

# Tribunale di Terni

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro: **...omissis...**

N° Gen. Rep. **144/2015**

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

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Federico Desantis**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotti 001 002**

<b>Esperto alla stima:</b>	Arch. Stefano Di Deodato
<b>Codice fiscale:</b>	DDDSFN56B12H501C
<b>Studio in:</b>	Via del Parco 24 - 05035 Narni
<b>Email:</b>	stefanodideodato@virgilio.it
<b>Pec:</b>	stefanodideodato@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

<b>1.</b>	<b>Dati Catastali</b>
	<b>Bene:</b> Vocabolo Case sparse snc - Carignano - Guardea (Terni) - 05025
	<b>Lotto:</b> 001

<b>Corpo:</b> A
<b>Categoria:</b> Fabbricato Rurale
<b>Dati Catastali:</b> ...omissis... nata ...omissis... il ...omissis... C.F. ...omissis... Proprietaria per 1/1 bene personale, comune di Guardea, foglio 12, particella 163, qualità Fabbricato rurale, superficie catastale 0040
<b>Lotto:</b> 002
<b>Corpo:</b> B
<b>Categoria:</b> Abitazione di tipo economico [A3]
<b>Dati Catastali:</b> ....omissis....., comune di Guardea foglio 12, particella 166, subalterno 2,

<b>2. Stato di possesso</b>
<b>Bene:</b> Vocabolo Case sparse snc - Carignano - Guardea (Terni) - 05025
<b>Lotto:</b> 001
<b>Corpo:</b> A
<b>Possesso:</b> Libero
<b>Lotto:</b> 002
<b>Corpo:</b> B
<b>Possesso:</b> Libero

<b>3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili</b>
<b>Bene:</b> Vocabolo Case sparse, snc - Carignano - Guardea (Terni) - 05025
<b>Lotto:</b> 001
<b>Corpo:</b> A
<b>Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:</b> NO
<b>Lotto:</b> 002
<b>Corpo:</b> B
<b>Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:</b> NO

--	--

<b>4.</b>	<p><b>Creditori Iscritti</b></p> <p><b>Bene:</b> Vocabolo Case sparse, snc - Carignano - Guardea (Terni) - 05025</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td><b>Lotto:</b> 001</td></tr> <tr><td> </td></tr> <tr><td><b>Corpo:</b> A</td></tr> <tr><td><b>Creditori Iscritti:</b> Cassa di Risparmio di Spoleto s.p.a., CHAMPIONS FINANCE S.R.L.</td></tr> <tr><td> </td></tr> </table> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td><b>Lotto:</b> 002</td></tr> <tr><td> </td></tr> <tr><td><b>Corpo:</b> B</td></tr> <tr><td><b>Creditori Iscritti:</b> Cassa di Risparmio di Spoleto s.p.a., SE..RI.T. SPA, EQUITALIA SPA, CHAMPIONS FINANCE S.R.L.</td></tr> <tr><td> </td></tr> </table>	<b>Lotto:</b> 001		<b>Corpo:</b> A	<b>Creditori Iscritti:</b> Cassa di Risparmio di Spoleto s.p.a., CHAMPIONS FINANCE S.R.L.		<b>Lotto:</b> 002		<b>Corpo:</b> B	<b>Creditori Iscritti:</b> Cassa di Risparmio di Spoleto s.p.a., SE..RI.T. SPA, EQUITALIA SPA, CHAMPIONS FINANCE S.R.L.	
<b>Lotto:</b> 001											
<b>Corpo:</b> A											
<b>Creditori Iscritti:</b> Cassa di Risparmio di Spoleto s.p.a., CHAMPIONS FINANCE S.R.L.											
<b>Lotto:</b> 002											
<b>Corpo:</b> B											
<b>Creditori Iscritti:</b> Cassa di Risparmio di Spoleto s.p.a., SE..RI.T. SPA, EQUITALIA SPA, CHAMPIONS FINANCE S.R.L.											
<b>5.</b>	<p><b>Comproprietari</b></p> <p><b>Beni:</b> Vocabolo Case sparse, snc - Carignano - Guardea (Terni) - 05025</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td><b>Lotti:</b> 001</td></tr> <tr><td> </td></tr> <tr><td><b>Corpo:</b> A</td></tr> <tr><td><b>Comproprietari:</b> Nessuno</td></tr> <tr><td> </td></tr> </table> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td><b>Lotti:</b> 002</td></tr> <tr><td> </td></tr> <tr><td><b>Corpo:</b> B</td></tr> <tr><td><b>Comproprietari:</b> ...omissis...,</td></tr> <tr><td> </td></tr> </table>	<b>Lotti:</b> 001		<b>Corpo:</b> A	<b>Comproprietari:</b> Nessuno		<b>Lotti:</b> 002		<b>Corpo:</b> B	<b>Comproprietari:</b> ...omissis...,	
<b>Lotti:</b> 001											
<b>Corpo:</b> A											
<b>Comproprietari:</b> Nessuno											
<b>Lotti:</b> 002											
<b>Corpo:</b> B											
<b>Comproprietari:</b> ...omissis...,											

