO

TAV. 4.1

ESTERNO - RILIEVO FOTOGRAFICO

1



2

3

4

6

7

5

8

PROGETTISTA - CTU
ARCH. CECILIA BATTISTINI

PROGETTO
RILIEVO IMMOBILE F844. Foglio 48. Partic. 1081

DATA RESTITUZIONE
26.01.2019

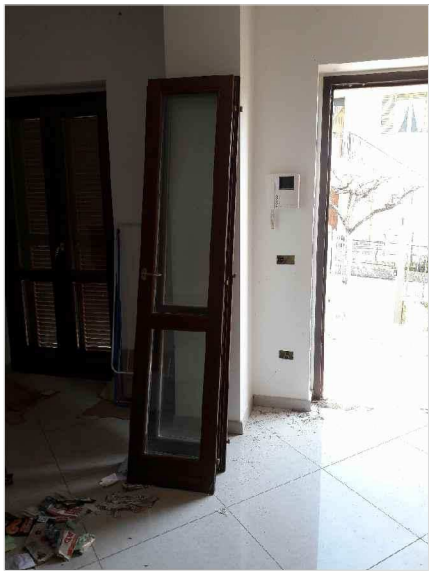
DATA DEL RILIEVO
9.02.2019

ELABORATO

TAV. 5

RILIEVO FOTOGRAFICO - IMPIANTI

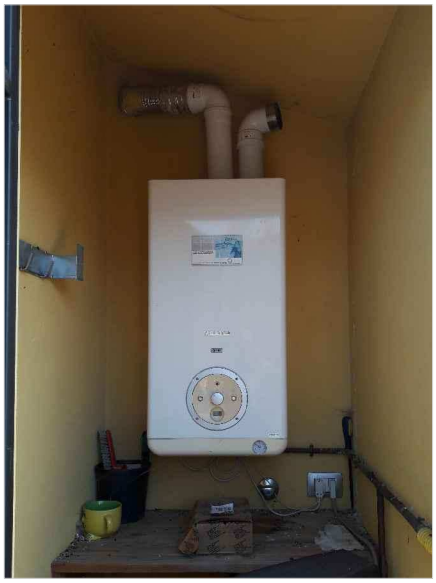
1



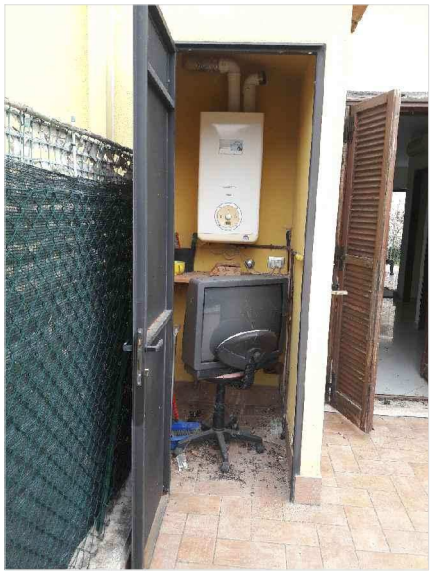
2

3

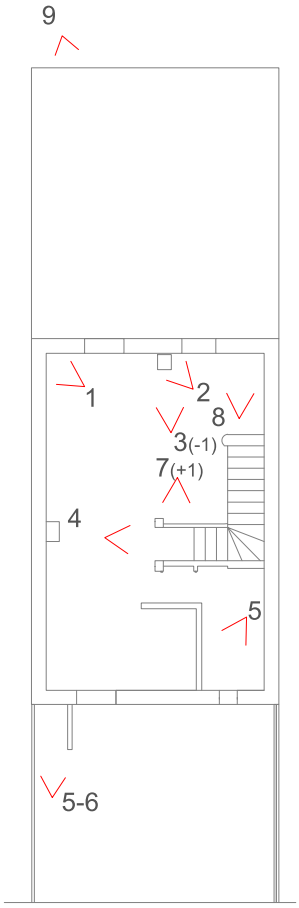
4

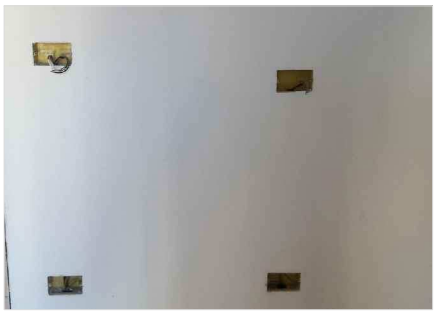


5



6





7

9

8

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/02/2019

Data: 07/02/2019 - Ora: 09.07.59 Fine
Visura n.: TR0005573 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di NARNI (Codice: F844)**
	Provincia di TERNI
	Foglio: 48 Particella: 1081
Catasto Fabbricati	**Dati relativi all'immobile selezionato**

Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		48	1081	1								COSTITUZIONE del 28/08/2009 protocollo n. TR0118838 in atti dal 28/08/2009 COSTITUZIONE (n. 2405.1/2009)
Indirizzo			STRADA DI RIPABIANCA piano: S1-T;									

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F844 - Sezione - Foglio 48 - Particella 1081

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 2302 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **BATTISTINI CECILIA**

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/11/2018 - Ora: 10.48.26 Segue

Visura n.: TR0074367 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/11/2018

Dati della richiesta	**Comune di NARNI (Codice: F844)** **Provincia di TERNI** **Foglio: 48 Particella: 1081 Sub.: 3**
Catasto Fabbricati	**Dati relativi all'immobile selezionato**

INTESTATI

1			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		48	1081	3	1		A/2	6	8 vani	Totale: 174 m² Totale escluse aree scoperte**: 161 m²	Euro 619,75	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	STRADA DI RIPABIANCA piano: S1-T-1;
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/02/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		48	1081	3	1		A/2	6	8 vani		Euro 619,75	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/02/2010 protocollo n. TR0027935 in atti dal 24/02/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1737.1/2010)

Indirizzo	, STRADA DI RIPABIANCA piano: S1-T-1;
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/11/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/08/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		48	1081	3	1		A/2	6	8 vani		Euro 619,75	COSTITUZIONE del 28/08/2009 protocollo n. TR0118838 in atti dal 28/08/2009 COSTITUZIONE (n. 2405.1/2009)
Indirizzo		, STRADA DI RIPABIANCA piano: S1-T-1;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 16/02/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/02/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/02/2010 Repertorio n.: 21849 Rogante Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1482.1/2010)		Sede: TERNI

Situazione degli intestati dal 28/08/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 16/02/2010
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 28/08/2009 protocollo n. TR0118838 in atti dal 28/08/2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2405.1/2009)		

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 21794 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **CECILIA BATTISTINI X TRIBUNALE DI TERNI**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/02/2019

Data: 07/02/2019 - Ora: 09.07.49 Fine
Visura n.: TR0005572 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di NARNI (Codice: F844)** **Provincia di TERNI** **Foglio: 48 Particella: 1081**
Catasto Fabbricati	**Dati relativi all'immobile selezionato**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		48	1081	2	1		A/2	6	6,5 vani	Totale: 111 m² Totale escluse aree scoperte**: 111 m²	Euro 503,55	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	STRADA DI RIPABIANCA piano: S1-T;
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1

DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/02/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/02/2010 Repertorio n.: 21851 Rogante: Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1483.1/2010)

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F844 - Sezione - Foglio 48 - Particella 1081

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 2302 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **BATTISTINI CECILIA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/02/2019

Data: 07/02/2019 - Ora: 09.08.46 Fine

Visura n.: TR0005575 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di NARNI (Codice: F844)**
	Provincia di TERNI
Catasto Terreni	**Foglio: 48 Particella: 948**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	48	948		-	SEMINATIVO 4	50 12		Euro 14,24	Euro 11,65	FRAZIONAMENTO del 05/10/2005 protocollo n. TR0063362 in atti dal 05/10/2005 (n. 63362.1/2005)

Notifica		Partita	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 2302 Tributi erariali: Euro 1.00

Visura ordinaria

Richiedente: **BATTISTINI CECILIA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/02/2019

Data: 07/02/2019 - Ora: 09.07.32 Segue
Visura n.: TR0005571 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di NARNI (Codice: F844)**
	Provincia di TERNI
	Foglio: 48 Particella: 1081
Catasto Fabbricati	**Dati relativi all'immobile selezionato**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		48	1081	4	1		A/2	6	5.5 vani	Totale: 104 m² Totale escluse aree scoperte**: 104 m²	Euro 426,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	STRADA DI RIPABIANCA piano: S1-T;
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/03/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/03/2010 Repertorio n.: 21970 Rogante: Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2309.1/2010)

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F844 - Sezione - Foglio 48 - Particella 1081

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 2302 Tributi erariali: Euro 1,00

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/02/2019

Data: 07/02/2019 - Ora: 09.08.32 Fine

Visura n.: TR0005574 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di NARNI (Codice: F844)**
	Provincia di TERNI
Catasto Terreni	**Foglio: 48 Particella: 951**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	48	951		-	SEMIN ARBOR 3	09 86		Euro 3,56	Euro 3,56	FRAZIONAMENTO del 05/10/2005 protocollo n. TR0063362 in atti dal 05/10/2005 (n. 63362.1/2005)

Notifica | Partita

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 2302 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **BATTISTINI CECILIA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: NARNI
Elenco Subalterni

