

---

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

promossa da: **COMUNE DI ATTIGLIANO (TR)**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **275/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Avv. Erika Capocetti**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - - Capannone in-**  
**dustriale ed accessori, 002 - -**  
**Terreno**

**Esperto alla stima:** Ing. Claudio Caporali  
**Codice fiscale:** CPRCLD55H20G478M  
**Studio in:** Via Magenta 15 - 05100 Terni  
**Telefono:** 0744-423686  
**Fax:** 0744-423686  
**Email:** [ingcaporali@gmail.com](mailto:ingcaporali@gmail.com)  
**Pec:** [claudio.caporali@ingpec.eu](mailto:claudio.caporali@ingpec.eu)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Madonna delle Grazie - Attigliano (Terni) - 05012

**Lotto:** 001 - - Capannone industriale ed accessori

**Corpo:** A - - Capannone industriale ed accessori

**Categoria:**

**Dati Catastali:**

- U.I. n. 1 - [REDACTED] in liquidazione sede in [REDACTED] PI [REDACTED] Prop. 1/1, foglio 6, particella 236, subalterno 4, indirizzo via madonna delle grazie s.n.c., piano S1 - T - 1, comune Attigliano, categoria D/8, rendita € 56.572,00

- U.I. n. 2 - [REDACTED] in liquidazione sede in [REDACTED] PI [REDACTED] Prop. 1/1, foglio 6, particella 236, subalterno 8, indirizzo via madonna delle grazie s.n.c., piano 1, comune Attigliano, categoria D/1, rendita € 3.180,00

L'intestazione risulta errata in quanto a seguito di "Costituzione di diritto di superficie su lastrico solare" con atto a rogito del Notaio Gianluca Festa Ferrante Rep. 3257 Racc. 1373, la società [REDACTED] rimaneva proprietaria della sola Area, avendo alienato alla società Energenia S.r.L. con sede in Avigliano Umbro, (TR) il diritto di superficie del sub 5 - Lastrico solare, poi variato e divenuto sub 8. Per la durata di 21 anni

- U.I. n. 3 [REDACTED] in liquidazione sede in [REDACTED] PI [REDACTED] Prop. 1/1 foglio 6, particella 567, indirizzo via madonna delle grazie s.n.c., piano T, comune Attigliano, categoria D/1, rendita € 134,00

L'intestazione risulta errata in quanto a seguito di "Costituzione di diritto di superficie su lastrico solare" con atto a rogito del Notaio Gianluca Festa Ferrante Rep. 3257 Racc. 1373, la società [REDACTED] concedente, intende costituire a favore della società concessionaria Energenia S.r.L. con sede in Avigliano Umbro (TR) il diritto di superficie al fine di realizzare e mantenere l'impianto sul lastrico solare e le servitù di passaggio, di cavidotto e di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed al funzionamento dell'impianto e all'ubicazione di tutti gli elementi necessari per il corretto funzionamento dell'impianto sui lotti di terreno di sua proprietà e confinanti con il lastrico solare. Per la durata di 21 anni,

- U.I. n. 4 - [REDACTED] in liquidazione sede in [REDACTED] PI [REDACTED] Prop. 1/1 foglio 6, particella 568, indirizzo via madonna delle grazie s.n.c., piano T, comune Attigliano, categoria D/1, rendita € 98,00

L'intestazione risulta errata in quanto a seguito di "Costituzione di diritto di superficie su lastrico solare" con atto a rogito del Notaio Gianluca Festa Ferrante Rep. 3257 Racc. 1373, la società [REDACTED] concedente, intende costituire a favore della società concessionaria Energenia S.r.L. con sede in Avigliano Umbro (TR) il diritto di superficie al fine di realizzare e mantenere l'impianto sul lastrico solare e le servitù di passaggio, di cavidotto e di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed al funzionamento dell'impianto e all'ubicazione di tutti gli elementi necessari per il corretto funzionamento dell'impianto sui lotti di terreno di sua proprietà e confinanti con il lastrico solare. Per la durata di 21 anni,

- U.I. n. 5 - [REDACTED] in liquidazione sede in [REDACTED] PI [REDACTED] Prop. 1/1 foglio 6, particella 566, indirizzo via madonna delle grazie s.n.c., piano T, comune Attigliano, categoria D/1, rendita € 120,00

L'intestazione risulta errata in quanto a seguito di "Costituzione di diritto di superficie su lastrico solare" con atto a rogito del Notaio Gianluca Festa Ferrante Rep. 3257 Racc. 1373, la società [REDACTED] concedente, intende costituire a favore della società concessionaria Energenia S.r.l. con sede in Avigliano Umbro (TR) il diritto di superficie al fine di realizzare e mantenere l'impianto sul lastrico solare e le servitù di passaggio, di cavidotto e di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed al funzionamento dell'impianto e all'ubicazione di tutti gli elementi necessari per il corretto funzionamento dell'impianto sui lotti di terreno di sua proprietà e confinanti con il lastrico solare. Per la durata di 21 anni,

- U.I. n. 6 - [REDACTED] in liquidazione sede in [REDACTED] PI [REDACTED] Prop. 1/1 foglio 6, particella 569, indirizzo via madonna delle grazie s.n.c., piano T, comune Attigliano, categoria A-rea Urbana, superficie 63 mq

L'intestazione risulta errata in quanto a seguito di "Costituzione di diritto di superficie su lastrico solare" con atto a rogito del Notaio Gianluca Festa Ferrante Rep. 3257 Racc. 1373, la società [REDACTED] concedente, intende costituire a favore della società concessionaria Energenia S.r.l. con sede in Avigliano Umbro (TR) il diritto di superficie al fine di realizzare e mantenere l'impianto sul lastrico solare e le servitù di passaggio, di cavidotto e di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed al funzionamento dell'impianto e all'ubicazione di tutti gli elementi necessari per il corretto funzionamento dell'impianto sui lotti di terreno di sua proprietà e confinanti con il lastrico solare. Per la durata di 21 anni,

**Lotto:** 002 - - Terreno

**Corpo:** B - - Terreno

**Categoria:** industriale

**Dati Catastali:**

- U.I. n. 1 - [REDACTED] in liquidazione sede in [REDACTED] PI [REDACTED] Prop. 1/1 foglio 6, particella 215, qualità Semin Arbor, classe 2, superficie catastale 8.190 mq, reddito dominicale: € 44,41, reddito agrario: € 29,61,

- U.I. n. 2 - [REDACTED] in liquidazione sede in [REDACTED] PI [REDACTED] Prop. 1/1, foglio 6, particella 217, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 19.340 mq, reddito dominicale: € 139,84, reddito agrario: € 94,89,

- U.I. n. 3 - [REDACTED] in liquidazione sede in [REDACTED] PI [REDACTED] Prop. 1/1 foglio 6, particella 331, qualità Semin Arbor, classe 2, superficie catastale 2.050 mq, reddito dominicale: € 11,12, reddito agrario: € 7,41

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Madonna delle Grazie - Attigliano (Terni) - 05012

**Lotto:** 001 -- Capannone industriale ed accessori

**Corpo:** A -- Capannone industriale ed accessori

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002 -- Terreno

**Corpo:** B -- Terreno

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Madonna delle Grazie - Attigliano (Terni) - 05012

**Lotto:** 001 -- Capannone industriale ed accessori

**Corpo:** A -- Capannone industriale ed accessori

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 -- Terreno

**Corpo:** B -- Terreno

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Madonna delle Grazie - Attigliano (Terni) - 05012

**Lotto:** 001 -- Capannone industriale ed accessori

**Corpo:** A -- Capannone industriale ed accessori

**Creditori Iscritti:** Comune di Attigliano, c.f. [REDACTED]

N.B. La BANCA LEONARDO SPA nell'udienza del 13/12/2017 rinuncia all'esecuzione

**Lotto:** 002 -- Terreno

**Corpo:** B -- Terreno

**Creditori Iscritti:** Comune di Attigliano, c.f. [REDACTED]

N.B. La BANCA LEONARDO SPA nell'udienza del 13/12/2017 rinuncia all'esecuzione

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Madonna delle Grazie - Attigliano (Terni) - 05012

**Lotto:** 001 -- Capannone industriale ed accessori

**Corpo:** A -- Capannone industriale ed accessori

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 002 -- Terreno

**Corpo:** B -- Terreno

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Madonna delle Grazie - Attigliano (Terni) - 05012

**Lotto:** 001 -- Capannone industriale ed accessori

**Corpo:** A -- Capannone industriale ed accessori

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 -- Terreno

**Corpo:** B -- Terreno

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Madonna delle Grazie - Attigliano (Terni) - 05012

**Lotto:** 001 -- Capannone industriale ed accessori

**Corpo:** A -- Capannone industriale ed accessori

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 -- Terreno

**Corpo:** B -- Terreno

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Madonna delle Grazie - Attigliano (Terni) - 05012

**Lotto:** 001 -- Capannone industriale ed accessori

**Prezzo da libero:** € 1.152.500,00

**Lotto:** 002 -- Terreno

**Prezzo da libero:** € 650.760,00

Beni in Attigliano (Terni)  
Località/Frazione  
Via Madonna delle Grazie

**Lotto: 001 - - Capannone industriale ed accessori**

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

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

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

Identificativo corpo: A - - Capannone industriale ed accessori.

sito in Attigliano (Terni) CAP: 05012, Via Madonna delle Grazie

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - U.I. n. 1 - ██████████ in liquidazione sede in ██████████ PI ██████████ Prop. 1/1, foglio 6, particella 236, subalterno 4, indirizzo via madonna delle grazie s.n.c., piano S1 - T - 1, comune Attigliano, categoria D/8, rendita € 56.572,00

Derivante da: variazione classamento del 05/05/2010 prot. TR 62959 - Variazione

Millesimi di proprietà di parti comuni: non sono presenti millesimi

Confini: area comune

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - U.I. n. 2 - ██████████ in liquidazione sede in ██████████ PI ██████████ Prop. 1/1 foglio 6, particella 236, subalterno 8, indirizzo via madonna delle grazie s.n.c., piano 1, comune Attigliano, categoria D/1, rendita € 3.180,00

L'intestazione risulta errata in quanto a seguito di "Costituzione di diritto di superficie su lastrico solare" con atto a rogito del Notaio Gianluca Festa Ferrante Rep. 3257 Racc. 1373, la società ██████████ rimaneva proprietaria della sola Area, avendo alienato alla società Energenia S.r.L. con sede in Avigliano Umbro, (TR) il diritto di superficie del sub 5 - Lastrico solare, poi variato e divenuto sub 8. Per la durata di 21 anni,

Derivante da: variazione classamento del 22/11/2016 prot. TR 78072 - Variazione

Millesimi di proprietà di parti comuni: non sono presenti millesimi

Confini: area comune

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - U.I. n. 3 - ██████████ in liquidazione sede in ██████████ PI ██████████ Prop. 1/1 foglio 6, particella 567, indirizzo via madonna delle grazie s.n.c., piano T, comune Attigliano, categoria D/1, rendita € 134,00

L'intestazione risulta errata in quanto a seguito di "Costituzione di diritto di superficie su lastrico solare" con atto a rogito del Notaio Gianluca Festa Ferrante Rep. 3257 Racc. 1373, la società ██████████ concedente, intende costituire a favore della società concessionaria Energenia S.r.L.

con sede in Avigliano Umbro (TR) il diritto di superficie al fine di realizzare e mantenere l'impianto sul lastrico solare e le servitù di passaggio, di cavidotto e di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed al funzionamento dell'impianto e all'ubicazione di tutti gli elementi necessari per il corretto funzionamento dell'impianto sui lotti di terreno di sua proprietà e confinanti con il lastrico solare. Per la durata di 21 anni,

Derivante da: variazione classamento del 22/03/2013 prot. TR 21692 - Variazione

Millesimi di proprietà di parti comuni: non sono presenti millesimi

Confini: area comune

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - U.I. n. 4 - [REDACTED] in liquidazione sede in [REDACTED] PI [REDACTED] Prop. 1/1 foglio 6, particella 568, indirizzo via madonna delle grazie s.n.c., piano T, comune Attigliano, categoria D/1, rendita € 98,00

L'intestazione risulta errata in quanto a seguito di "Costituzione di diritto di superficie su lastrico solare" con atto a rogito del Notaio Gianluca Festa Ferrante Rep. 3257 Racc. 1373, la società [REDACTED] concedente, intende costituire a favore della società concessionaria Energenia S.r.L. con sede in Avigliano Umbro (TR) il diritto di superficie al fine di realizzare e mantenere l'impianto sul lastrico solare e le servitù di passaggio, di cavidotto e di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed al funzionamento dell'impianto e all'ubicazione di tutti gli elementi necessari per il corretto funzionamento dell'impianto sui lotti di terreno di sua proprietà e confinanti con il lastrico solare. Per la durata di 21 anni,

Derivante da: variazione classamento del 22/03/2013 prot. TR 21692 - Variazione

Millesimi di proprietà di parti comuni: non sono presenti millesimi

Confini: area comune

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - U.I. n. 5 - [REDACTED] in liquidazione sede in [REDACTED] PI [REDACTED] Prop. 1/1 foglio 6, particella 566, indirizzo via madonna delle grazie s.n.c., piano T, comune Attigliano, categoria D/1, rendita € 120,00

L'intestazione risulta errata in quanto a seguito di "Costituzione di diritto di superficie su lastrico solare" con atto a rogito del Notaio Gianluca Festa Ferrante Rep. 3257 Racc. 1373, la società [REDACTED] concedente, intende costituire a favore della società concessionaria Energenia S.r.L. con sede in Avigliano Umbro (TR) il diritto di superficie al fine di realizzare e mantenere l'impianto sul lastrico solare e le servitù di passaggio, di cavidotto e di elettrodotto necessarie alla realizzazione ed al funzionamento dell'impianto e all'ubicazione di tutti gli elementi necessari per il corretto funzionamento dell'impianto sui lotti di terreno di sua proprietà e confinanti con il lastrico solare. Per la durata di 21 anni,

Derivante da: variazione classamento del 22/03/2013 prot. TR 21692 - Variazione

Millesimi di proprietà di parti comuni: non sono presenti millesimi

Confini: area comune

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - U.I. n. 6 - [REDACTED] in liquidazione sede in [REDACTED] PI [REDACTED] Prop. 1/1 foglio 6, particella 569, indirizzo via madonna delle grazie s.n.c., piano T, comune Attigliano, categoria Area Urbana, superficie 63 mq

L'intestazione risulta errata in quanto a seguito di "Costituzione di diritto di superficie su lastrico solare" con atto a rogito del Notaio Gianluca Festa Ferrante Rep. 3257 Racc. 1373, la società [REDACTED] concedente, intende costituire a favore della società concessionaria Energenia S.r.L. con sede in Avigliano Umbro (TR) il diritto di superficie al fine di realizzare e mantenere l'impianto sul lastrico solare e le servitù di passaggio, di cavidotto e di elettrodotto ne-

cessarie alla realizzazione ed al funzionamento dell'impianto e all'ubicazione di tutti gli elementi necessari per il corretto funzionamento dell'impianto sui lotti di terreno di sua proprietà e confinanti con il lastrico solare. Per la durata di 21 anni,

Derivante da: variazione classamento del 22/03/2013 prot. TR 21692 - Variazione

Millesimi di proprietà di parti comuni: non sono presenti millesimi

Confini: area comune

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errori nelle intestazioni catastali, infatti a seguito di Costituzione di diritto di superficie su lastrico solare" con atto a rogito del Notaio Gianluca Festa Ferrante Rep. 3257 Racc. 1373, La società ██████ rimaneva proprietaria della sola Area, avendo alienato alla società Energenia S.r.L. con sede in Avigliano Umbro, (TR) il diritto di superficie della p.lla 236 sub 5 attualmente divenuto 8 e delle P.lle 566, 567, 568, 569

Regolarizzabili mediante: Volture catastali

Volture: € 200,00

Oneri Totali: € 200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Attigliano è un comune di 2 028 abitanti della provincia di Terni, posto vicino a importanti vie di comunicazioni, di tipo autostradali, che lo rendono facilmente raggiungibile, il territorio è prettamente collinare, ed il tessuto economico è abbastanza dinamico. Le dimensioni del comune e in particolare del centro abitato fanno sì che l'immobile oggetto di stima ricada in prossimità del centro abitato, ma con la possibilità di essere raggiunto direttamente dall'uscita dell'autostrada senza passare per il centro. Altra importante via di comunicazione adiacente l'immobile è costituita dalla ferrovia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** artigianale con parcheggi buoni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** Montecchio, Amelia, Orvieto, Alviano,.

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi di Alviano.

**Attrazioni storiche:** Castello di Alviano.

**Principali collegamenti pubblici:** autostrada 2 Km, autobus 500 m, Stazione Ferrovia 500 m

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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



Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

- Descrizione onere: Costituzione di diritto di superficie su lastrico solare; A rogito di Notaio Festa Ferrante in data 21/05/2012 ai nn. 3257/1373; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/05/2012 ai nn. 5634/4259;

- Descrizione onere: Costituzione Servitu' di cabina, di Elettrodotto e passo carraio o transito; A rogito di Notaio Vincenzo Clerico' in data 23/08/2012 ai nn. 25628/13298; Iscritto/trascritto a Terni in data 12/09/2012 ai nn. 9301/7166;

- Descrizione onere: Costituzione Servitu' di cabina, di Elettrodotto e passo carraio o transito; A rogito di Notaio Vincenzo Clerico' in data 23/08/2012 ai nn. 25628/13298; Iscritto/trascritto a Terni in data 12/09/2012 ai nn. 9302/7167;

- Descrizione onere: Costituzione Servitu' di cabina, di Elettrodotto e passo carraio o transito; A rogito di Notaio Vincenzo Clerico' in data 23/08/2012 ai nn. 25628/13298; Iscritto/trascritto a Terni in data 12/09/2012 ai nn. 9303/7168;

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca legale attiva; A favore di Comune di Attigliano, c.f. 0017 9490 552 contro [REDACTED]; Derivante da: Ingiunzione di pagamento; Importo ipoteca: € 56138,00; Importo capitale: € 28069,00 ; A rogito di Comune di Attigliano in data 02/05/2016 ai nn. 2388; Iscritto/trascritto a Terni in data 02/05/2016 ai nn. 4272/532

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione attiva; A favore di Comune di Attigliano, c.f. 0017 9490 552 contro [REDACTED] Derivante da: Ipoteca riscossione; Importo ipoteca: € 408104,00; Importo capitale: € 204052,00 ; A rogito di Comune di Attigliano in data 08/06/2016 ai nn. 3119; Iscritto/trascritto a Terni in data 09/06/2016 ai nn. 5569/733

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di BANCA LEONARDO SPA contro [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Terni in data 13/12/2016 ai nn. 59667 iscritto/trascritto a Terni in data 10/01/2017 ai nn. 267/206;

N.B. la BANCA LEONARDO SPA nell'udienza del 12/12/2017 rinuncia all'esecuzione

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** non e' presente condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** EP gl,nren 338.6530 kWh/m<sup>2</sup>anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Realizzato dal CTU

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Per l'immobile oggetto di esecuzione e piu' precisamente per la P.lla 237 è in corso, un contenzioso tra la società proprietaria dell'area e la società con diritto di superficie, avente per oggetto lo stesso diritto di Superficie. Causa a ruolo 294 del 2017.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

**LOTTO 1**

**Foglio 6 P.lla 236 – Seminativo cl 2 superficie 15.670 mq RD € 156.700 RA € 125.360 Impianto meccanografico 30/06/1970**

Intestatari da impianto meccanografico a 04/03/1973:

██████████ nata a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████

██████████ nato a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████

██████████ nata a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ Prop. 1/4

██████████ fu Augusto, Usufrutto 1/6

**Foglio 6 P.lla 236 – Seminativo cl 2 superficie 14.360 mq RD € 143.600 RA € 114.800 Frazionamento del 04/03/1973 n. 3774**

Intestatari dal 04/03/1973 al 15/06/1977, strumento atto pubblico del 04/03/1973 Rep 800 Ro-

gante, Notaio Giuliani P. con sede in Spoleto, Reg. Uff. Reg. Spoleto Vol 180 n. 296 del 16/03/1973, n. 3774:

[REDACTED]

**Foglio 6 P.IIa 236 – Seminativo cl 2 superficie 24.670 mq RD € 246.700 RA € 197.360 Tabella delle variazioni del 15/06/1977 n. 4478**

Intestatari dal 15/06/1977 al 05/12/1985, strumento atto pubblico del 04/03/1973 Rep 800 Rogante, Notaio Giuliani P. con sede in Spoleto, Reg. Uff. Reg. Spoleto Vol 180 n. 296 del 16/03/1973, n. 3774:

[REDACTED]

**Foglio 6 P.IIa 236 – Seminativo cl 2 superficie 24.670 mq RD € 246.700 RA € 197.360 Tabella delle variazioni del 15/06/1977 n. 4478**