<b>6.</b>	<p><b>Misure Penali</b></p> <p><b>Beni:</b> Vocabolo Case sparse, snc - Carignano - Guardea (Terni) - 05025</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td><b>Lotto:</b> 001</td></tr> <tr><td> </td></tr> <tr><td><b>Corpo:</b> A</td></tr> <tr><td><b>Misure Penali:</b> NO</td></tr> <tr><td> </td></tr> </table>	<b>Lotto:</b> 001		<b>Corpo:</b> A	<b>Misure Penali:</b> NO	
<b>Lotto:</b> 001						
<b>Corpo:</b> A						
<b>Misure Penali:</b> NO						

<b>Lotto:</b> 002
<b>Corpo:</b> B
<b>Misure Penali:</b> NO

<b>7. Continuità delle trascrizioni</b>
<b>Bene:</b> Vocabolo Case sparse, snc - Carignano - Guardea (Terni) - 05025
<b>Lotto:</b> 001
<b>Corpo:</b> A
<b>Continuità delle trascrizioni:</b> SI
<b>Lotto:</b> 002
<b>Corpo:</b> B
<b>Continuità delle trascrizioni:</b> SI

<b>8. Prezzo</b>
<b>Bene:</b> Vocabolo Case sparse, snc - Carignano - Guardea (Terni) - 05025
<b>Lotto:</b> 001
<b>Prezzo da libero:</b> € 0,00
<b>Lotto:</b> 002
<b>Prezzo da libero:</b> € 0,00

Beni in **Guardea (Terni)**  
Località/Frazione **Carignano**  
Vocabolo Case sparse, snc

**Lotto: 001**

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

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

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

<b>Identificativo corpo: A.</b>	
<b>Abitazione di tipo rurale sito in frazione: Carignano , Vocabolo Case sparse n, 117</b> Note: si tratta di un'unità immobiliare che si sviluppa su due piani più un piccolo soppalco così articolata: al piano terra esiste un locale cucina, attualmente utilizzato come ripostiglio ma con impianti funzionanti, dotata di camino, un piccolo bagno, anch'esso funzionante e da cui si diparte la scala (al grezzo) per raggiungere il piano superiore e dalla parte opposta un piccolo corridoio che mette in comunicazione la cucina con un attiguo locale, al rustico e che costituisce altra unità immobiliare (p.lla 166/9) di diversa proprietà; tale passaggio dovrà essere chiuso. Al piano superiore esiste un ampio locale al rustico, con tetto pericolante, sostenuto da monaci. anche questo locale è comunicante con un locale in pessime condizioni, facente parte della contigua U.I. (p.lla 166/2) di altra proprietà ma rientrante nella presente esecuzione immobiliare e meglio descritta nel lotto n. 2. La scala continua con una mezza rampa fino ad un locale soppalco, anch'esso al rustico. (Il collegamento con l'unità immobiliare attiguo dovrà essere chiuso in caso di vendita separata dei lotti)	
<b>Quota e tipologia del diritto</b> <b>1/1 di ...omissis... - Piena proprietà</b> Cod. Fiscale: ...omissis...- Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione; Ulteriori informazioni sul debitore: come dichiarato nell'atto di proprietà il bene è di proprietà esclusiva in quanto acquistato con beni personali <u>Eventuali comproprietari:</u> Nessuno	
<b>Identificato al catasto Terreni:</b> <u>Intestazione:</u> ...omissis... Proprietaria per 1/1 bene personale Comune di Guardea, foglio 12, particella 163, qualità Fabbricato rurale, superficie catastale 0040 <u>Derivante da:</u> atto di compravendita per Notaio Pasqualini Gian Luca in data 17/01/2003, rep. 28857 <u>Confini:</u> il bene confina con area scoperta, p.lla 166, su tre lati ed al piano terra con proprietà ...omissis..., al piano primo con proprietà ...omissis..., salvo se altri.	
<u>Conformità catastale:</u>	