Data: 07/02/2019 - Ora: 09.09.24 - Pag: 1
Visura n. : TR0005577 Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
NARNI		48	1081	109863	

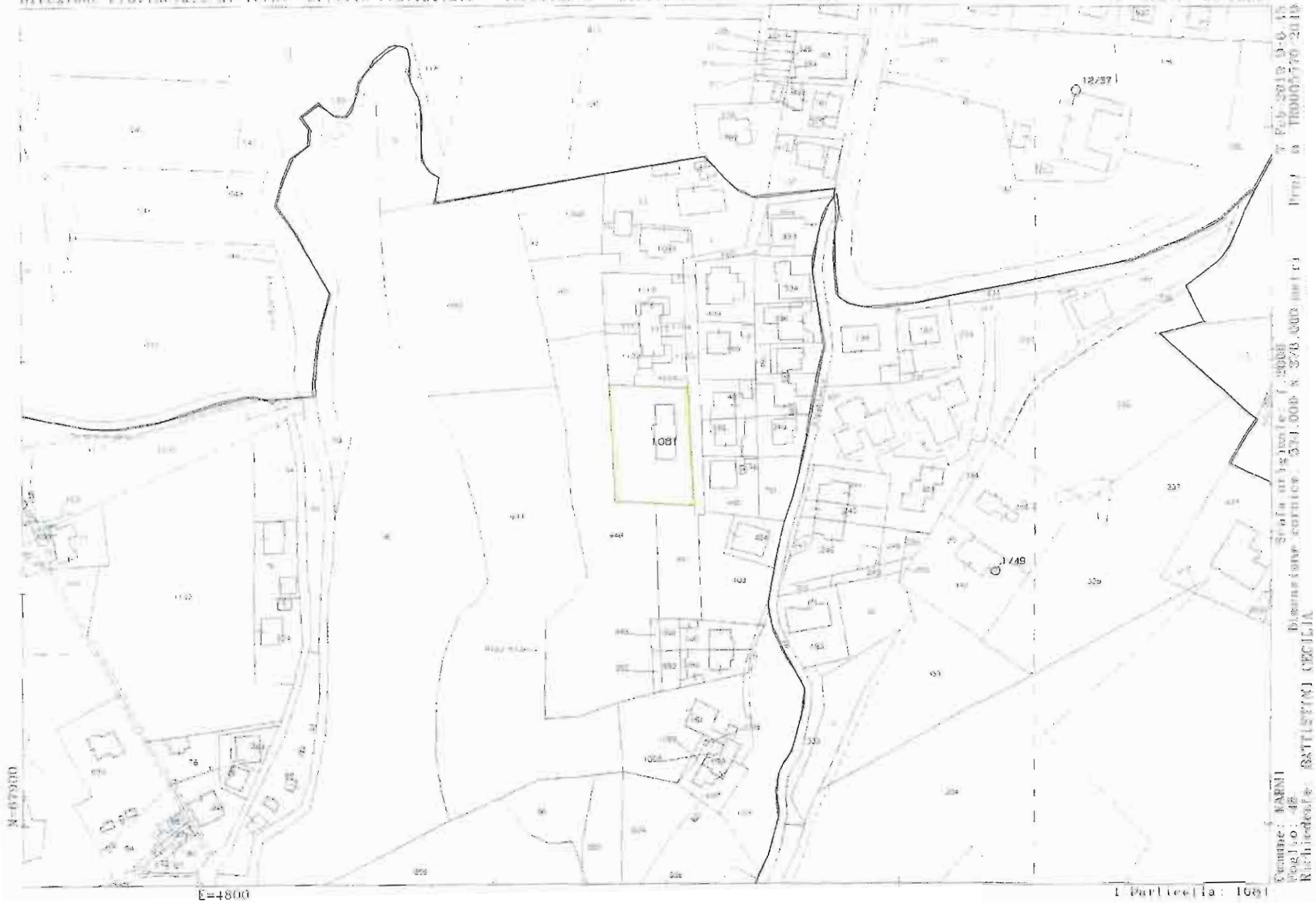
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	STR. DI RIPABIANCA		S1-T			BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE COMUNE , RAMPA E CORSELLO
2	strada di ripabianca		S1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
3	strada di ripabianca		S1-T1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4	strada di ripabianca		S1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Visura ordinaria

Richiedente: **BATTISTINI**

Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale Territorio Direttore LIANA DELGROSSO

Vis ord (1.00 euro)



Comune: NARNI
Foglio: 48
Richiedente: BATTISTINI CECILIA

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 571.000 x 378.000 metri

Prot. n. TR0057770/2019

7 Feb 2019 9:0:15

1 Particella: 1051