Intestatari dal 05/12/1985 al 16/11/1994, strumento atto pubblico del 05/11/1985 Rep 12968 Rogante, Notaio Giuliani P. con sede in Viterbo, Reg. Uff. Reg. Viterbo n. 10334 del 20/12/1985:

[REDACTED]

**Foglio 6 P.IIa 236 –Ente Urbano superficie 24.670 mq Tipo Mappale del 16/11/1994 a def. TM 390/83 n. 3416/1994 – Categoria D/7 Rendita 29.449,00€**

Intestatari dal 16/11/1994, al 22/10/2008 strumento atto pubblico del 05/11/1985 Rep 12968 Rogante, Notaio Giuliani P. con sede in Viterbo, Reg. Uff. Reg. Viterbo n. 10334 del 20/12/1985:

[REDACTED]

poi divisione in subalterni Prot 6368 del 1983

Sub 1 Categoria A/3 6,5 Vani Rendita 369,27 Euro

Sub 2 Categoria A/3 5,5 Vani Rendita 312,46 Euro

Sub 3 Categoria D/7 Rendita 29.449,00€

Intestatari dal 22/10/2008 rettifica intestazione all'attualità: [REDACTED]

Trasferimento sede sociale

Soppressione dei sub 1, 2 e 3 per variazione di destinazione d'uso Prot. 150423 del 22/10/2008 e costituzione del

Sub 4 Categoria D/8 rendita 46.226,00 euro

Varie varizioni di classamento siano al 05/05/2010 il sub 4 diventa Categoria D/8 Rendita 56.572,00 euro

Intestazione [REDACTED]

-----  
**Foglio 6 P.lla 236 sub 5 – Costituzione unità afferenti in sopraelevazione, del 15/05/2012 F/5  
Lastrico solare 7.976 mq –**

Intestati [REDACTED]

Soppressione del sub 5 del 12/02/2013 per unità afferenti costituiti su lastrico solare e costituzione del sub 8 categoria D/1 rendita catastale 22.950,00 euro

Varie variazioni di classamento sino al 22/11/2016 rendita 3.150,00 euro

Intestazione [REDACTED]

Rogante Guidi Alberto sede Milano Rep. 57647

-----  
**Foglio 6 P.lla 566 – Costituzione unità afferenti su area di corte, del 26/06/2012 D/1 Rend.  
120,00 € –**

Intestazione [REDACTED]

Rogante Guidi Alberto sede Milano Rep. 57647

-----  
**Foglio 6 P.lla 567 – Costituzione unità afferenti su area di corte, del 26/06/2012 D/1 Rend.  
134,00 € –**

[REDACTED]  
Rogante Guidi Alberto sede Milano Rep. 57647

-----  
**Foglio 6 P.lla 568 – Costituzione unità afferenti su area di corte, del 26/06/2012 D/1 Rend.  
98,00 € –**

[REDACTED]  
Rogante Guidi Alberto sede Milano Rep. 57647

-----  
**Foglio 6 P.lla 569 – Costituzione unità afferenti su area di corte, del 26/06/2012 Area Urbana  
mq 63–**

Intestazione [REDACTED]

Rogante Guidi Alberto sede Milano Rep. 57647

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nuova costruzione

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un capannone ad uso industriale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/07/1973 al n. di prot. 206

NOTE: Verbale Commissione Edilizia n. 80 del 20/06/1973

Numero pratica: Variante per ampliamento

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Ampliamento di un capannone ad uso industriale

Oggetto: variante

Rilascio in data 02/12/1973 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 07/06/1978 al n. di prot. 146

NOTE: Verbale Commissione Edilizia n. 80 del 20/06/1973

Numero pratica: Realizzazione capannone da adibire a deposito dell'argilla

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione capannone da adibire a deposito dell'argilla

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/02/1982 al n. di prot. 1469

NOTE: Concessione n. 58

Numero pratica: Ampliamento dello stabilimento

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento dello stabilimento

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/03/1983 al n. di prot. 734

Abitabilità/agibilità in data 21/09/1983 al n. di prot. 194

NOTE: Concessione n. 61

Numero pratica: Progetto per smaltimento copertura in amianto

Intestazione: Soc [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Progetto per smaltimento copertura in amianto e realizzazione impianto fotovoltaico

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/05/2012 al n. di prot. 2239

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dall'esame della documentazione reperita presso il Comune di Attigliano, volta alla verifica della liceità stato di fatto, rispetto alle autorizzazioni, sono emerse le seguenti difformità: ex cabina di trasformazione in tufo - l'immobile è stato realizzato piu' piccolo di quello assentito. Cunicolo interrato - lungo il lato nord dell'edificio, al piano interrato è stato realizzato un cunicolo propedeutico alle lavorazioni, ma non presente nei progetti approvati. Centrale Termica e limitrofo portico al piano interrato - lungo il lato sud del piano interrato è stato realizzato un piccolo ampliamento della ex centrale termica, tamponando il portico che funge da sostegno al ballatoio del piano terra, anch'esso non presente nei progetti approvati. Varie modifiche alle partizioni interne ed alle aperture. Realizzazione nella parte est del lotto di piccolo fabbricato in muratura di tufo. Realizzazione nella zona scale esterne di piccolo locale al piano terra.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia Permesso a Costruire

Descrizione delle opere da sanare: Ex cabina di trasformazione elettrica, Cunicolo interrato, Ampliamento ex C. T. piccolo vano al piano terra nella zona scale esterne e portico limitrofo, oltre che varie modifiche alle partizioni interne ed alle aperture. La realizzazione nella parte est del lotto di piccolo fabbricato in muratura di tufo, risulta antieconomica da sanare.

Presentazione pratica Permesso a Costruire in Sanatoria e sanzioni. (importo ipotizzato, in maniera approssimata): € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Del C.C. 2 del 21-03-2014 in variante alla Delibera C.C. n. 22 del 23-09-2006 di approvazione del PRG con Delibera di Giunta Comunale 79 del 12-08-2013
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato stralcio PRG

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Descrizione:** di cui al punto A - - Capannone industriale ed accessori

Il lotto in via di trattazione è costituito da piu' edifici. La scelta di comprendere nel presente lotto i seguenti immobili nasce dall'impossibilità di creare ulteriori lotti autonomi e redditizi senza apportare variazioni catastali ed urbanistiche, oltre che dalla particolarità di alcuni di essi inerente lo stato di diritto. Infatti per molti immobili l'esecutato possiede solo la proprietà per l'area.

L'immobile principale oggetto di stima individuato al fgl 6 P.IIa 236 sub 4 è costituito da un capannone industriale e relativi uffici in parte realizzati in struttura prefabbricata ed in parte in calcestruzzo armato gettato in opera. E' stato realizzato nei primi anni 70 e successivamente ampliato. Nel complesso versa in condizioni tipiche degli immobili industriali dismessi da tempo, ed in alcuni ambienti evidenzia alto grado di vetustà. I piano interrato e terra sono costituiti da locali, a suo tempo destinati alla produzione industriale, il piano primo è interamente occupato dagli uffici. I solai sono prevalentemente in latero-cemento e gli infissi

in acciaio. I locali interrati e terra, sono pressochè privi di impianti e finiture, fatto salvo l'impianto di illuminazione al piano terra, la cui funzionalità è da verificare. Il piano uffici è dotato degli impianti idrici, elettrici, termici e telefonici, dotato di buone finiture ed in parte anche ristrutturato recentemente. Le finiture sono di buon livello ed in generale versa in buone condizioni. Gli infissi sono in metallo, i riscaldamenti avvengono tramite caldaia e radiatori.

Oltre all'immobile principale sono inseriti nel lotto i seguenti immobili:

P.Illa 566 - Censita come Categoria D/1 R.C. 120,00 € costituita da cabina elettrica in muratura realizzata su suolo di proprietà dell'esecutato ed a servizio dell'impianto fotovoltaico, come da atto notarile Notaio Festa Ferrante Rep. 3257

P.Illa 569 - Censita come Area Urbana costituita da rata di terreno a diretto servizio della cabina elettrica P.Illa 566, suolo di proprietà dell'esecutato gravata da servitù di elettrodotto e di passo carrabile, come da atto notarile Notaio Festa Ferrante Rep. 3257 e Notaio Clerico' Rep. 25535

P.Illa 236 sub 8 - Censita come Categoria D/1 R.C. 22.950,00 € costituita da impianto fotovoltaico (ex sub 5 lastrico solare) di cui l'esecutato è proprietario per l'area come da atto notarile Notaio Festa Ferrante Rep. 3257

P.Illa 567 - Censita come Categoria D/1 R.C. 134,00 € costituita da cabina elettrica con modulo prefabbricato posato su suolo di proprietà dell'esecutato ed a servizio dell'impianto fotovoltaico, come da atto notarile Notaio Festa Ferrante Rep. 3257 e Notaio Clerico' Rep. 25535

P.Illa 568 - Censita come Categoria D/1 R.C. 98,00 € costituita da cabina elettrica con modulo prefabbricato posato su suolo di proprietà dell'esecutato ed a servizio dell'impianto fotovoltaico, come da atto notarile Notaio Festa Ferrante Rep. 3257 e Notaio Clerico' Rep. 25535

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 10.955,00

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A radiatori per la parte ad uffici
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per determinare la consistenza sarà usato il parametro mq. Catastale. Per mq. catastale s'intende quello definito dall'art. 3 dall'allegato C al DPR 138/98, e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici le opportune correzioni al fine di raggugliarle. Ottenendo così una superficie omogenea virtuale alla quale applicare il valore unitario rilevato ed attribuito. Il valore del lotto viene determinato ricomprendendo la stima dell'area intesa come comune ed individuata come bene comune non censibile P.Illa 236 sub 7 all'interno della stima del capannone industriale. In virtù dei diritti della ██████ consistenti nella sola proprietà dell'area per le p.lle 566, 567, 568, e 569 si intendono anch'esse ricomprese in tale stima. Per ciò che concerne il sub 8 della P.Illa 236, ricordando che anche per tale immobile la ██████ risulta in fatto di diritto essere proprietaria della sola area, che su tale immobile esiste un contratto che ne prevede l'uso per un dato tempo e che è già stato percepito il relativo compenso, il valore di stima è stato ricompreso sempre all'interno della stima del capannone industriale. In considerazione delle varie tipologie di finitura e di vetustà, si è provveduto a suddividere le superfici del capannone industriale come sotto riportato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale al piano terra destinato alla produzione	superf. esterna lorda	7.430,00	1,00	7.430,00
Locali al piano interrato, destinati alla produzione	superf. esterna lorda	2.430,00	1,00	2.430,00
Ex cabina di trasformazione in muratura di tufo	superf. esterna lorda	50,00	1,00	50,00
Locali al piano terra, destinati a magazzino, lato ovest edificio	superf. esterna lorda	570,00	1,00	570,00
Uffici Piano primo	superf. esterna lorda	475,00	1,00	475,00
		<b>10.955,00</b>		<b>10.955,00</b>



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

Per ciò che concerne la parte estimativa il sottoscritto ha provveduto a ricercare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliare oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente. A tal fine, vengono di seguito esposti i criteri adottati per la determinazione del "più probabile valore di mercato" dei beni trattati. Al fine di operare nel migliore dei modi, in considerazione del tipo di beni oggetto di stima e dell'ordinarietà degli stessi, nonché le possibilità di reperimento di dati inerenti transazioni avvenute in zona, si può procedere ad eseguire il giudizio di stima seguendo il criterio sintetico-comparativo rispetto appunto a beni analoghi venduti, adottando come parametro il mq. catastale. Per mq. catastale s'intende quello definito dall'art. 3 dall'allegato C al DPR 138/98, e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici le opportune correzioni al fine di ragguagliarle. Ottenendo così una superficie omogenea virtuale alla quale applicare il valore unitario rilevato ed attribuito. Per la ricerca del predetto valore unitario, sono state esperite indagini conoscitive al fine di rintracciare i prezzi di beni simili di recente compravendita. Il sottoscritto dopo il reperimento di tali valori, attendibili in quanto già verificati in transazioni prive di vizi, ha provveduto a correggere e mediare gli stessi al fine di adattarli al caso in esame eseguendo aggiunte e/o detrazioni sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva edilizia, la consistenza, le rifiniture, lo stato di vetustà.

Dall'indagine effettuata, in considerazione dei prezzi rilevati e degli adattamenti effettuati per valutare le peculiarità dei beni in oggetto, si ritiene congruo attribuire alle varie porzioni dell'immobile in questione, un valore di mercato a mq così come indicato nella tabella riepilogativa, cioè in considerazione della tipologia costruttiva, delle finiture, degli impianti e dello stato manutentivo.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Attigliano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Attigliano.

**8.3 Valutazione corpi:****A - - Capannone industriale ed accessori.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale al piano terra destinato alla produzione	7.430,00	€ 100,00	€ 743.000,00

Locali al piano interrato, destinati alla produzione	2.430,00	€ 50,00	€ 121.500,00
Ex cabina di trasformazione in muratura di tufo	50,00	€ 250,00	€ 12.500,00
Locali al piano terra, destinati a magazzino, lato ovest edificio	570,00	€ 150,00	€ 85.500,00
Uffici Piano primo	475,00	€ 400,00	€ 190.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.152.500,00
Valore corpo			€ 1.152.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.152.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.152.500,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - - Capannone industriale ed accessori		10.955,00	€ 1.152.500,00	€ 1.152.500,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 172.875,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 969.425,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 969.425,00

**Lotto: 002 - - Terreno**

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

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

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

Identificativo corpo: B - - Terreno.

industriale sito in Attigliano (Terni) CAP: 05012, Via Madonna delle Grazie

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** ██████████ in liquidazione sede in Milano PI ██████████ Prop. 1/1 ,  
Attigliano, foglio 6, particella 215, qualità Semin Arbor, classe 2, superficie catastale 8.190 mq,  
reddito dominicale: € 44,41, reddito agrario: € 29,61

**Derivante da:** Frazionamento del 10/12/1973 n. 6074

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** non sono presenti millesimi

**Confini:** Nord P.IIa 331 Sud P.IIa 236 Est P.IIa 217 Ovest strada

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** ██████████ in liquidazione sede in Milano PI ██████████ Prop. 1/1 ,  
Attigliano, foglio 6, particella 217, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 19.340 mq,  
reddito dominicale: € 139,84, reddito agrario: € 94,89

**Derivante da:** Impianto meccanografico 1970

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** non sono presenti millesimi

**Confini:** Est, fosso Sud P.IIa 236 Ovest P.IIa 331 e 215

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** ██████████ in liquidazione sede in Milano PI ██████████ Prop. 1/1 ,  
Attigliano, foglio 6, particella 331, qualità Semin Arbor, classe 2, superficie catastale 2.050 mq,  
reddito dominicale: € 11,12, reddito agrario: € 7,41

**Derivante da:** Frazionamento del 10/12/1973 n. 6074

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** non sono presenti millesimi

**Confini:** Est P.IIa 217 Sud P.IIa 215 Ovest strada

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Attigliano è un comune di 2 028 abitanti della provincia di Terni, posto vicino a importanti vie di comunicazioni, di tipo autostradali, che lo rendono facilmente raggiungibile, il territorio è prettamente collinare, ed il tessuto economico è abbastanza dinamico. Le dimensioni del comune e in particolare del centro abitato fanno sì che l'immobile oggetto di stima ricada in prossimità del centro abitato, ma con la possibilità di essere raggiunto direttamente dall'uscita dell'autostrada senza passare per il centro. Altra importante via di comunicazione adiacente l'immobile è costituita dalla ferrovia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** artigianale con parcheggi buoni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** Montecchio, Amelia, Orvieto, Alviano,.

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi di Alviano.

**Attrazioni storiche:** Castello di Alviano.

**Principali collegamenti pubblici:** autostrada 2 Km, autobus 500 m, Stazione Ferrovia 500 m

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione attiva; A favore di Comune di Attigliano, c.f. ██████████ contro ██████████; Derivante da: Ipoteca riscossione; Importo ipoteca: € 408104,00; Importo capitale: € 204052,00 ; A rogito di Comune di Attigliano in data 08/06/2016 ai nn. 3119; Iscritto/trascritto a Terni in data 09/06/2016 ai nn. 5569/733

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di BANCA LEONARDO SPA contro ██████████; A rogito di Tribunale di Terni in data 13/12/2016 ai nn. 59667 iscritto/trascritto a Terni in data 10/01/2017 ai nn. 267/206;  
N.B. la BANCA LEONARDO SPRA nell'udienza del 13/12/2017 rinuncia all'esecuzione

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna  
Millesimi di proprietà: non e' presente condominio  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No  
Attestazione Prestazione Energetica: Non necessario

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

**LOTTO 2**

**Foglio 6 P.IIa 217 – Seminativo cl 1 superficie 19.340 mq RD € 139,84 RA € 94,89 Impianto meccanografico 30/06/1970**

Intestatari da impianto meccanografico a 12/05/1974:

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] Prop. 1/4

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] Prop. 2/4

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] Prop. 1/4

[redacted] Usufrutto 1/6

**Foglio 6 P.IIa 236 – Seminativo cl 2 superficie 14.360 mq RD € 74,16 RA € 59,29 Impianto meccanografico 30/06/1970**

Intestatari dal 12/05/1974 al 12/10/2001, strumento atto pubblico del 12/05/1974 Rep 32681  
Rogante, Notaio A. Alcini con sede in Terni, Reg. Uff. Reg. Terni Vol 264 n. 1778 del 29/05/1974, n. 1376:

spa [redacted] - Proprietaria

Intestatari dal 05/12/1985 al 12/11/2001, strumento atto pubblico del 05/11/1985 Rep 12968  
Rogante, Notaio Giuliani P. con sede in Viterbo, Reg. Uff. Reg. Viterbo n. 10334 del 20/12/1985:

srl [redacted] - Proprietaria

Rogante Notaio Dominici G. sede Ronciglione Rep. 53941 Trasferimento sede sociale

Intestatari dal 08/10/2015 [redacted]

Rogante Guidi Alberto sede Milano Rep. 57647



Intestazione fino al 10/12/1973

[redacted] nato a Roma il [redacted] c.f. [redacted] Comproprietario

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] Comproprietaria

[redacted] a [redacted] ----- Usufrutto

Intestazione dal 10/12/1973 al 17/12/1978

Atto pubblico Rogante Alcini A. sede Terni il 10/12/1973 Rep. 32060, Registrato a Terni al Volume 255 n. 4449 del 27/12/1973

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] Prop. 1/2

[redacted] nata ad [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] Prop. 1/2

Intestazione dal 17/12/1978 al 08/11/2002

Atto pubblico Rogante Alcini A. sede Terni il 17/12/1978 Rep. 39089, Registrato a Terni al Volume 356 n. 115 del 05/01/1979

[redacted] nata ad [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] Prop. 1/1

Intestazione dal 08/11/2002 al 08/10/2015

Atto pubblico Rogante Notaio Spagnoli Giovanni sede Amelia il 08/11/2002 Rep. 60900 Registrato a Terni

srl [redacted] - Proprietaria

Intestazione dal 08/10/2015

[redacted]  
Rogante Guidi Alberto sede Milano Rep. 57647.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

Non necessaria inquanto terreno

### 7.2 Conformità urbanistica:

industriale

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Del C.C. 2 del 21-03-2014 in variante alla Delibera C.C. n. 22 del 23-09-2006 di approvazione del PRG con Delibera di Giunta Comunale 79 del 12-08-2013
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato stralcio PRG

**Note sulla conformità:** Nessuna

**Descrizione: industriale di cui al punto B - - Terreno**

Il lotto in via di trattazione è costituito da piu' p.lle costituenti unico lotto di terreno. Detto appezzamento ha giacitura pressocchè piana, attualmente risulta incolto, confina con la strada ed è situato nella zona industriale di Attigliano

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **29.580,00**

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per determinare la consistenza verrà presa in considerazione quella risultante dalle visure.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P.IIa 215	superf. esterna lorda	8.190,00	1,00	8.190,00
P.IIa 217	superf. esterna lorda	19.340,00	1,00	19.340,00
P.IIa 331	superf. esterna lorda	2.050,00	1,00	2.050,00
		<b>29.580,00</b>		<b>29.580,00</b>

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

Per ciò che concerne la parte estimativa il sottoscritto ha provveduto a ricercare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente. A tal fine, vengono di seguito esposti i criteri adottati per la determinazione del "più probabile valore di mercato" dei beni trattati. Al fine di operare nel migliore dei modi, in considerazione del tipo di bene oggetto di stima e dell'ordinarietà dello stesso, nonché possibilità di reperimento di dati inerenti transazioni avvenute in zona, si può procedere ad eseguire il giudizio di stima seguendo il criterio sintetico-comparativo rispetto appunto a beni analoghi venduti, adottando come parametro il mq. catastale. Per mq. catastale s'intende quello definito dall'art. 3 dall'allegato C al DPR 138/98, e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici le opportune correzioni al fine di ragguagliarle. Ottenendo così una superficie omogenea virtuale alla quale applicare il valore unitario rilevato ed attribuito. Per la ricerca del predetto valore unitario, sono state esperite indagini conoscitive al fine di rintracciare i prezzi di beni simili di recente compravendita. Il sottoscritto dopo il reperimento di tali valori, attendibili in quanto già verificati in transazioni prive di vizi, ha provveduto a correggere e mediare gli stessi al fine di adattarli al caso in esame eseguendo aggiunte e/o detrazioni sulla scorta delle caratteristiche in-

trinseche ed estrinseche dei beni stessi. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state l'ubicazione, la destinazione d'uso, la consistenza.