	<p>Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: cambio di destinazione d'uso, da fabbricato rurale a civile abitazione</p> <p>Regularizzabili mediante: Tipo mappale per passaggio della p.lla 163 al Catasto Fabbricati e successiva denuncia di accatastamento al catasto fabbricati</p> <p>Descrizione delle opere da sanare: cambio di destinazione da fabbricato rurale a civile abitazione</p> <p>redazione tipo mappale (procedura Pregeo) : € 700,00</p> <p>pratica DOCFA: € 500,00</p> <p><b>Oneri Totali: € 1.200,00</b></p> <p>Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale</p>
--	--

<b>2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):</b>		
<p>L'immobile,è ubicato in zona agricola panoramica a valle del centro urbano di Guardea. La zona è decentrata e servita da strade per la maggior parte sterrate e si affaccia sulla valle del Tevere e sull'oasi/lago di Alviano, area protetta di grande valore paesaggistico - ambientale. Nelle vicinanze importanti centri storici di rinomanza mondiale, quali Todi ed Orvieto ed altri centri minori ma non per questo meno interessanti quali Narni, Bolsena, Montefiascone etc. inoltre la vicinanza dell'autostrada A1 e della linea direttissima Roma Firenze rendono agevolmente raggiungibili anche le suddette città.</p> <p><b>Caratteristiche zona:</b> Rurale</p> <p><b>Area urbanistica:</b> agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.</p> <p><b>Importanti centri limitrofi:</b> Amelia – Orvieto –Todi - Narni.</p> <p><b>Caratteristiche zone limitrofe:</b> agricole</p> <p><b>Attrazioni paesaggistiche:</b> Oasi e Lago di Alviano- Lago di Bolsena.</p> <p><b>Attrazioni storiche:</b> Orvieto, Todi, Bolsena Montefiascone, Amelia, Narni.</p> <p><b>Principali collegamenti pubblici:</b> Autostrada A1 casello, 15 Km, Attigliano stazione 18 Km</p> <p><b>Servizi offerti dalla zona:</b> Non specificato</p>		
<b>3. STATO DI POSSESSO:</b>		
Libero		
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b>		
<b>4.1</b>	<b>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:</b>	
	4.1.1	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</i>
		Nessuna.
	4.1.2	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</i>
		Nessuna.
	4.1.3	<i>Atti di asservimento urbanistico:</i>

		Nessuna.
	4.1.4	<i>Altre limitazioni d'uso:</i>
		Nessuna.
<b>4.2</b>	<b>Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:</b>	
	4.2.1	<i>Iscrizioni:</i>
		- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Cassa di Risparmio di Spoleto s.p.a. contro ...omissis... ; Derivante da: concessione mutuo; Importo ipoteca: € 316.000,00; Importo capitale: € 158.000,00 ; A rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca in data 23/10/2003 ai nn. 35086; Iscritto/trascritto a agenzia delle entrate Terni in data 25/10/2003 ai nn. 11755/2474
	4.2.2	<i>Pignoramenti:</i>
		- Pignoramento a favore di CHAMPIONS FINANCE S.R.L. contro ...omissis...; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 27/06/2009 ai nn. 530/2009 iscritto/trascritto a UFFICIO PROVINCIALE DI TERNI in data 21/09/2009 ai nn. 11535/7464;  - Pignoramento a favore di CHAMPIONS FINANCE S.R.L. contro ...omissis...; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 09/07/2015 ai nn. 1638/2015 iscritto/trascritto a UFFICIO PROVINCIALE DI TERNI in data 12/08/2015 ai nn. 7436/5526;
	4.2.3	<i>Altre trascrizioni:</i>
		Nessuna.
	4.2.4	<i>Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:</i>
		Nessuna.
<b>4.3</b>	<b>Misure Penali</b>	
		Nessuna.
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:</b>		
<b>Spese di gestione condominiale:</b> <b>Non esiste condominio</b>  <b>Attestazione Prestazione Energetica:</b> Non presente <b>Indice di prestazione energetica:</b> Non specificato <b>Note Indice di prestazione energetica:</b> non è possibile redigere l'APE in quanto l'unità immobiliare è priva dell'impianto di climatizzazione invernale, si precisa inoltre che l'unità		