Dall'indagine effettuata, in considerazione dei prezzi rilevati e degli adattamenti effettuati per valutare le peculiarità dei beni in oggetto, si ritiene congruo attribuire al terreno in via di stima, un valore di mercato a mq compreso tra i 20,00 ed i 25,00 euro al metro quadrato. In considerazione delle peculiarità del bene dall'analisi del mercato e dell'ubicazione, appare adeguato attribuire un valore al metro quadro di € 22,00.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Attigliano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Attigliano.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### B - - Terreno. industriale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.IIa 215	8.190,00	€ 22,00	€ 180.180,00
P.IIa 217	19.340,00	€ 22,00	€ 425.480,00
P.IIa 331	2.050,00	€ 22,00	€ 45.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 650.760,00
Valore corpo			€ 650.760,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 650.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 650.760,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B - - Terreno	industriale	29.580,00	€ 650.760,00	€ 650.760,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 97.614,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 553.146,00</b>
---	---------------------

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 275 / 2016  
€ 553.146,00

**Allegati**

**Lotto 1**

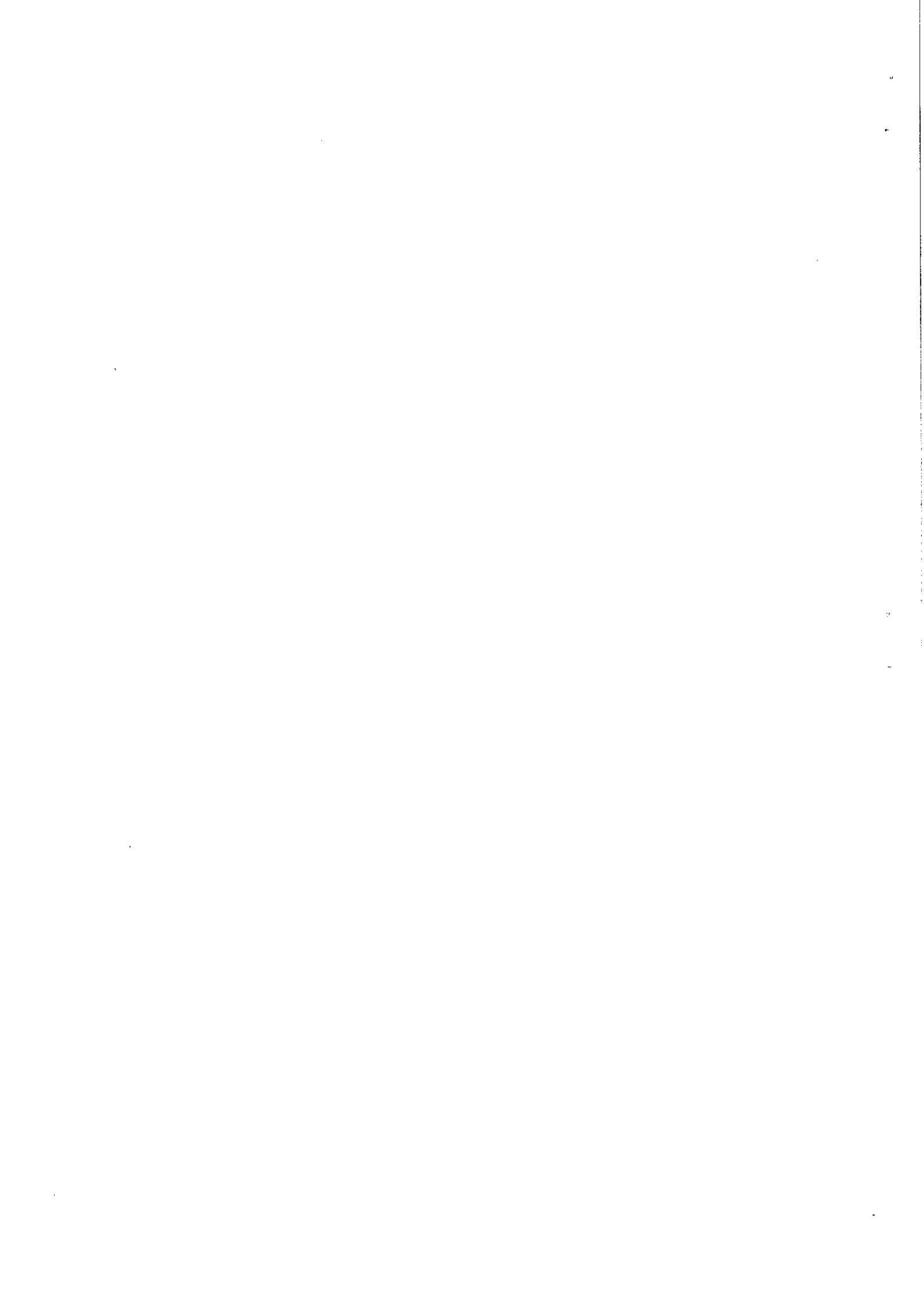
- 1.1 Documentazione Catastale
- 1.2 Certificato di destinazione urbanistica
- 1.3 Visure ipotecarie
- 1.4 Documentazione fotografica
- 1.5 Titoli di proprietà
- 1.6 Cause in Corso
- 1.7 Autorizzazioni edilizie
- 1.8 Planimetrie
- 1.9 APE

**Lotto 2**

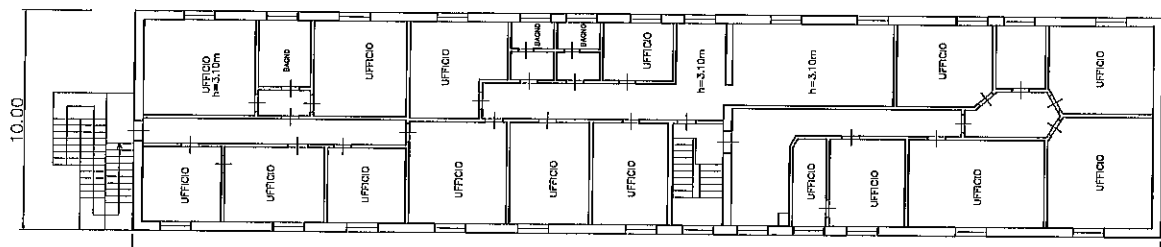
- 2.1 Documentazione Catastale
- 2.2 Certificato di destinazione urbanistica
- 2.3 Visure Ipotecarie
- 2.4 Documentazione fotografica
- 2.5 Titoli di proprietà

Data generazione:  
22-02-2018

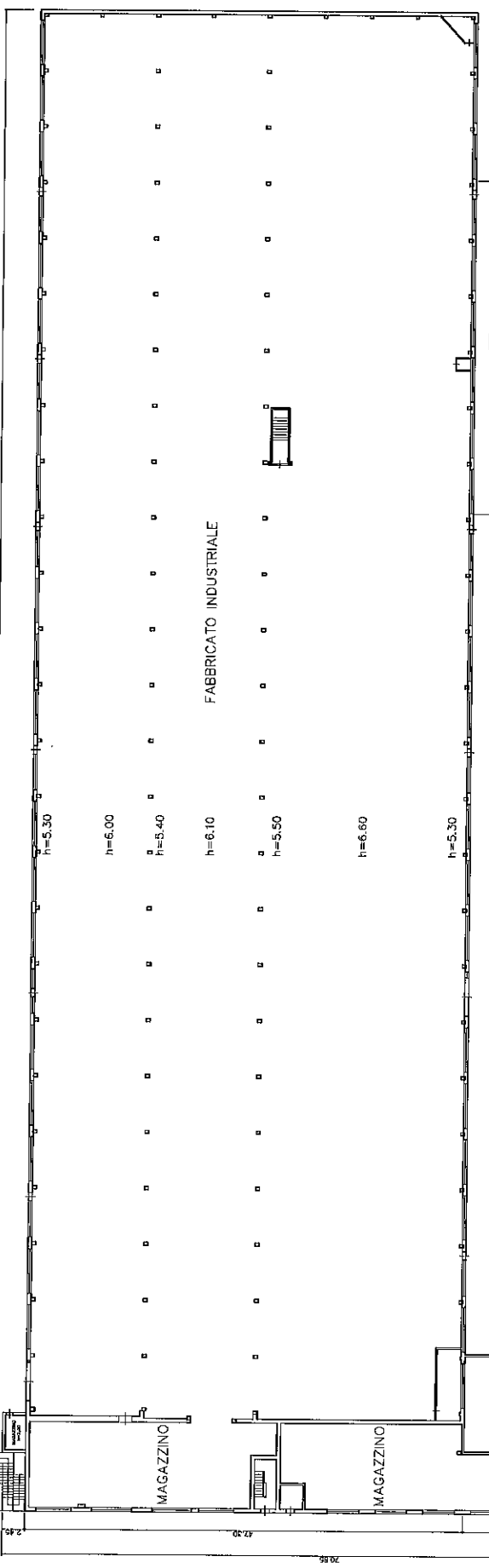
L'Esperto alla stima  
**Ing. Claudio Caporali**



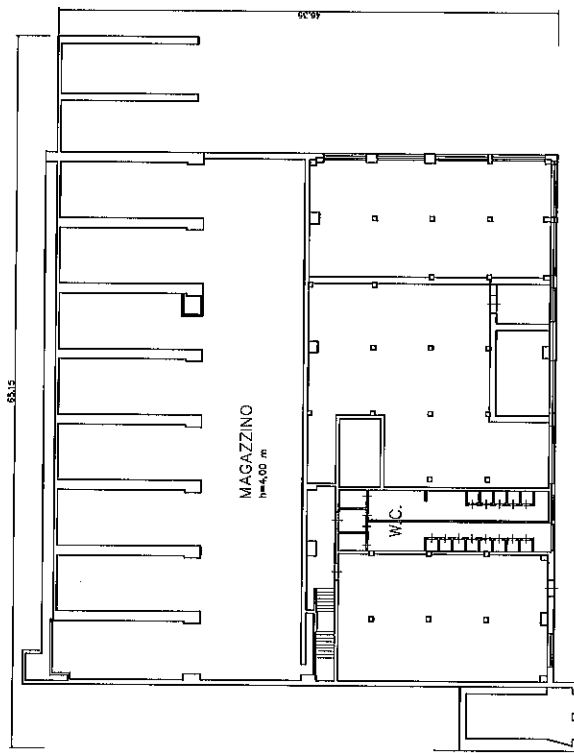
PIANTA PIANO PRIMO  
scala 1:100



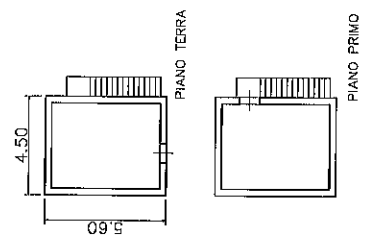
PIANTA PIANO TERRA  
scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO  
scala 1:200



PIANTA CABINE TUFO  
scala 1:100



TRIBUNALE DI TERNI

ES. IMM. 275/2016

RII CATASTALI: Foglio 6 - Particella 296 - Sub 4

PROMOSSA DA: COMUNE DI ATTUGLIANO

CONTRO: OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT.SSA ILARIA PALMIERI

CUSTODE GIUDIZIARIO: ERIKA CAPOCCETTI

CTU: CLAUDIO CAPORALI

Inv. n° Oggetto:

1 Stato di Rilievo Pianta LOTTO 1

Scala: 1:100 - 1:200

Data: Gennaio 2018

a.1





# COMUNE DI ATTIGLIANO

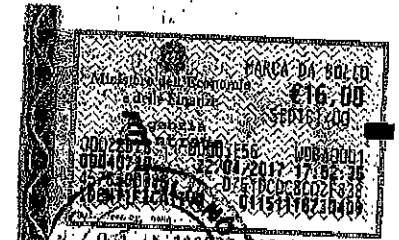
PROVINCIA DI TERNI

Servizio Tecnico

Telefono 0744/994224 - fax 0744/994014

Sito internet [www.comunediatigliano.gov.it](http://www.comunediatigliano.gov.it)

e-mail [serviziotecnico@comunediatigliano.gov.it](mailto:serviziotecnico@comunediatigliano.gov.it)

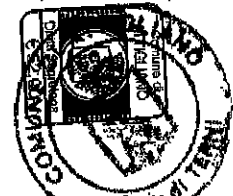


Protocollo *217p* del 27 APR. 2017

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 4/2017

MARCA DA BOLLO  
€ 16,00

DIRITTI DI SEGRETERIA



### IL RESPONSABILE

Vista la richiesta assunta al Protocollo dell' Ente con il n. 2161 del 27.04.2017 del Sig. *Caporali Claudio*, nato a Perugia il 20.06.1955, e residente a Terni in Viale Montegrappa, 72, c.f. CPRCLD55H20G478M, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Terni come CTU nell' Esecuzione Immobiliare 275/2016, di Certificato di Destinazione Urbanistica, dei terreni e fabbricati censiti al N.C.T. al Foglio 6 p.lle 215, 217, 331, 569;

Visto l'art. 10 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

Vista la L.R. n. 1 del 21.01.2015;

Visti gli atti d'ufficio;

### CERTIFICA

Che i terreni e fabbricati, distinti al catasto di questo Comune al Foglio 6 p.lle 215, 217, 331, 569, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

#### A) STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE

PIANO REGOLATORE GENERALE approvato con Delibera di C. C. n. 22 del 23.09.2006.  
VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE approvata con Delibera del C.C. n. 2 del 21.03.2014  
DELIBERA GIUNTA COMUNALE n. 79 del 12.08.2013

#### B) DESTINAZIONE URBANISTICA

Fg. 6 P.lla 215 - Zona D2A - Nuovi insediamenti produttivi  
Fg. 6 P.lla 217 - Prevalentemente Zona D2A - Nuovi insediamenti produttivi; per delle piccole porzioni ai lati Zona D1 - insediamenti produttivi esistenti; per una piccola porzione lato corso d' acqua Zona di Verde Ambientale  
Fg. 6 P.lla 331 - Zona D2A - Nuovi insediamenti produttivi  
Fg. 6 P.lla 569 - Zona D1 - Insediamenti produttivi esistenti

#### C) PRESCRIZIONI

Quelle previste dalla Parte III Titolo III e V delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. (parte strutturale) e quelle previste dal Titolo III Capo V e VII delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. (parte operativa) vigenti ed eventuale Normativa sovra ordinata.

Il Responsabile dello Sportello

Unico per l'Edilizia

Ing. *Alessandro Passetti*

*Alessandro Passetti*



## **CAPO V**

### **AMBITO DEGLI INSEDIAMENTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI**

#### **Art. 23.- Zone per attività produttive di tipo D**

Sono le porzioni di territorio comunale con attuale destinazione produttiva e quelle destinate a futuri insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale e per la produzione di beni e servizi diversi da quelli complementari alla residenza e che corrispondono alla definizione di zona D del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e fanno parte dell'ambito degli insediamenti per la produzione di beni e servizi di cui all'art. 27 della Norme Tecniche del PRG - Parte strutturale.

Tale ambito è suddiviso in quattro zone ed è disciplinato dal presente CAPO con prescrizioni generali e specifiche di zona.

Nelle zone D, la superficie da destinare a spazi di servizio, pubblici o di uso pubblico, non può essere inferiore a quanto stabilito dall'art. 61 della L.R. 24 marzo 2000, n.27 e dall'art. 26 della L.R. 31 ottobre 1997, n. 31 e s.m.i.

Per le attività esistenti saranno ammessi interventi di adeguamento e ristrutturazione dei volumi attuali. Nel caso di ampliamenti o nuovi corpi di fabbrica, dovranno essere rispettati gli indici complessivi di fabbricabilità fondiaria previsti dalle norme di P.R.G. - Parte operativa.

Nei piani di iniziativa pubblica o nelle lottizzazioni convenzionate, dovrà essere esplicitamente chiarito come si provvederà, caso per caso, all'approvvigionamento delle acque per uso potabile ed allo smaltimento delle acque reflue.

#### Destinazioni d'uso

Quelle previste all'art. 27 delle Norme tecniche del PRG - Parte strutturale.

Possono essere escluse quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale dovessero essere pregiudizievoli alle aree adiacenti del sistema insediativo o del sistema del territorio agricolo ed aperto.

Sono consentiti, oltre alle destinazioni inerenti direttamente il processo produttivo (officine, uffici e laboratori, centri commerciali, centri di servizio), anche quelli per attività connesse, quali l'abitazione del custode o del conduttore, locali per l'assistenza e la ricreazione degli operai, mensa, ecc.. Per ogni zona è stabilita la misura massima percentuale per queste destinazioni connesse.

#### Zona D1 - Per insediamenti produttivi esistenti e di completamento.

Comprende tutte quelle aree già provviste di opere di urbanizzazione nelle quali già esistono impianti ed attrezzature di tipo produttivo.

Gli interventi in questa zona devono essere volti al completamento ed alla riorganizzazione dell'attuale tessuto edilizio. Sono quindi consentite, tramite intervento diretto, trasformazioni di singoli edifici mediante operazioni di demolizione e ricostruzione, nonché ampliamenti degli edifici esistenti fino agli indici di zona previsti dagli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'adozione del presente PRG, a condizione che siano armonizzati organicamente con l'edificato esistente.

Sono inoltre consentiti sugli edifici esistenti, ai fini dell'adeguamento alle norme igienico sanitarie, a quelle per la prevenzione e la sicurezza nei luoghi di lavoro e sull'inquinamento, interventi di ristrutturazione con incremento delle superfici utili fino ad un massimo del 5% di quelle esistenti legittimamente realizzate, nel rispetto comunque dei distacchi minimi dai confini.

Questa zona comprende anche tutte le aree oggetto delle lottizzazioni già approvate e in via di ultimazione; pertanto si rimanda agli indici e parametri dei vari P.d.L. che vengono recepiti integralmente.

In ogni caso si continuerà ad applicare ad ogni area la disciplina urbanistica vigente al momento della adozione del presente Piano. È fatta salva la possibilità di adeguare il piano attuativo vigente al presente PRG - Parte operativa successivamente alla sua definitiva



approvazione fermo restando la capacità edificatoria prevista.

Concluso il processo di attuazione tali zone si configureranno come zone omogenee saturate per le quali saranno possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), g) del primo comma dell'art. 3 della L.R. 18 febbraio 2004, n. 1.

Per le parti assoggettata a Piano Attuativo, il completamento dei lotti liberi può attuarsi mediante intervento diretto nel rispetto dei parametri ed indici stabiliti dal piano. Nel caso di intervento diretto, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'assunzione, da parte del richiedente degli oneri relativi alla quota parte delle opere di urbanizzazione eventualmente mancanti ed all'allacciamento ai pubblici servizi.

In questa zona sono consentiti interventi di riqualificazione degli insediamenti esistenti anche con cambio di destinazione d'uso fra quelle ammissibili nell'ambito; in questi casi, così come nei casi di adeguamenti normativi ed ampliamenti, dovranno essere assicurati gli standard previsti per la specifica attività ed almeno i seguenti interventi eco - compatibili, ai sensi dell'art 24 della Norme Tecniche di Attuazione del PTCP:

- a) la realizzazione di una fascia di verde privato sul fronte stradale nell'ambito di ciascun lotto;
- b) il mantenimento della esistente permeabilità dei suoli ovvero la realizzazione di una superficie permeabile non inferiore al 30% della superficie totale di ciascun lotto, ai fini della ricarica delle falde acquifere, ad eccezione dei casi di attività con possibili sversamenti di prodotti inquinanti.

Per le attività commerciali, ricettive e di ristoro il permesso di costruire è subordinato alla disponibilità della dotazione minima di parcheggi di pertinenza prescritta dalle vigenti norme.

Tale dotazione può essere garantita da aree pubbliche funzionalmente idonee a soddisfare gli standards previsti per legge mediante atto di convenzione regolato da apposito schema predisposto dall'Amministrazione Comunale.

Ad eccezione dei casi regolarmente assentiti, è consentita la destinazione d'uso residenziale esclusivamente per l'abitazione di custodia o per il personale che debba assicurare la continuità del lavoro e del servizio, nel rapporto massimo di 4/10 fra superficie utile abitabile e superficie utile della attività, fino ad un massimo di mq. 100 di superficie utile abitabile ed a condizione che la superficie utile destinata all'attività produttiva non sia inferiore a mq. 200. L'edificazione dell'alloggio potrà avvenire soltanto contemporaneamente o successivamente alla realizzazione del complesso produttivo.

Sono vietati edifici adibiti a sola abitazione mentre sono ammessi locali per mense, mostre, uffici; la superficie destinata a tali attività non potrà essere superiore al 20% della superficie destinata alla produzione.

Nei riguardi dell'inquinamento atmosferico, idrico ecc. dovranno essere previsti tutti gli impianti ed apparecchiature prescritte dalle leggi e norme vigenti e gli impianti stessi dovranno essere approvati dagli Uffici Sanitari, Provinciali e Regionali competenti nonché dai Vigili del Fuoco, secondo le procedure stabilite eventualmente dallo Sportello Unico per le Imprese.

#### Zona D1.C - Per insediamenti produttivi esistenti a destinazione commerciale.

Comprende una zona nel centro urbano già provvista di opere di urbanizzazione nella quale esiste un'attività di tipo produttivo commerciale.

In questa sottozona vale quanto previsto nella zona D1 ad eccezione della possibilità di modifica della destinazione d'uso che viene vincolata a quella commerciale.

#### Zona D1.T - Per insediamenti produttivi esistenti a destinazione turistica.

Comprende una zona di fronte al casello autostradale già edificata e provvista di opere di urbanizzazione nella quale esistono alcune attività di tipo turistico produttivo e ricettivo.

In questa sottozona vale quanto previsto nella zona D1 ad eccezione della possibilità di modifica della destinazione d'uso che viene vincolata a quella di tipo turistico produttivo, ricettivo e ricreativo.

E' tuttavia consentita la sopraelevazione degli edifici esistenti purché l'altezza massima non ecceda i 10.50 m. nel rispetto comunque delle distanze dai confini, dalle strade e mantenendo gli allineamenti verticali con il piano di sedime al fine di evitare volumi aggettanti.

Zona D2 - Per insediamenti produttivi di nuovo impianto a destinazione artigianale e piccola media industria.

Tale zona comprende aree del territorio ancora non urbanizzate da destinare ad insediamenti produttivi in quanto adiacenti a quelli esistenti ed in posizione favorevole rispetto alle infrastrutture esistenti o di progetto.

L'edificazione è subordinata alla formazione di piani attuativi di cui all'Art. 10. - I Piani Urbanistici Attuativi delle presenti norme, in particolare di piani per gli insediamenti produttivi, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Nei casi individuati negli elaborati grafici è possibile l'edificazione anche con le modalità previste all'Art. 14.- Attuazione diretta previa stipula di convenzione o atto d'obbligo, delle presenti norme.

Nei casi di nuovi insediamenti produttivi in questa zona, i piani attuativi dovranno assicurare il soddisfacimento dei requisiti prestazionali ai sensi dell'art 24 della Norme Tecniche di Attuazione del PTCP; le tipologie d'intervento e le dotazioni minime sono quelle previste al punto 1. dell'Allegato tecnico d'indirizzo e nei corrispondenti Quaderni tecnici del PTCP.

L'Amministrazione comunale può prevedere, con apposita deliberazione, forme di incentivazione o riduzione degli oneri concessori per favorire la realizzazione degli interventi eco-compatibili in tale zona.

Destinazioni d'uso specifiche:

- a) - piccola e media industria,
- b) - artigianale,
- c) - connesse alle attività produttive (residenziale, uffici, esposizione e vendita, servizi)

La zona D2 è divisa in tre comprensori principali ed è disciplinata dalle presenti norme, oltre che con le prescrizioni generali di zona, attraverso l'indicazione di parametri urbanistici ed edilizi di seguito elencati che rispettano quanto previsto nel PRG - Parte strutturale in termini di capacità edificatoria generale.

Zona D2 - Comprensorio D2.A - Zona di nuova edificazione

La presente area è sottoposta alle seguenti prescrizioni specifiche:

Parametri urbanistici:

- Superficie territoriale	= 29.200 mq
- Capacità edificatoria	= 14.600 mq di superficie lorda produttiva = 1.200 mq di superficie lorda per attività connesse
- Indice di Utilizzazione fondiario	IU max = 0.60 mq/mq
- Superficie massima coperta nei singoli lotti	Sc max = 50%
- Altezza massima:	H max = 12.50 ml
- Lotto minimo	= 2500 mq;
- Sm di intervento	= 15.000 mq
- Distanze dai confini e dalle strade	= 10 ml
- Ip (Indice di permeabilità)	= quelli previsti al punto 8. del Quaderno tecnico n.1 del PTCP.

Prescrizioni particolari:

- All'interno di detta zona, che è attualmente priva delle infrastrutture primaria e secondaria, dovranno essere reperiti gli spazi di servizio, pubblici o di uso pubblico,

che non potranno essere inferiori a quanto stabilito dall'art. 61 della L.R. 24 marzo 2000, n.27;

- È consentita la destinazione d'uso residenziale esclusivamente per l'abitazione di custodia o per il personale che debba assicurare la continuità del lavoro e del servizio, fino ad un massimo di mq. 100 di superficie utile abitabile e a condizione che la superficie utile destinata all'attività produttiva non sia inferiore a mq. 1000. L'edificazione dell'alloggio potrà avvenire soltanto contemporaneamente o successivamente alla realizzazione del complesso produttivo.
- Sono vietati edifici adibiti a sola abitazione mentre sono ammessi locali per mense, uffici, esposizioni, vendita; la superficie destinata a tali attività non potrà essere superiore al 20% della superficie destinata alla produzione.

#### Zona D2 - Comprensorio D2.B - Zona di nuova edificazione

La presente area è sottoposta alle seguenti prescrizioni specifiche:

##### Parametri urbanistici:

- Superficie territoriale = 34.600 mq
- Capacità edificatoria = 17.300 mq di superficie lorda produttiva  
= 1.500 mq di superficie lorda per attività connesse
- Indice di Utilizzazione fondiario IU max = 0.60 mq/mq
- Superficie massima coperta nei singoli lotti Sc max = 50%
- Altezza massima: H max = 12.50 ml .
- Lotto minimo = 2500 mq;
- Sm di intervento = 15.000 mq .
- Distanze dai confini e dalle strade = 10 ml
- Ip (Indice di permeabilità) = quelli previsti al punto 8. del Quaderno tecnico n.1 del PTCP.

##### Prescrizioni particolari:

- Il Piano Attuativo dovrà prevedere le modalità di reperimento degli spazi di servizio, pubblici o di uso pubblico, secondo quanto stabilito dall'art. 61 della L.R. 24 marzo 2000, n.27;
- È consentita la destinazione d'uso residenziale esclusivamente per l'abitazione di custodia o per il personale che debba assicurare la continuità del lavoro e del servizio, fino ad un massimo di mq. 100 di superficie utile abitabile e a condizione che la superficie utile destinata all'attività produttiva non sia inferiore a mq. 1000. L'edificazione dell'alloggio potrà avvenire soltanto contemporaneamente o successivamente alla realizzazione del complesso produttivo.
- Sono vietati edifici adibiti a sola abitazione mentre sono ammessi locali per mense, uffici, esposizioni, vendita; la superficie destinata a tali attività non potrà essere superiore al 20% della superficie destinata alla produzione.

#### Zona D2 - Comprensorio D2.C - Zona di nuova edificazione

La presente area è sottoposta alle seguenti prescrizioni specifiche:

##### Parametri urbanistici:

- Superficie territoriale = 9.400 mq
- Capacità edificatoria = 4.700 mq di superficie lorda produttiva  
= 300 mq di superficie lorda per attività connesse
- Indice di Utilizzazione fondiario IU max = 0.60 mq/mq
- Superficie massima coperta nei singoli lotti Sc max = 50%

# LEGENDA

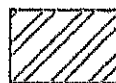
## SISTEMA INSEDIATIVO

### AMBITO RESIDENZIALE

#### ZONA A



(A<sub>1</sub>) CENTRO STORICO CONSOLIDATO



(A<sub>2</sub>) AREE ADIACENTI AL CENTRO STORICO

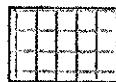


(A<sub>3</sub>) EDIFICI ED AGGLOMERATI STORICI ISOLATI

#### ZONA B

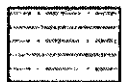


(B<sub>1</sub>) RISTRUTTURAZIONE E TRASFORMAZIONE



(B<sub>2</sub>) CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO

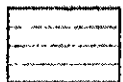
#### ZONA C



(C<sub>1</sub>) ESPANSIONE E COMPLETAMENTO



(C<sub>2</sub>) NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI



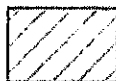
(C<sub>T</sub>) INSEDIAMENTI TURISTICO-RESIDENZIALI

### AMBITO DELLA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI

#### ZONA D



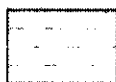
(D<sub>1</sub>) INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI



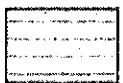
(D<sub>2</sub>) INSEDIAMENTI COMMERCIALI ESISTENTI



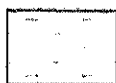
(D<sub>1</sub>) INSEDIAMENTI TURISTICO-PRODUTTIVI ESISTENTI



(D<sub>2</sub>) NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI



(D<sub>3</sub>) NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI



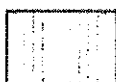
(D<sub>4</sub>) NUOVI INSEDIAMENTI TURISTICO-PRODUTTIVI

### AMBITO DELLE AREE PER I SERVIZI URBANI E TERRITORIALI

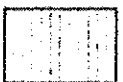
#### ZONA F



(F<sub>1</sub>) AREE PER L'ISTRUZIONE



(F<sub>2</sub>) AREE PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE



(F<sub>3</sub>) AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PER IL GIOCO E PER LO SPORT



(F<sub>4</sub>) AREE PER IL PARCHEGGIO



(F<sub>5</sub>) AREE PER SERVIZI TERRITORIALI E PER LO SVILUPPO DEL TERRITORIO

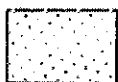


AREE PER LE ATTREZZATURE A SERVIZIO DELLA MOBILITA'

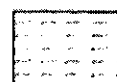
### AMBITO DEL VERDE URBANO E PARCHI TERRITORIALI



PARCHI E GIARDINI PUBBLICI

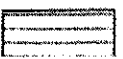


VERDE AMBIENTALE

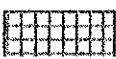


VERDE PRIVATO

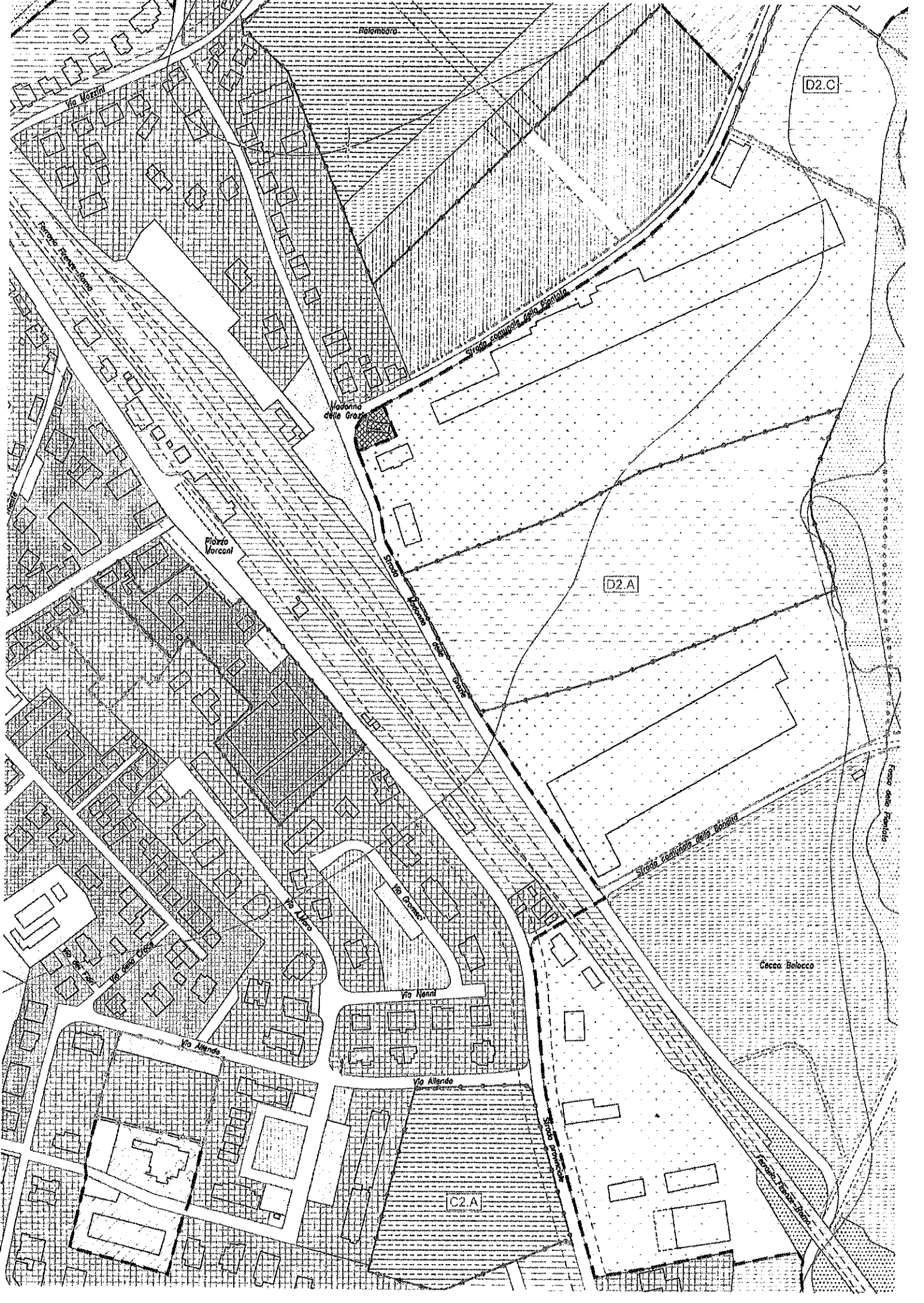
## SISTEMA AMBIENTALE



AREE BOSCADE

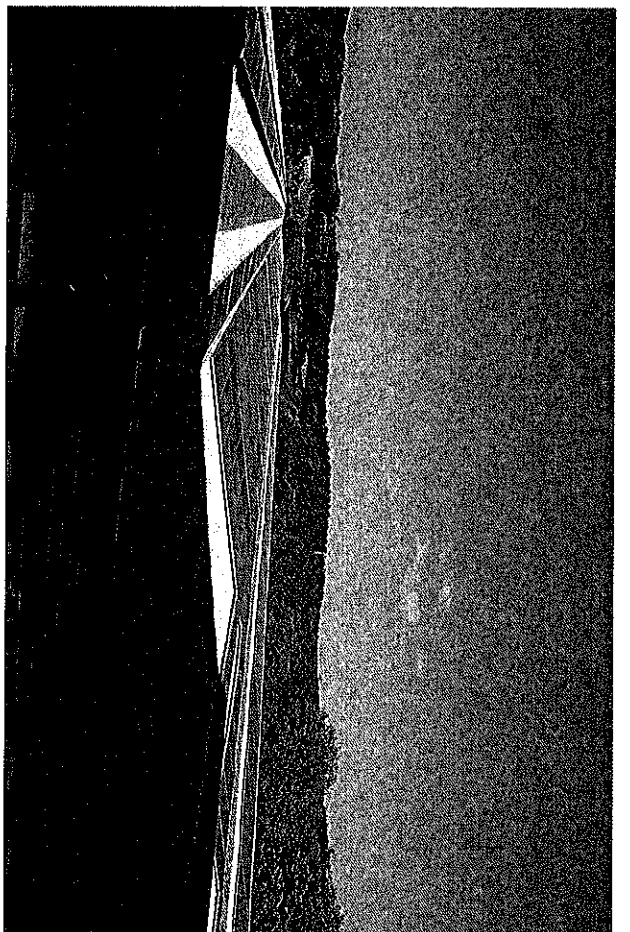
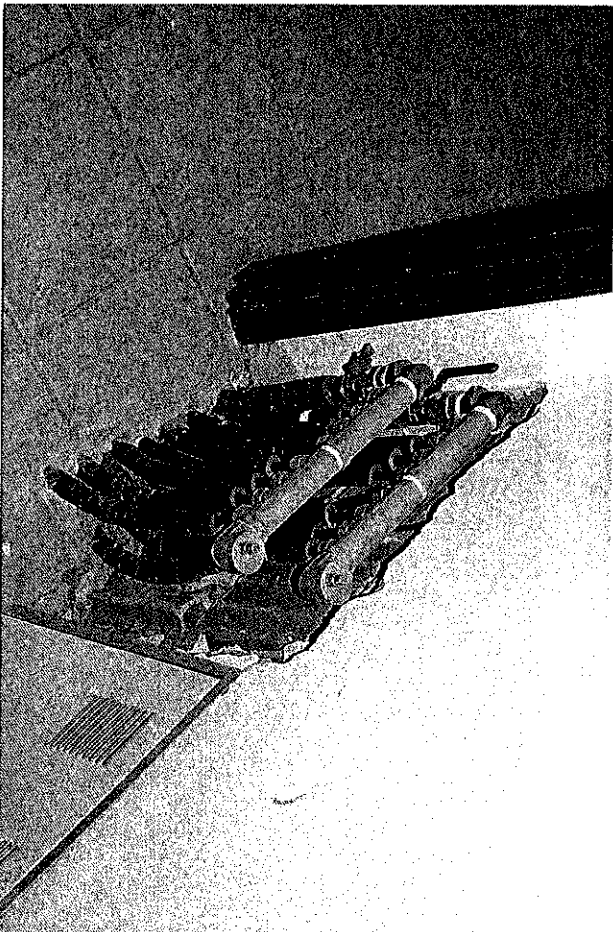
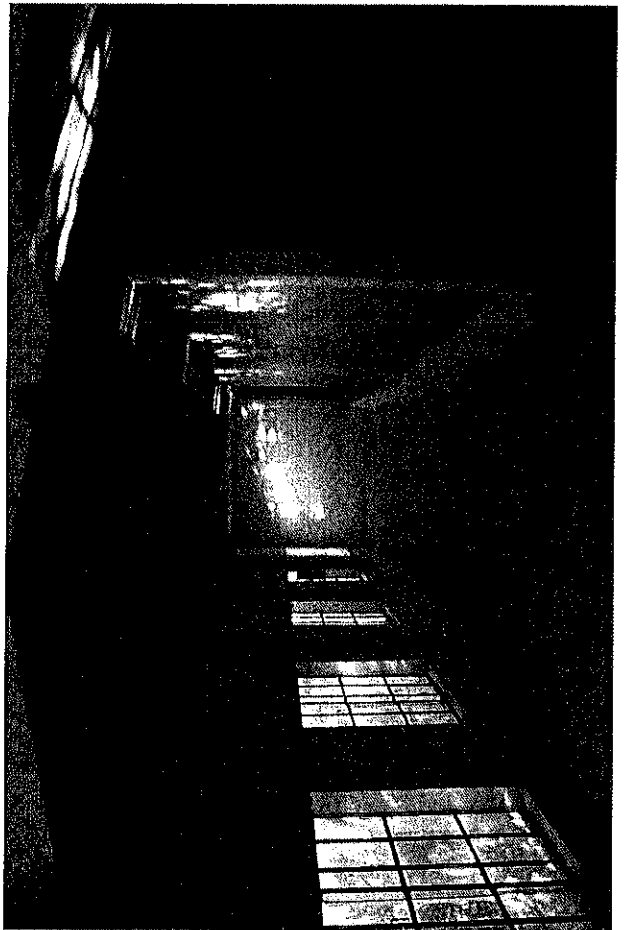
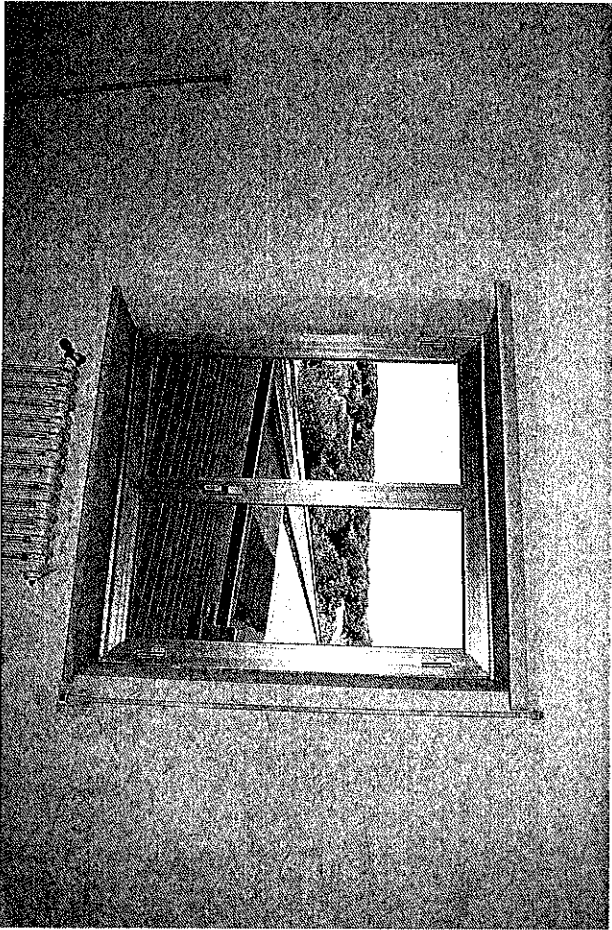


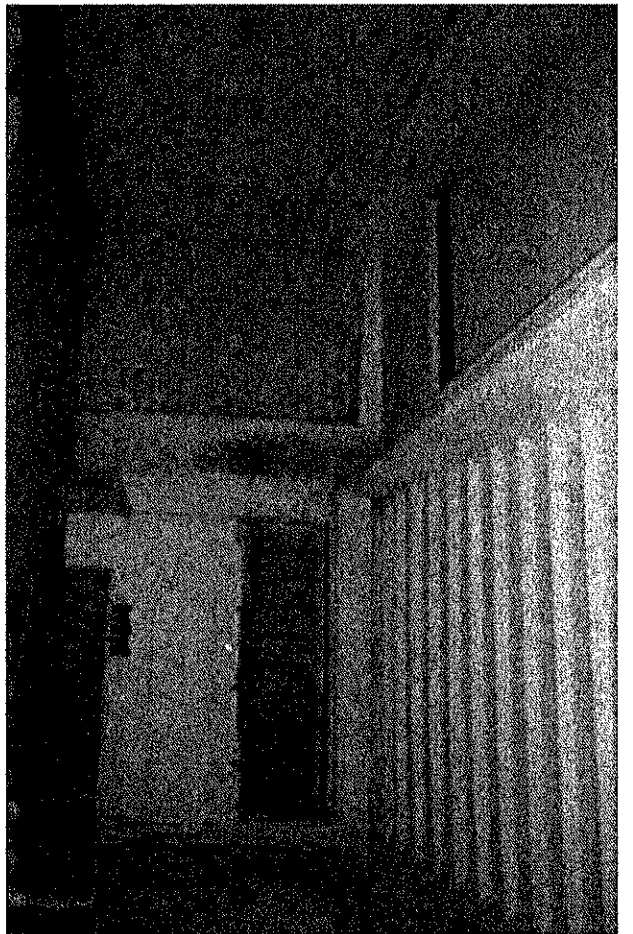
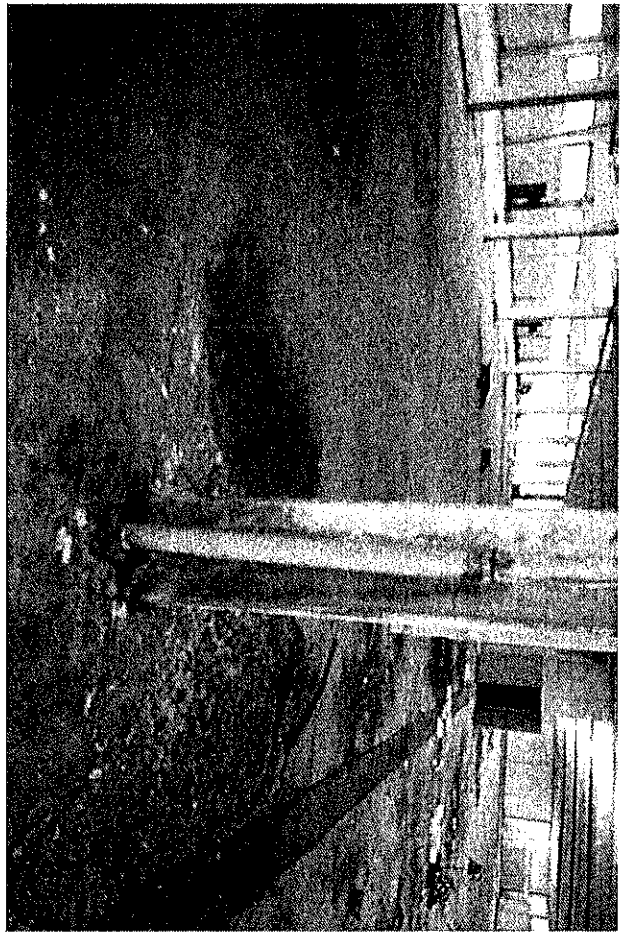
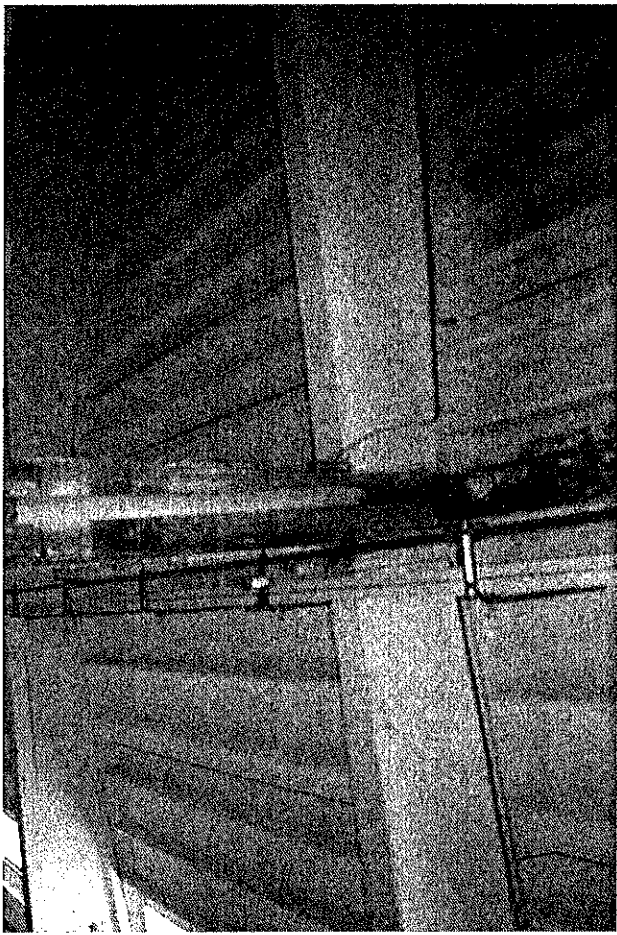
FASCE RIPARIALI



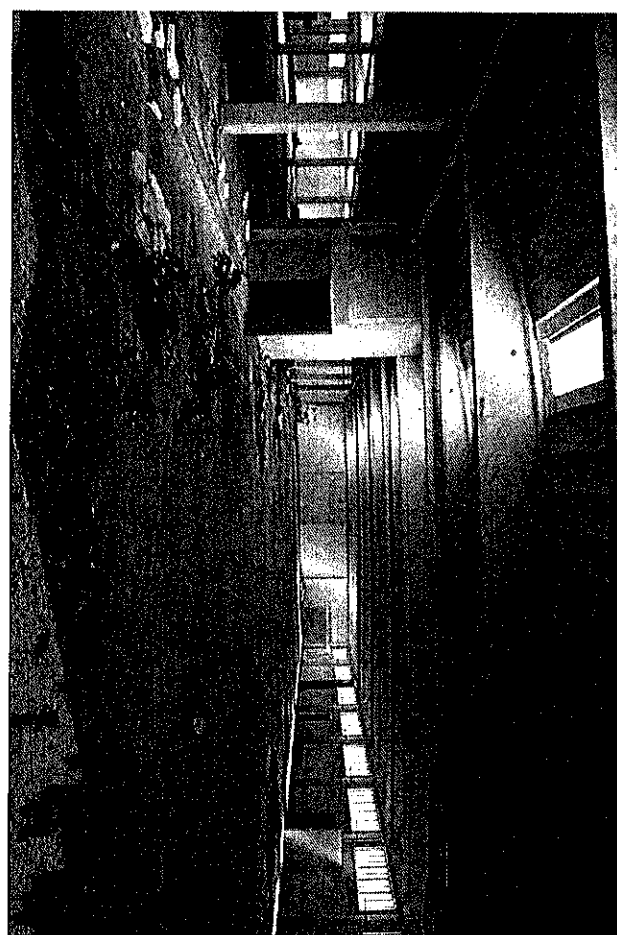
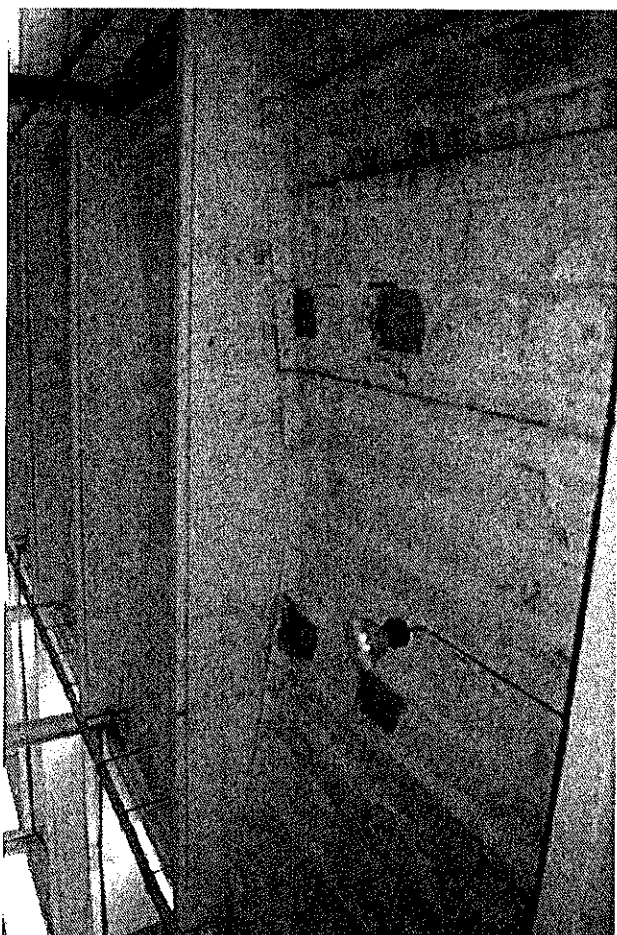
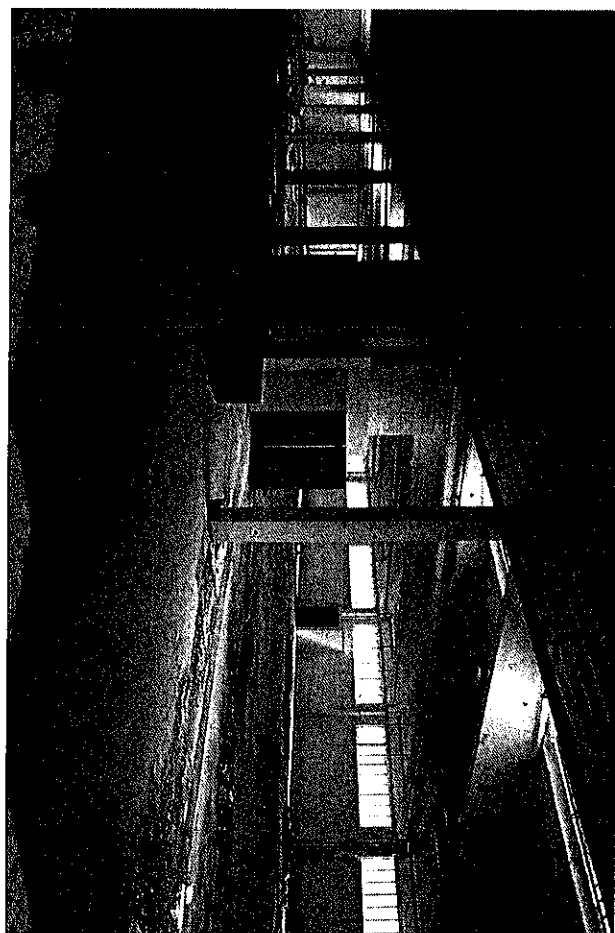
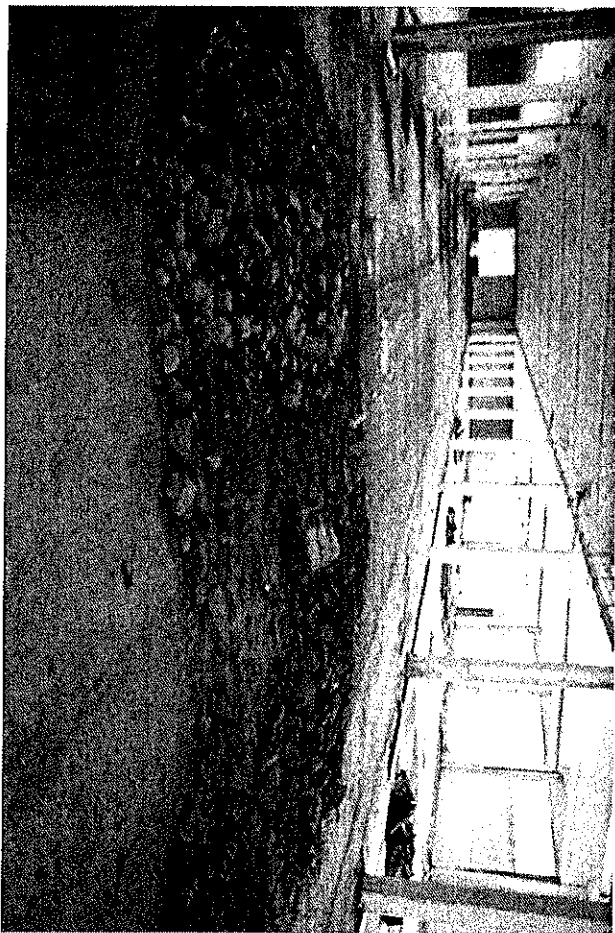


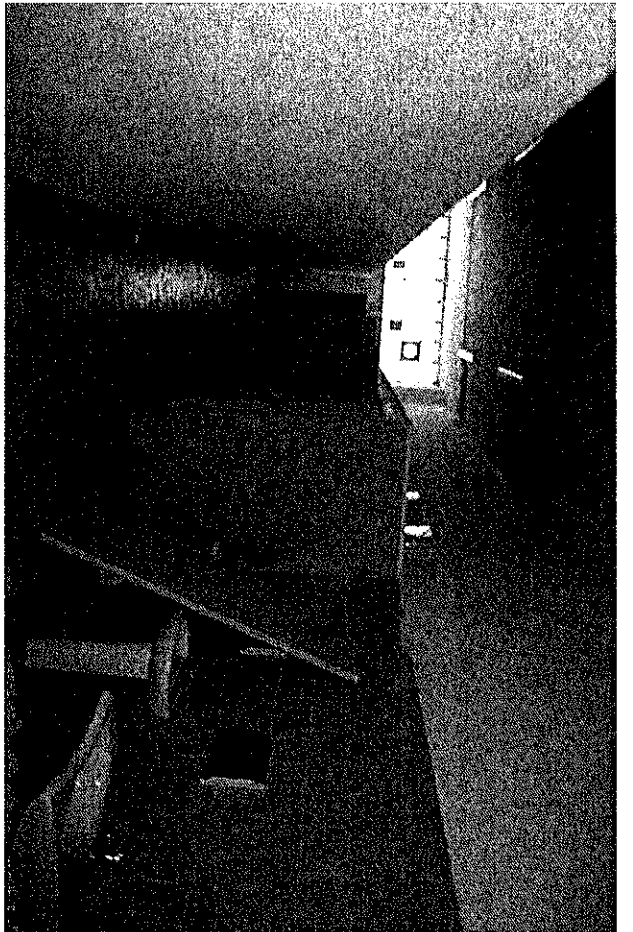
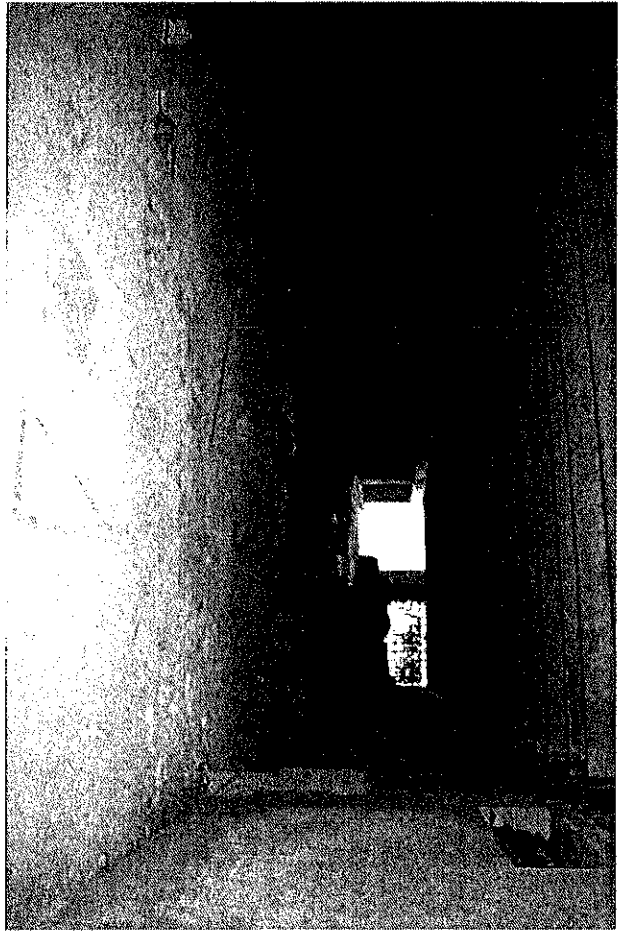
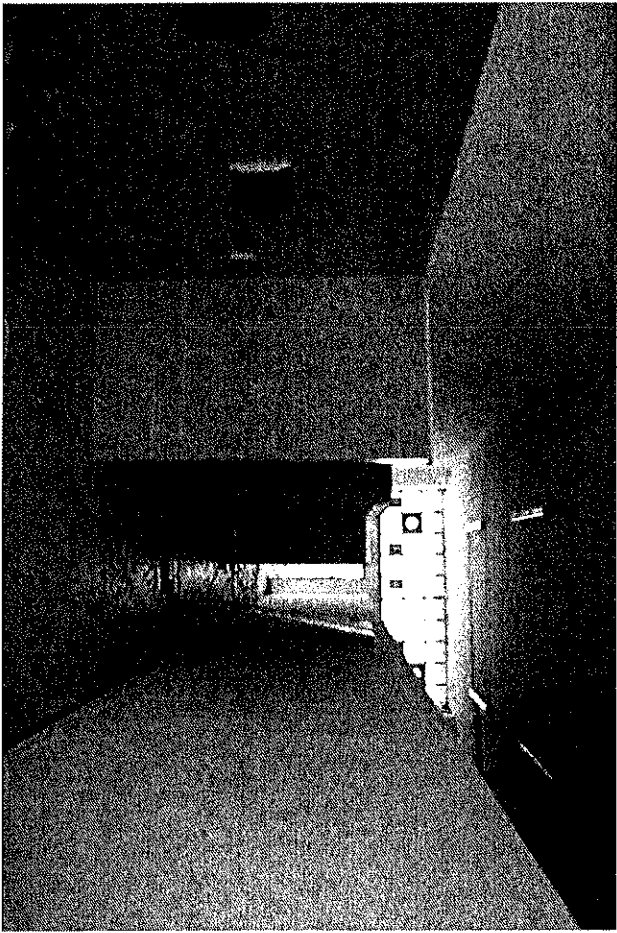


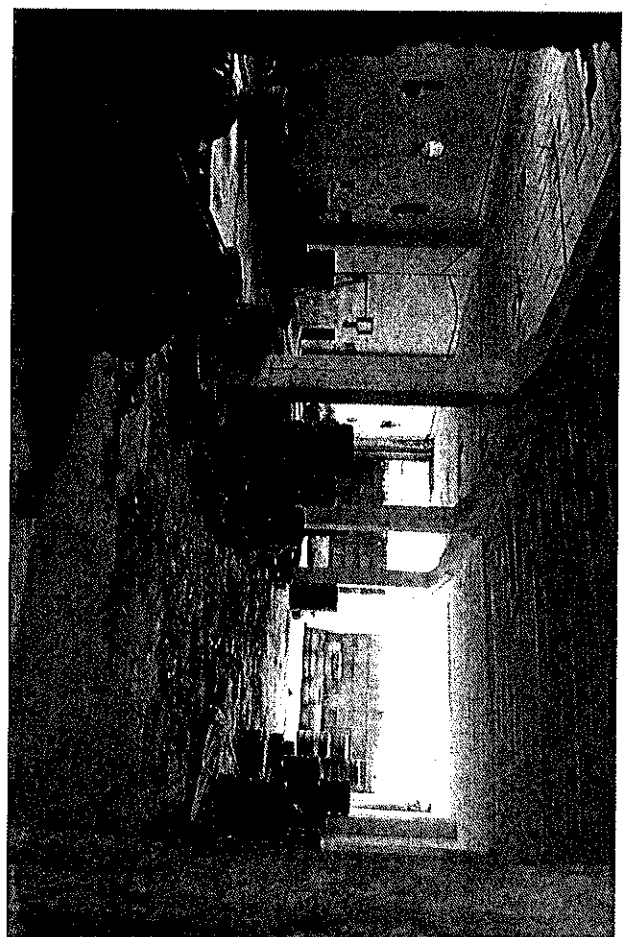
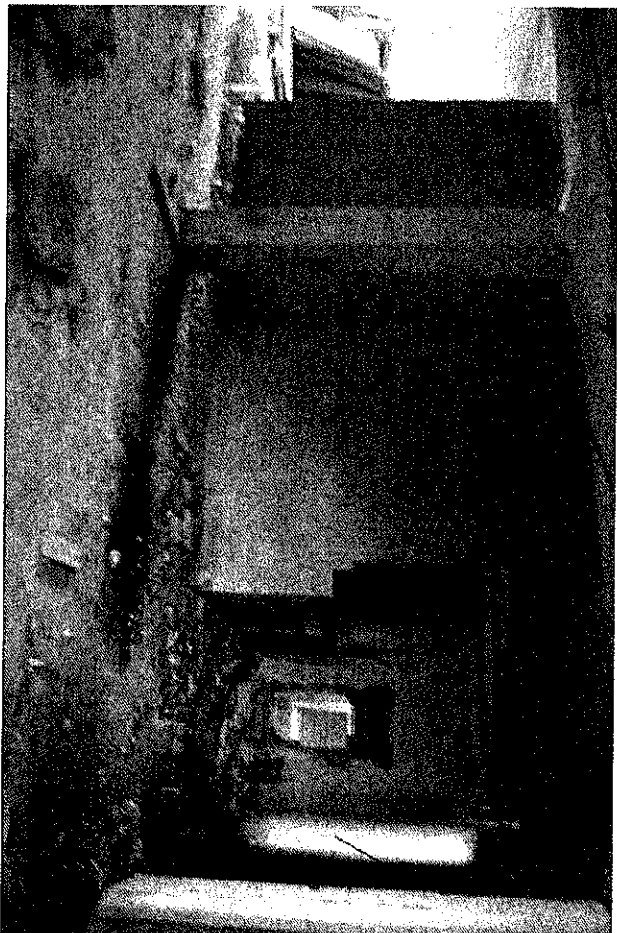
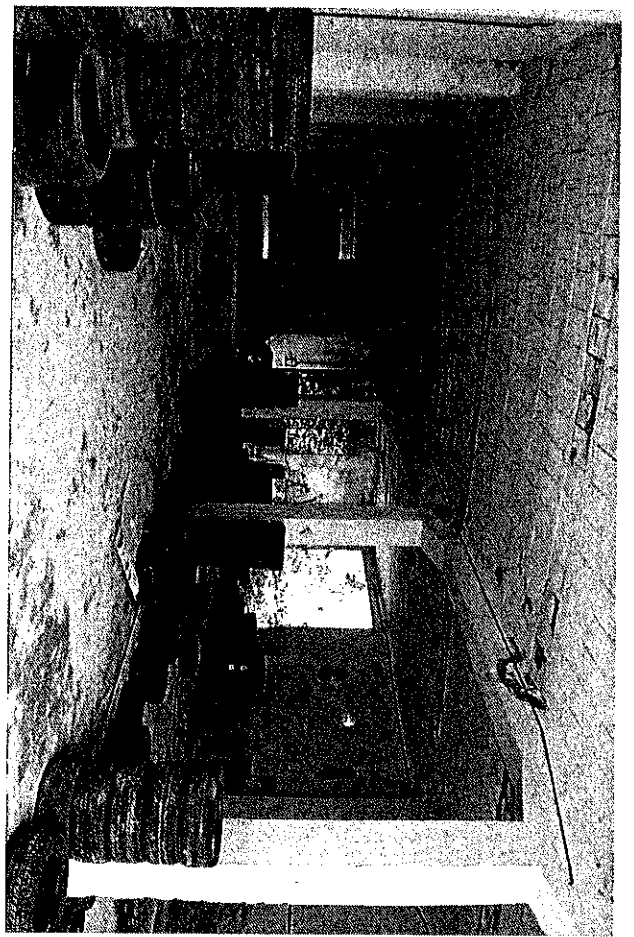
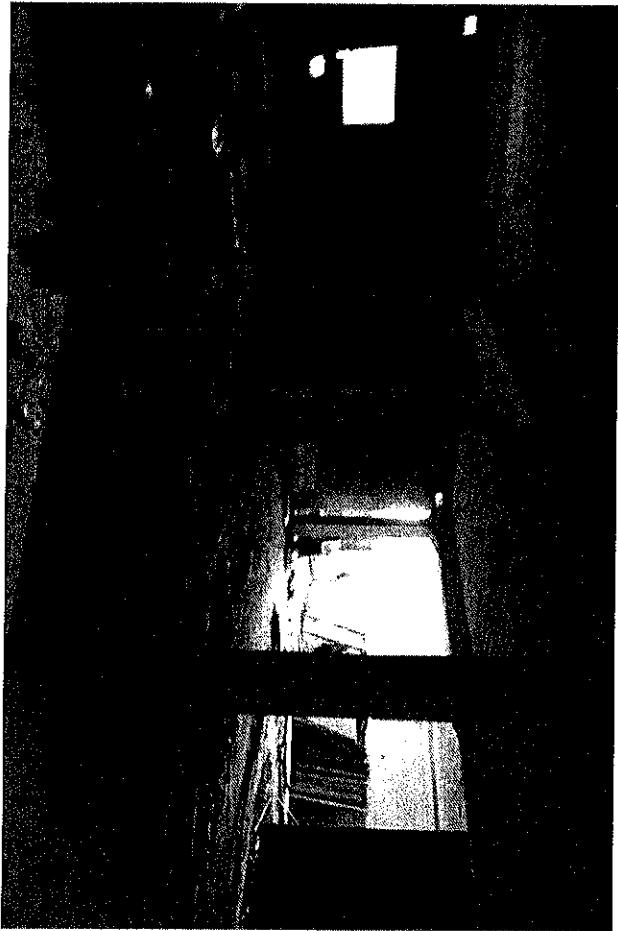




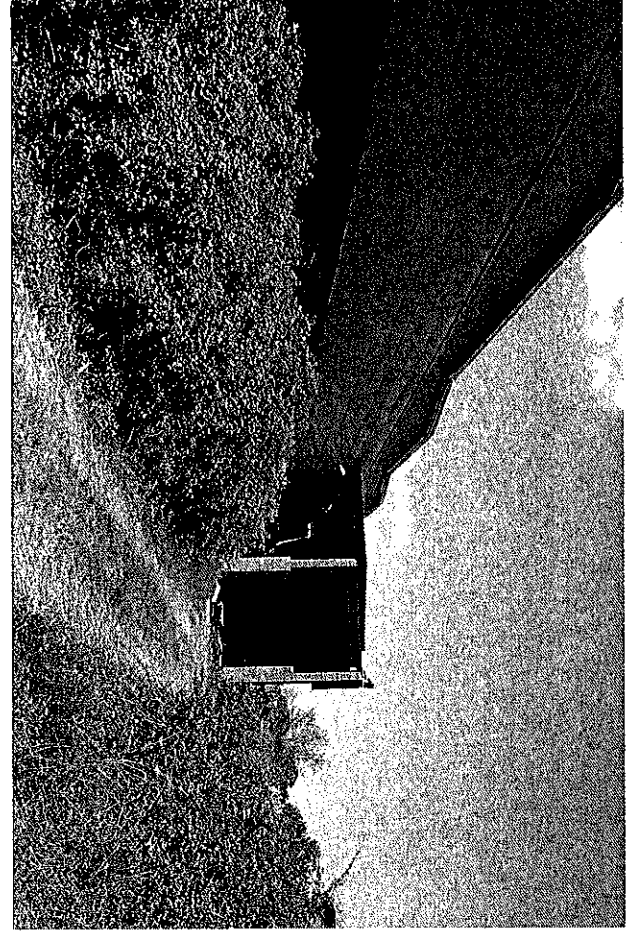
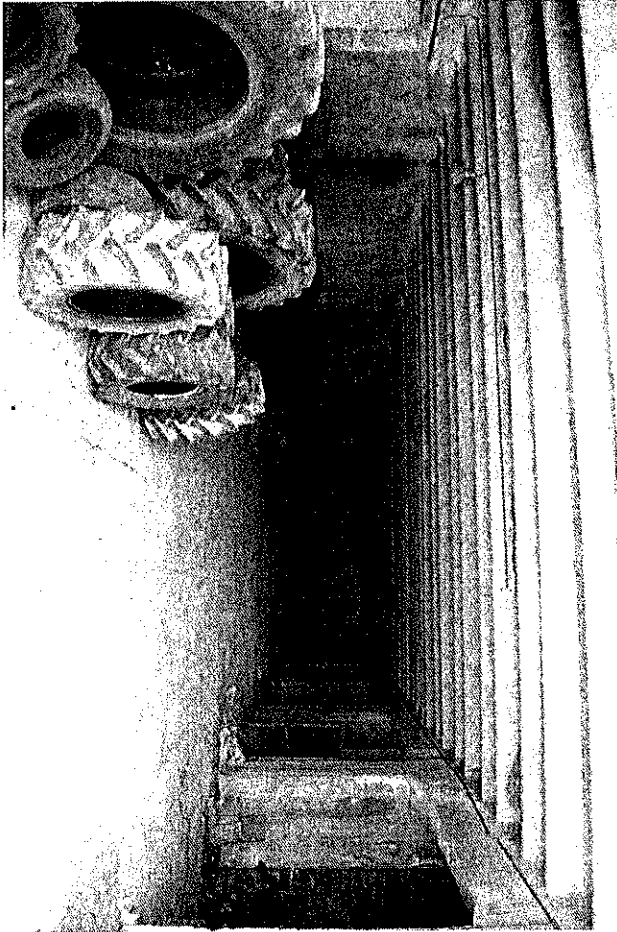
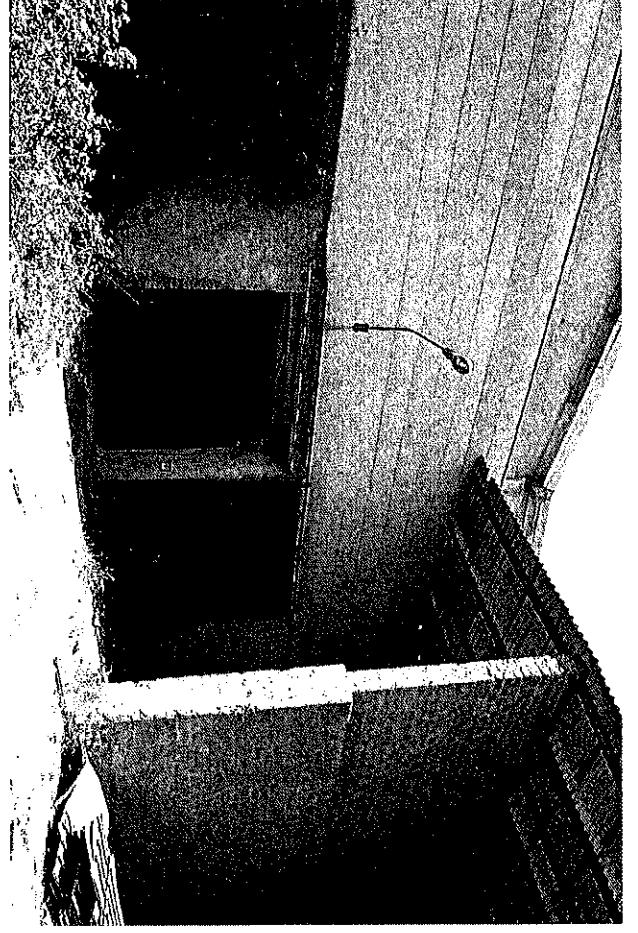
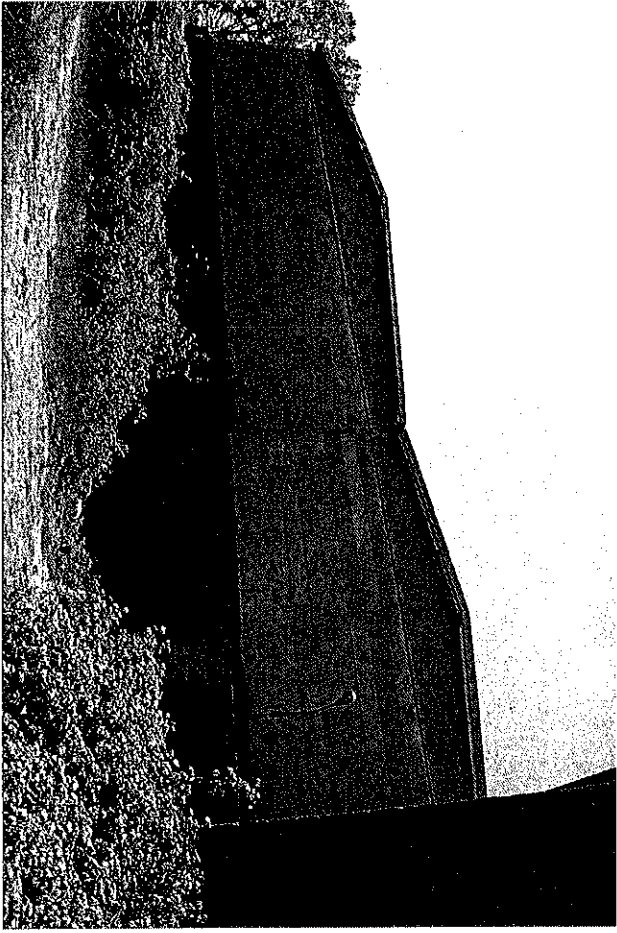


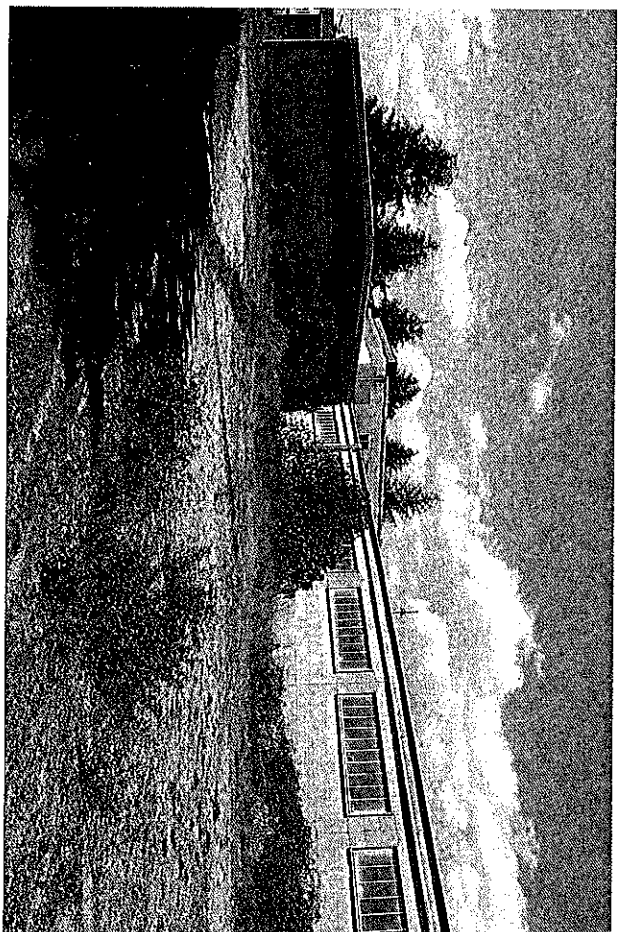
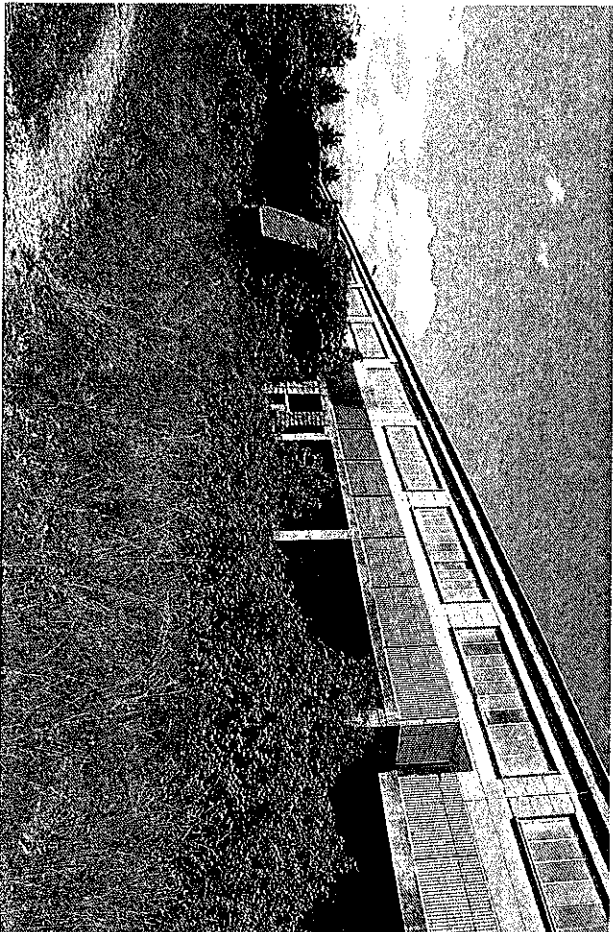
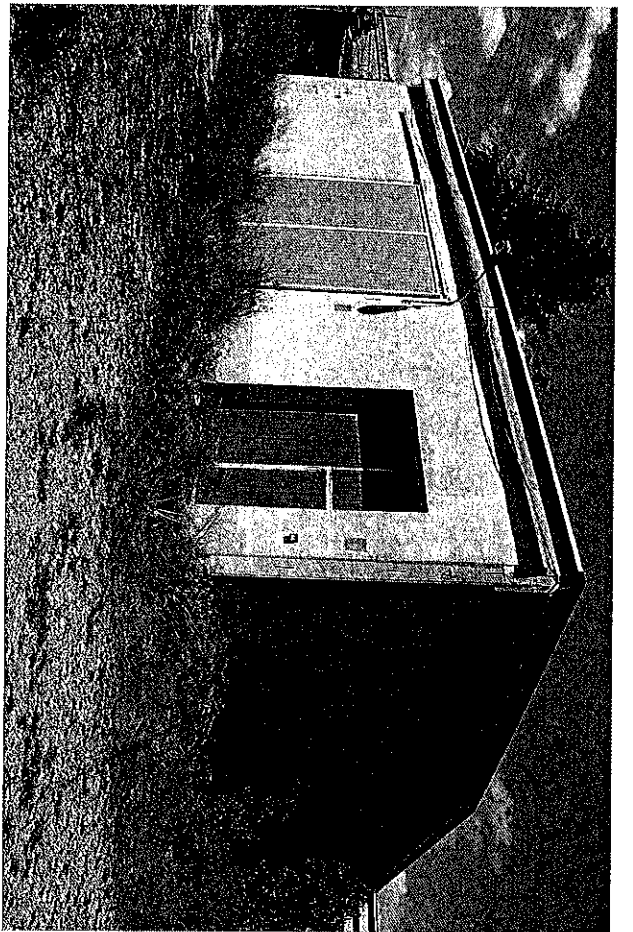
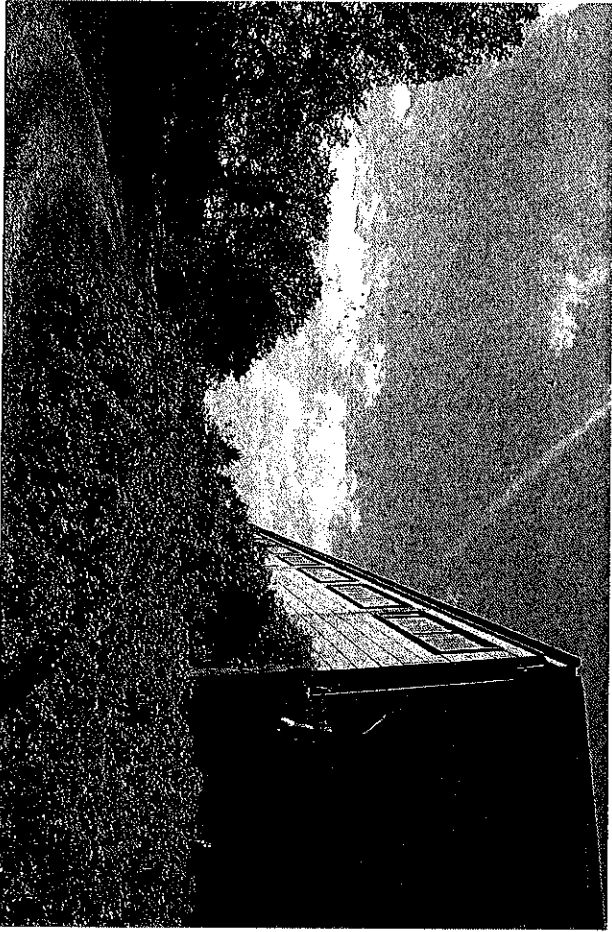


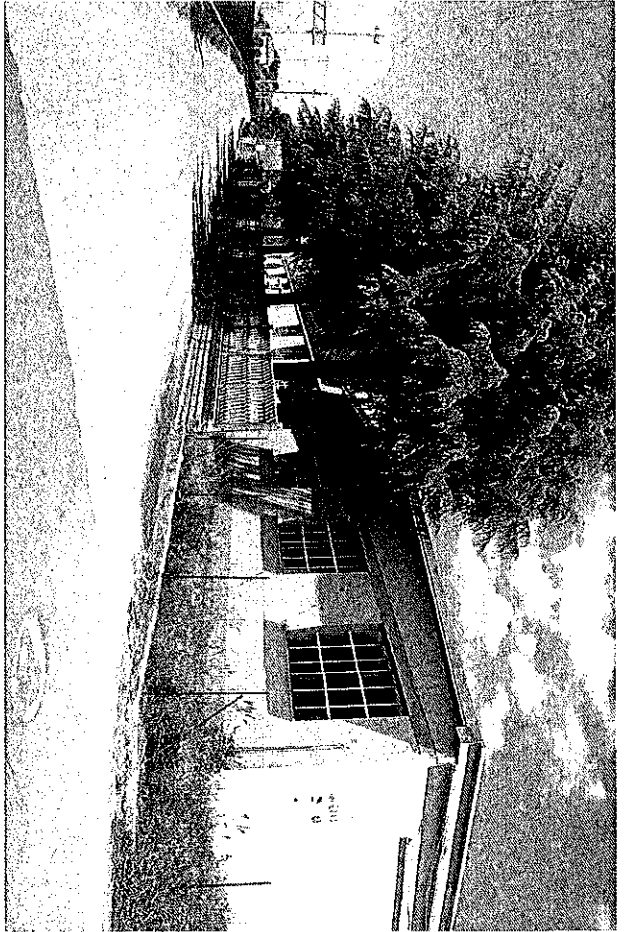
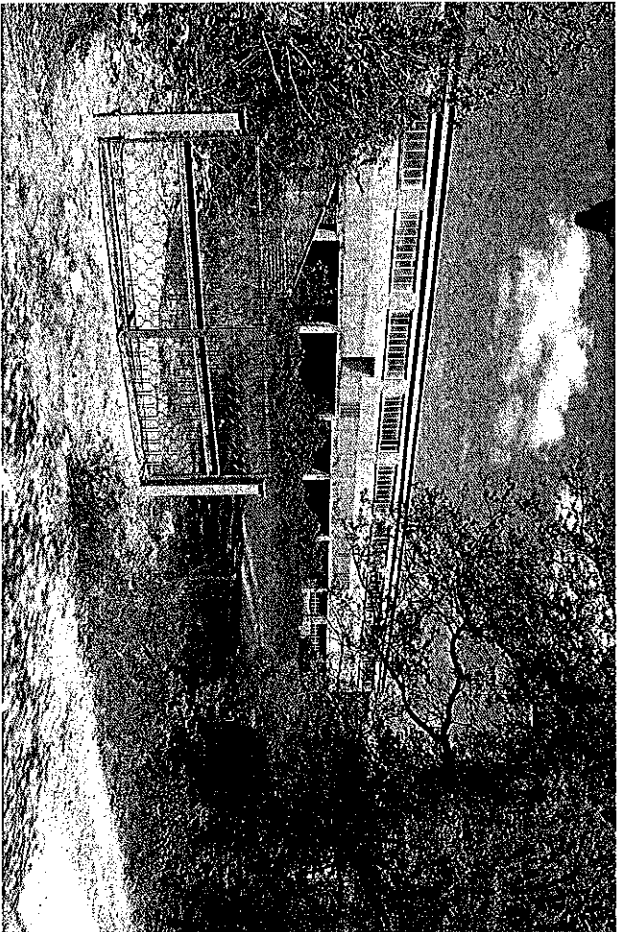
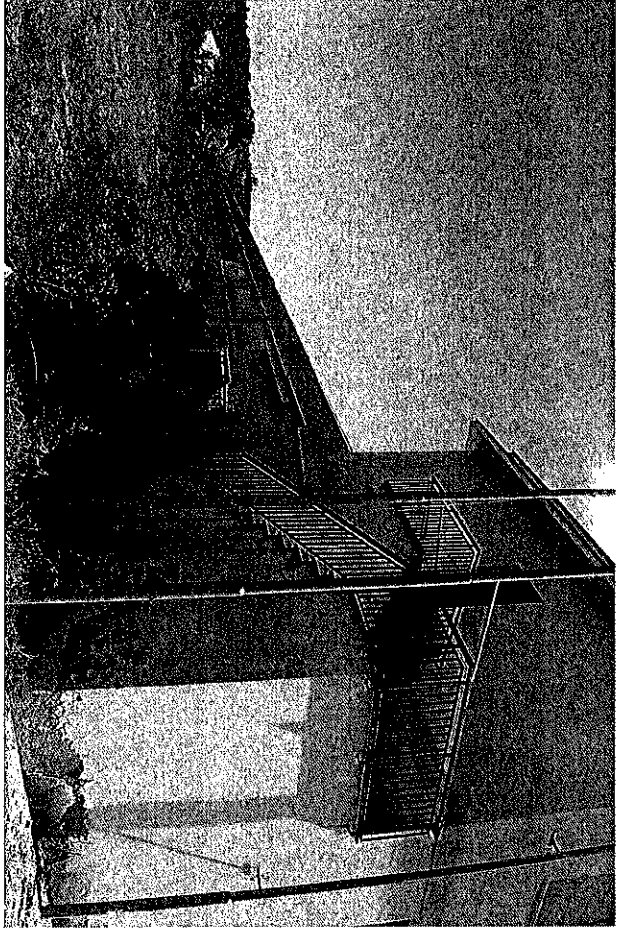




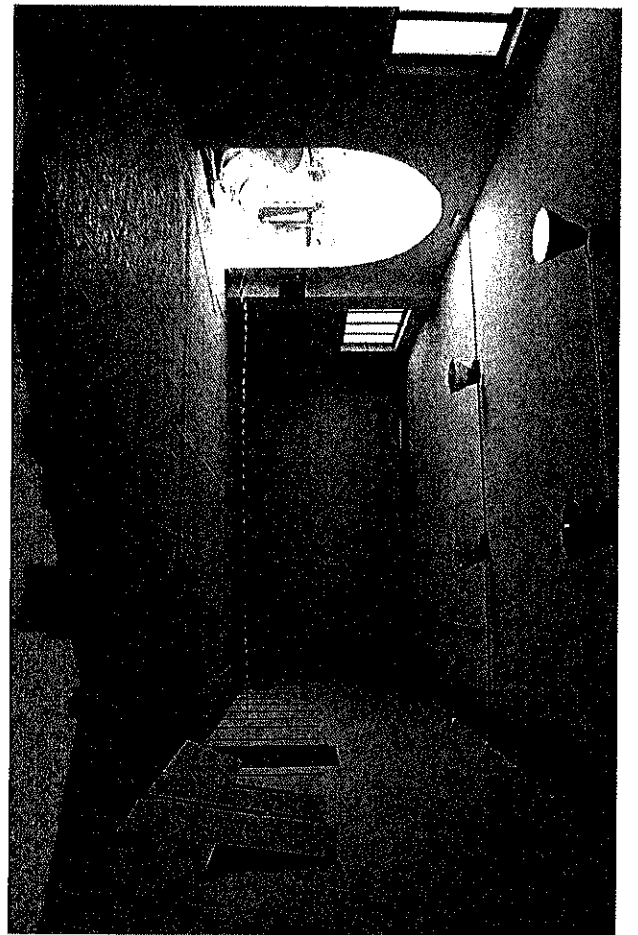
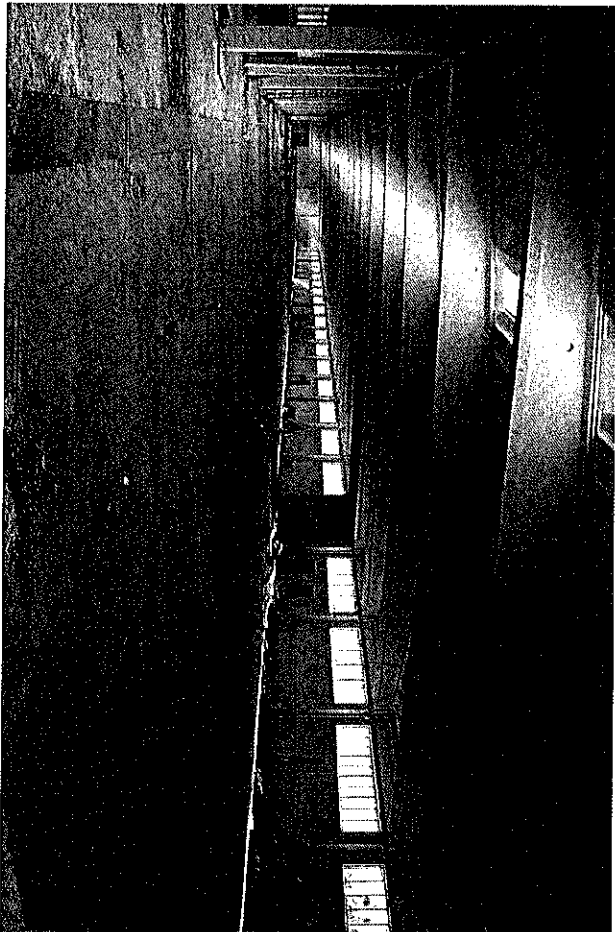
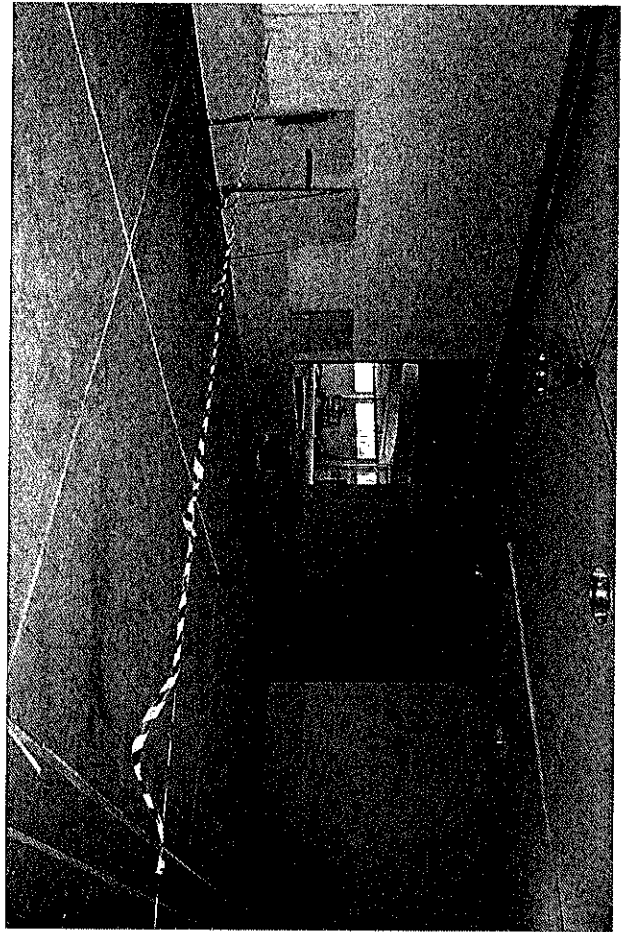
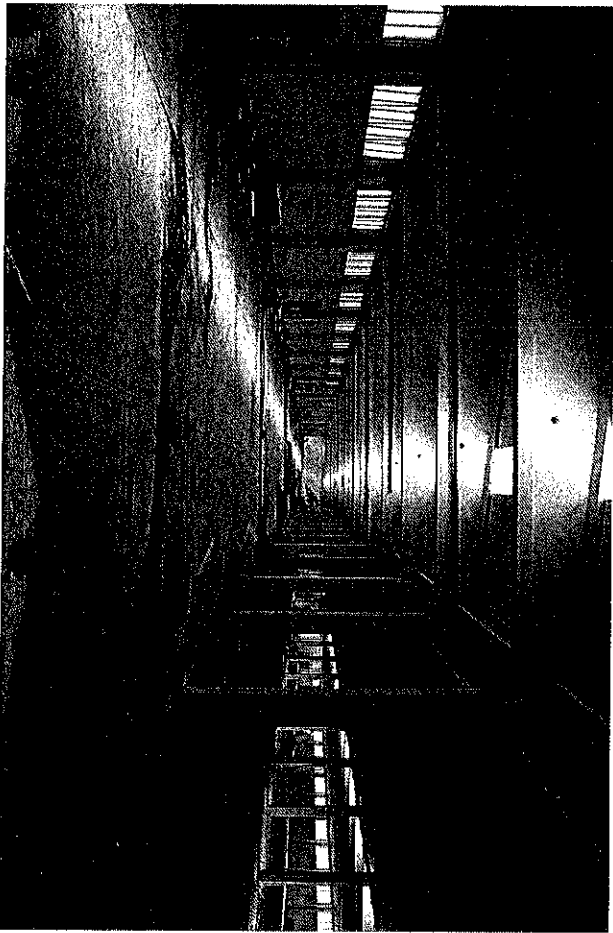




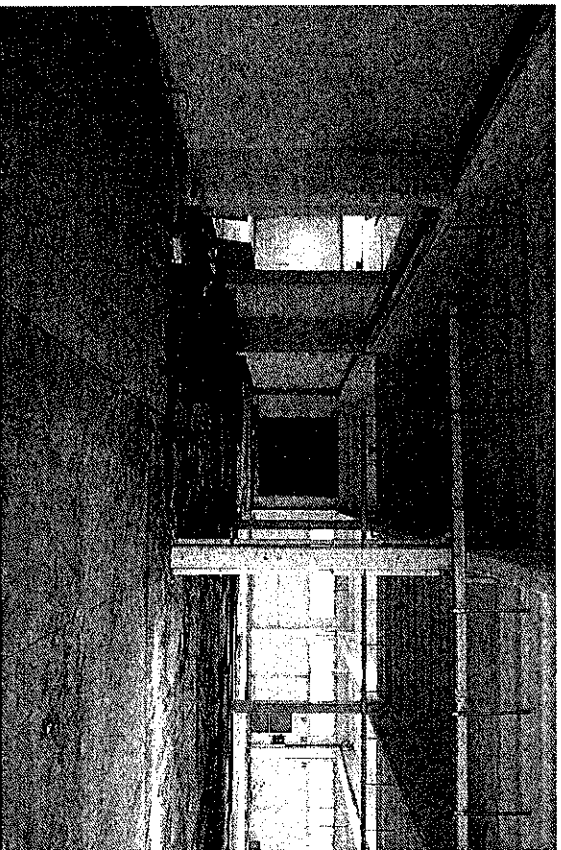
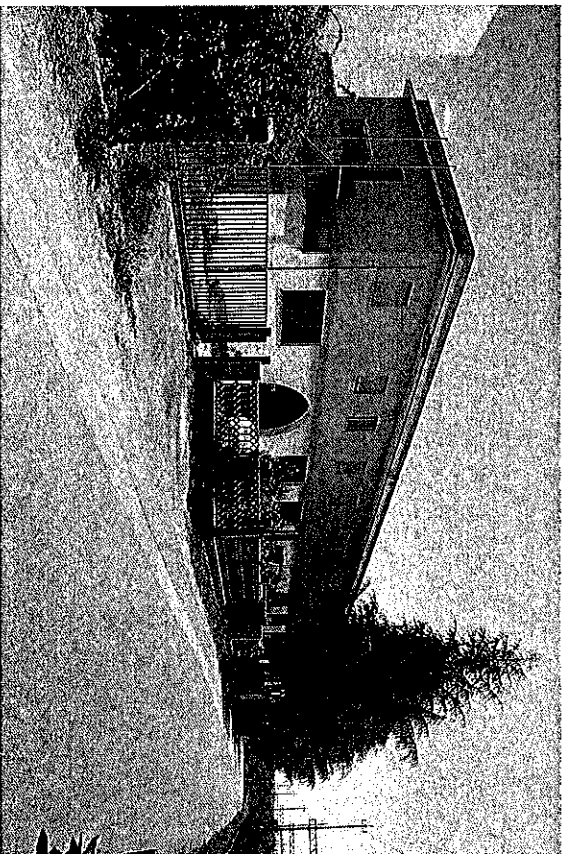
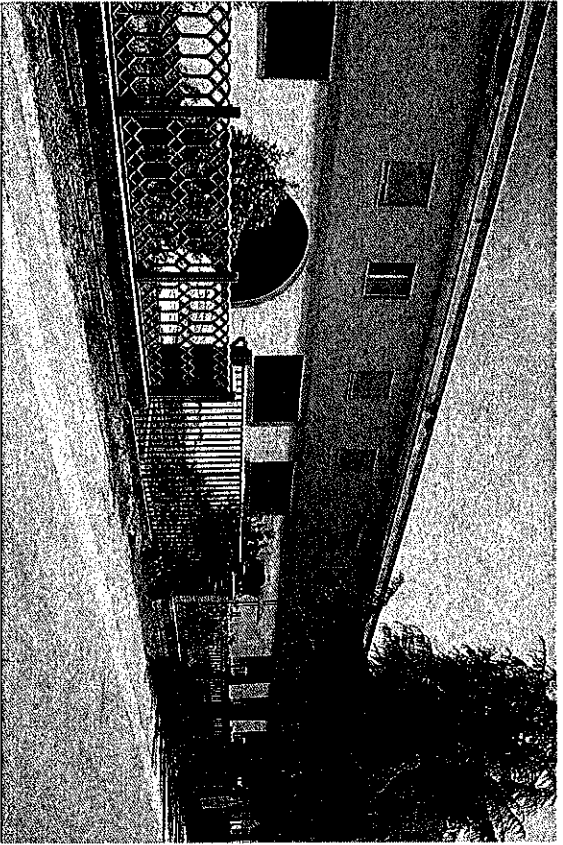




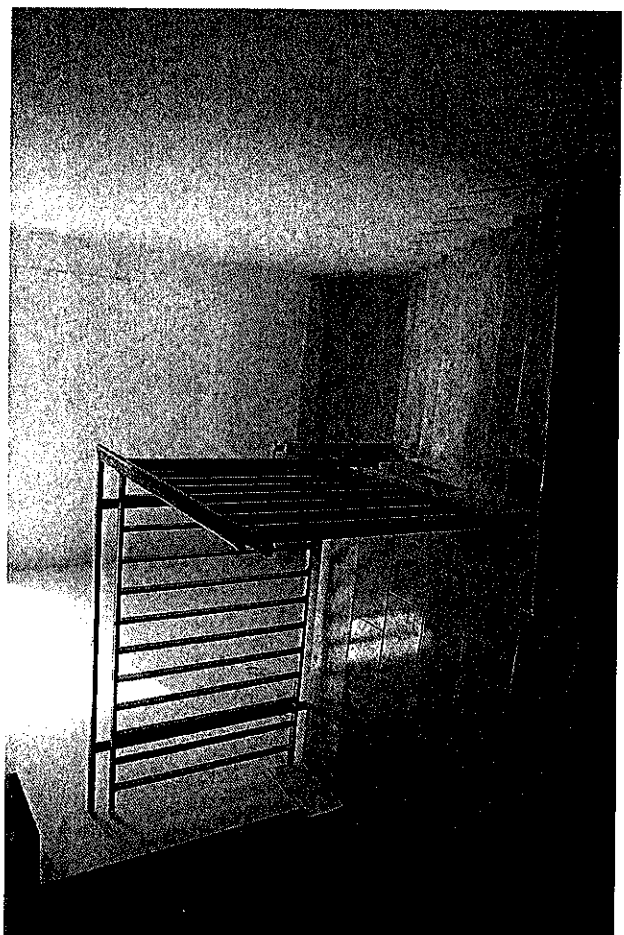
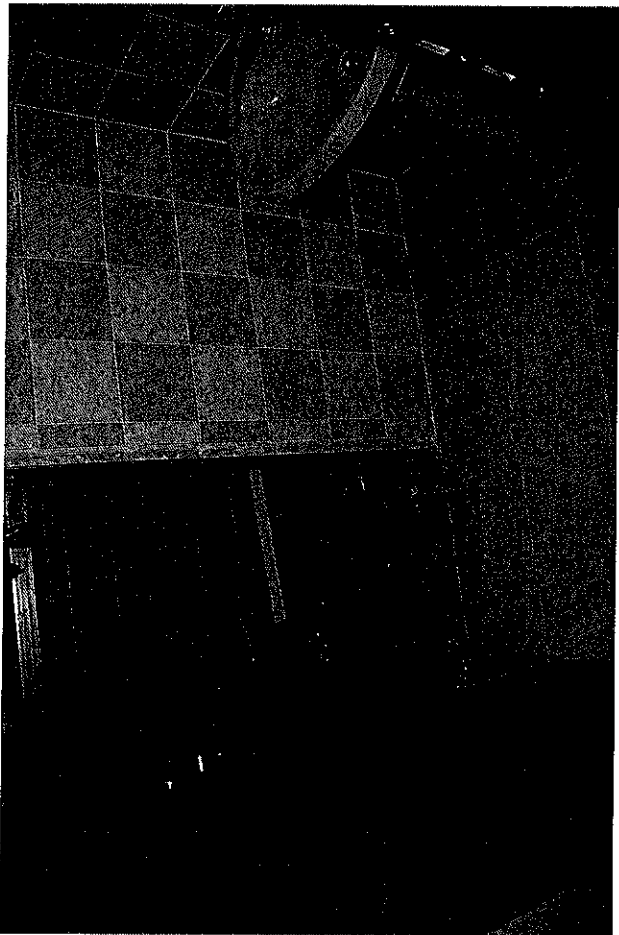
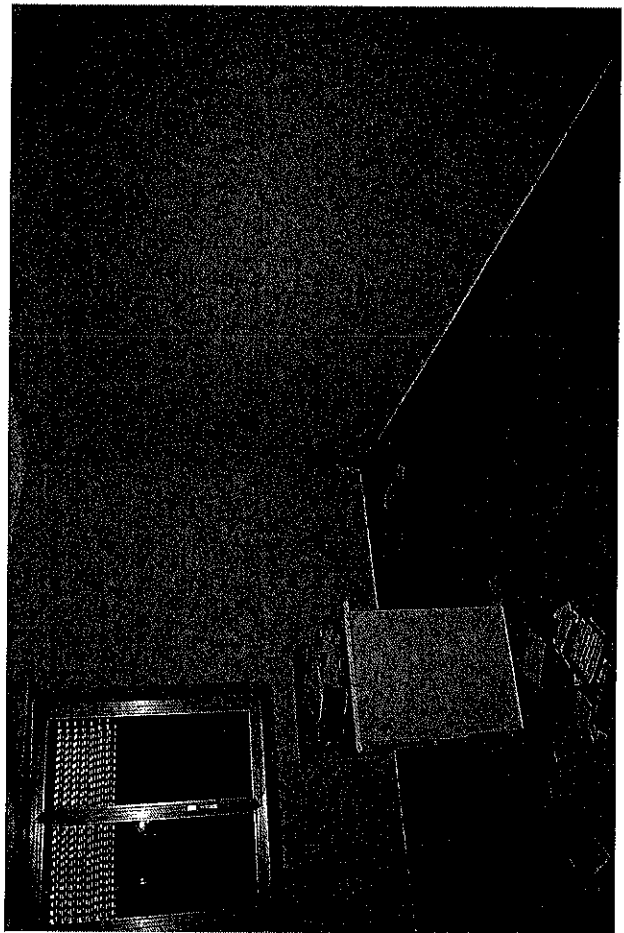
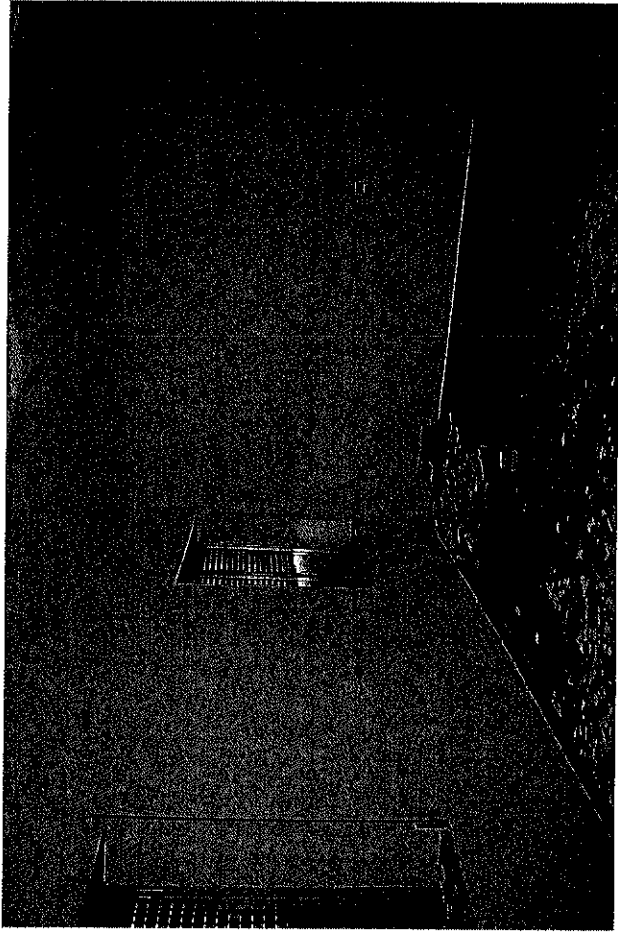


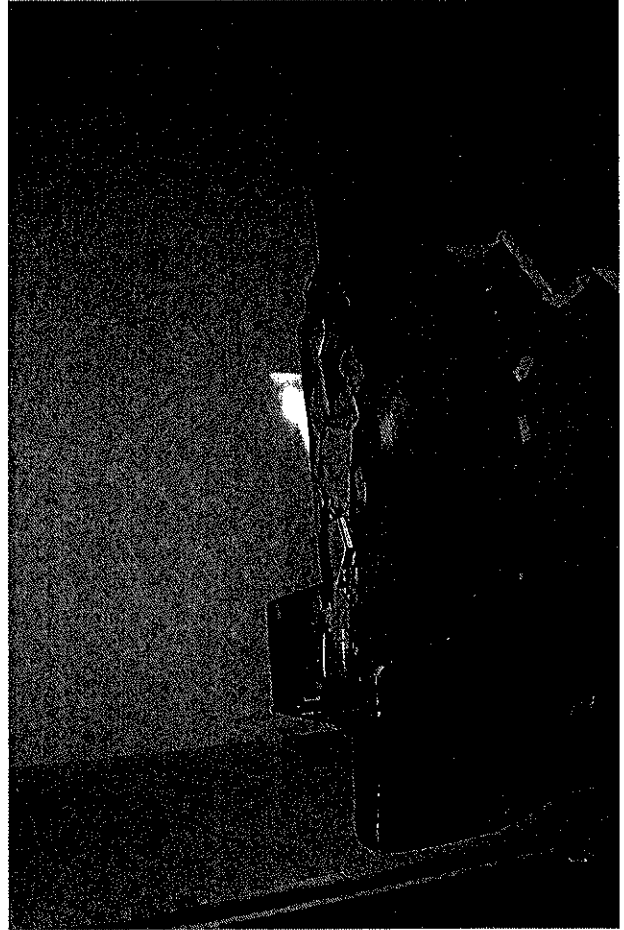
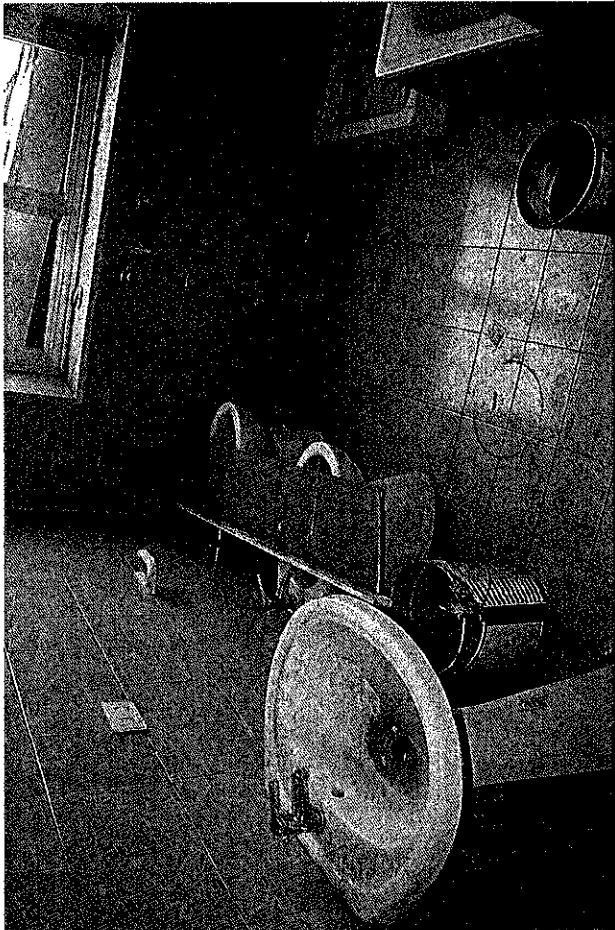
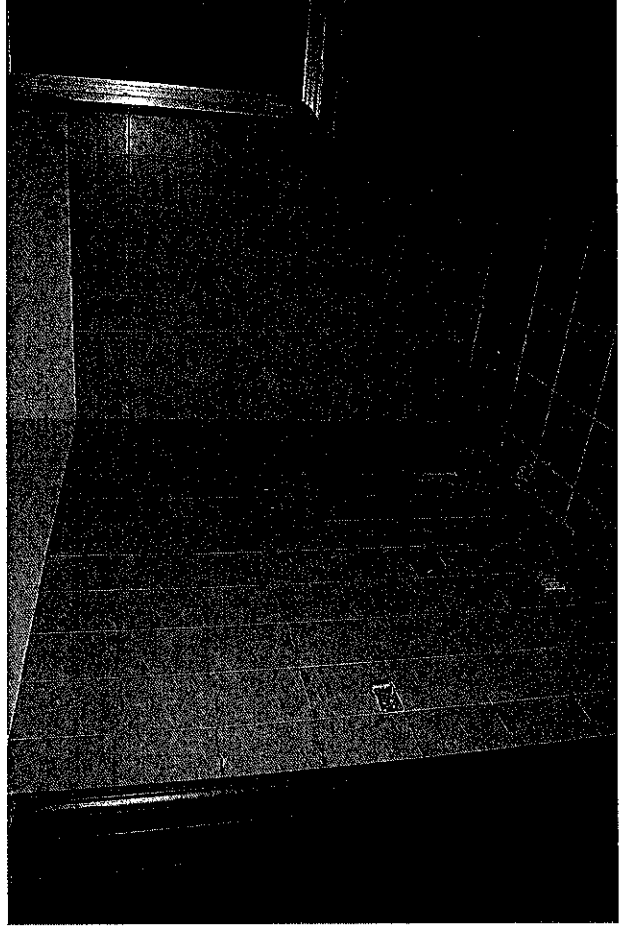
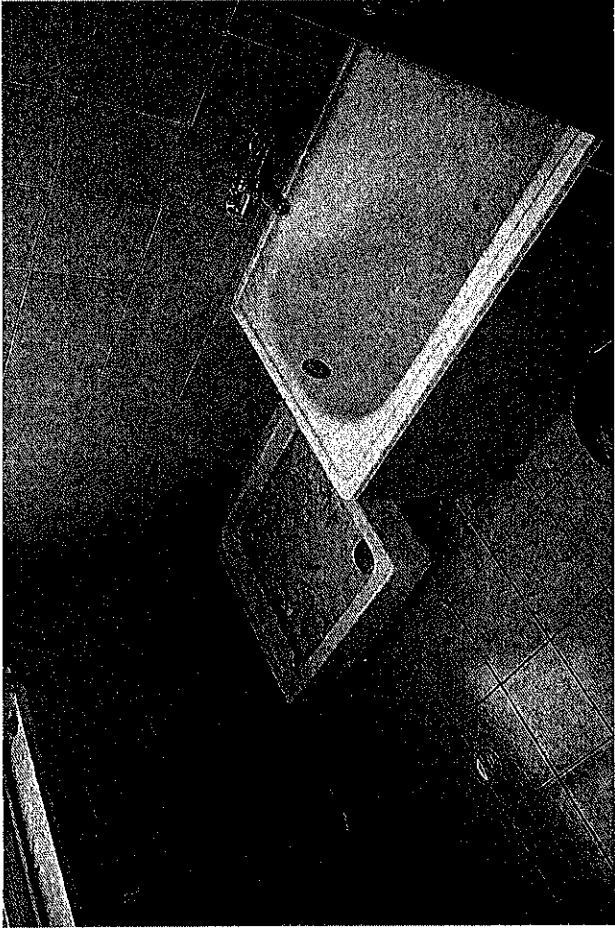


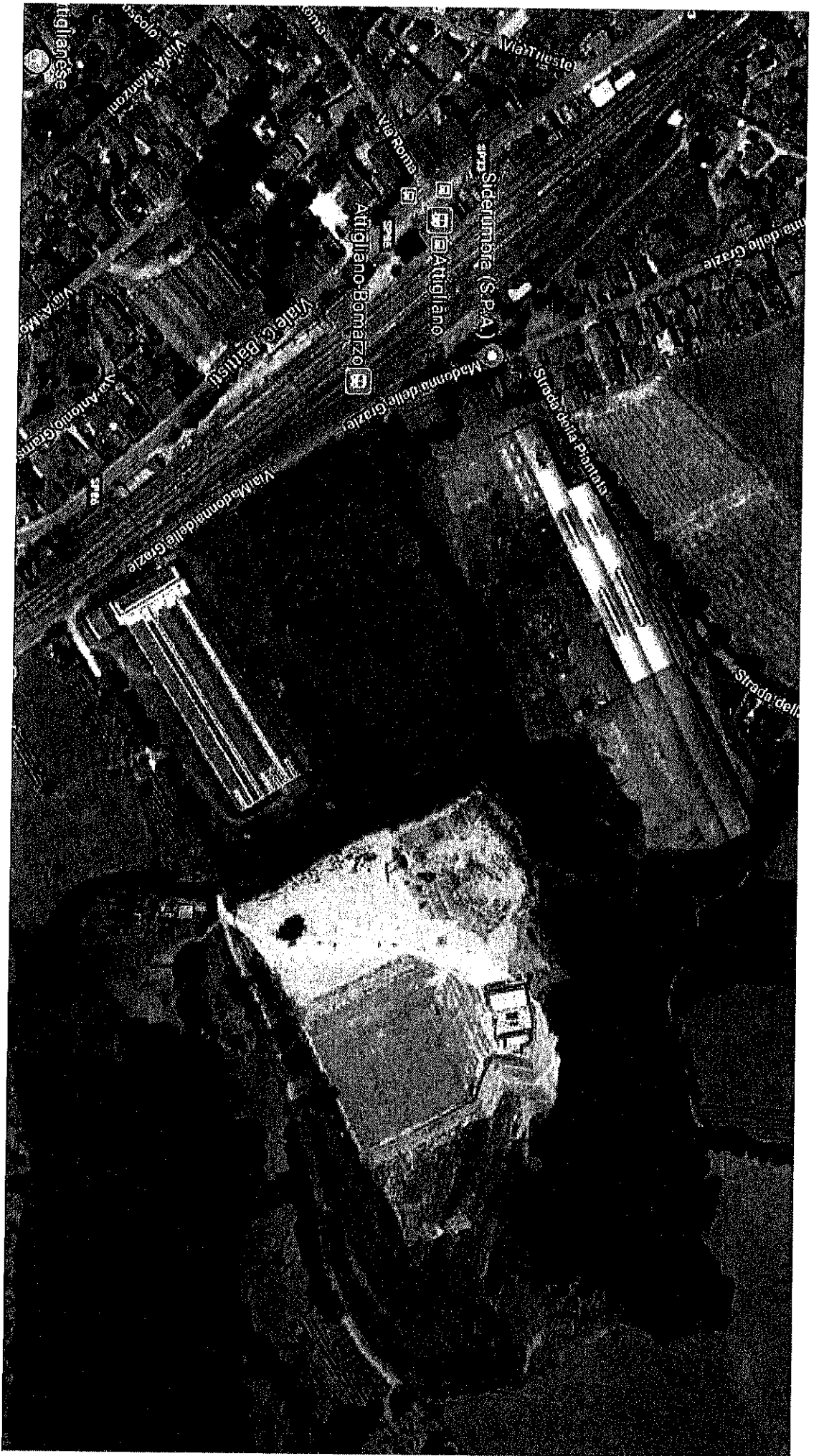
LOTTO 1



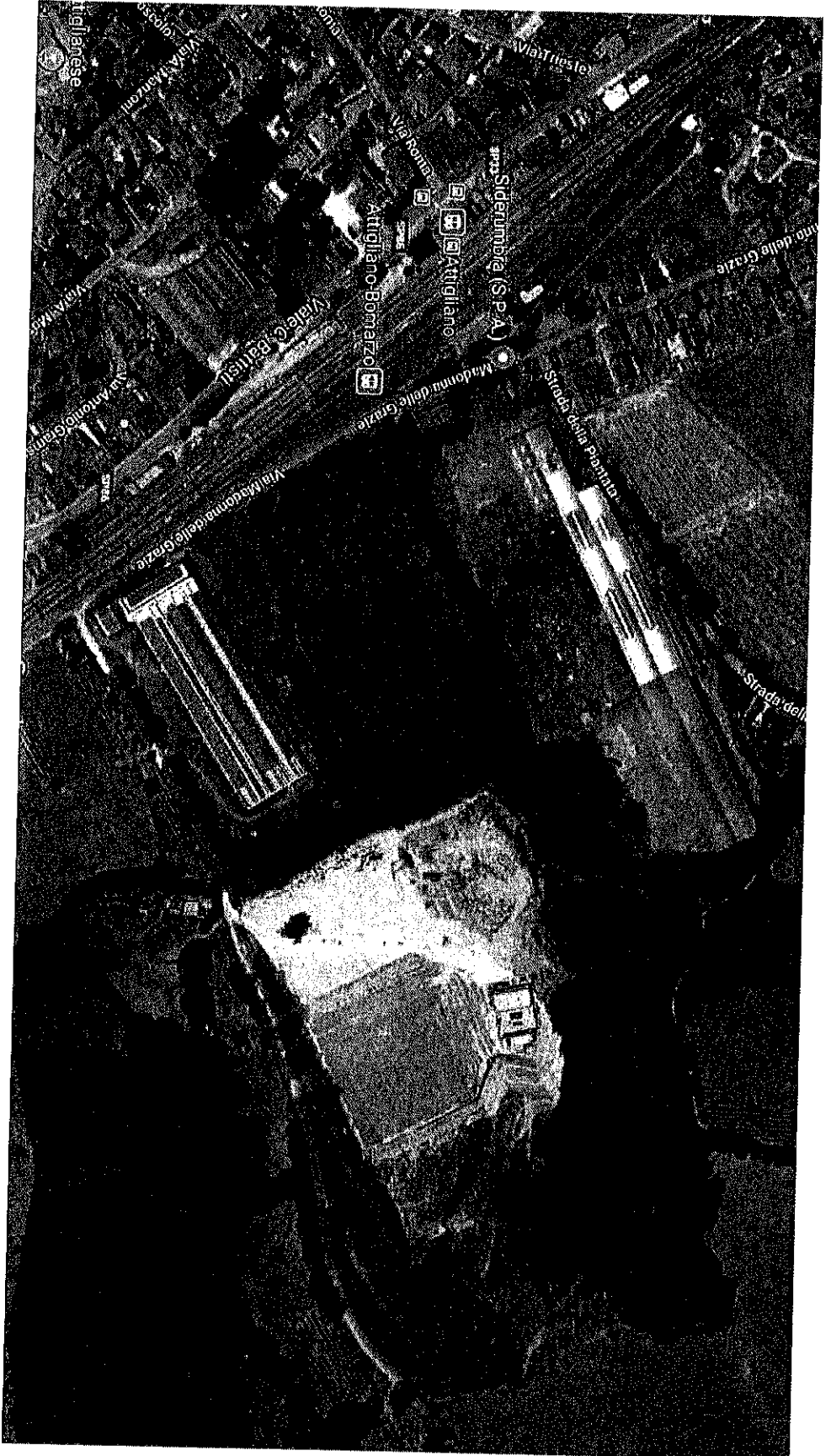












LOTTO 2