immobiliare è parzialmente allo stato rustico.  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario: ...omissis... proprietari ante ventennio al 12/09/1957 .** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - - trascritto a UFFICIO PROVINCIALE DI SPOLETO in data 09/06/1953 ai nn. 2220/1901.

**Titolare/Proprietario: ...omissis... .** In forza di atto di divisione a rogito di NOTAIO ALCINI NELLO in data 12/09/1957 ai nn. 5466/491 - trascritto a UFFICIO PROVINCIALE DI SPOLETO in data 05/10/1957 ai nn. 4611/3597.

**Titolare/Proprietario: ...omissis...,** in forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - - registrato a UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI in data 27/06/1997 ai nn. 23/804 - trascritto a UFFICIO PROVINCIALE DI TERNI in data 04/11/1997 ai nn. 10087/7498.

**Titolare/Proprietario: ...omissis... dal 17/01/2003 ad oggi (attuale proprietario) .** In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO GIAN LUCA PASQUALINI in data 17/01/2003 ai nn. 28857/3958 - trascritto a UFFICIO PROVINCIALE DI TERNI in data 17/02/2003 ai nn. 1753/1273.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

NOTE: immobile realizzato ante 1967

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo Fabbricato Rurale**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile, di remota edificazione, è stato, successivamente all'acquisto avvenuto nell'anno 2003, oggetto di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a civile abitazione oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni senza che sia stata richiesta alcuna autorizzazione al comune.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni

SCIA in sanatoria: € 1.000,00

pratica agibilità: € 500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note: dalle spese sopra riportate sono esclusi:

diritti di segreteria;

eventuali sanzioni amministrative;

coinvolgimento di eventuali altre figure professionali per la redazione di certificazioni attestanti la conformità dell'immobile



<b>7.2</b>	<b>Conformità urbanistica:</b>	
	<b>Abitazione di tipo Fabbricato Rurale</b>	
	Strumento urbanistico Approvato:	Programma di Fabbricazione
	Zona omogenea:	E1
	Norme tecniche di attuazione:	zona agricola E1, vincolo idrogeologico, vincolo di tutela dell'edilizia rurale storica.
	Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
	Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
	Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
	Residua potenzialità edificatoria:	SI
	Se si, quanto:	100 mq
	Altro:	Di fatto tale potenzialità non è facilmente utilizzabile in quanto la proprietà non ha spazio, senza il consenso dei vicini per sviluppare tale superficie, né la superficie può essere sviluppata in altezza.
	Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
	Note:	la ristrutturazione interna effettuata ed il cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a civile abitazione è possibile, anzi dovuta non possedendo la proprietà il requisito di agricoltore a titolo principale.
	<b>Note sulla conformità:</b>	
	Nessuna.	
	<b>Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica</b>	

**Descrizione: Abitazione di tipo Fabbricato Rurale di cui al punto A**

Si tratta di un'unità immobiliare che si sviluppa su due piani più un piccolo soppalco così articolata: al piano terra esiste un locale cucina, attualmente utilizzato come ripostiglio ma con impianti funzionanti, dotata di camino, un piccolo bagno, anch'esso funzionante e da cui si diparte la scala (al grezzo) per raggiungere il piano superiore e dalla parte opposta un piccolo corridoio che mette in comunicazione la cucina con un attiguo locale, al rustico e che costituisce altra unità immobiliare (p.lla 166/9) di diversa proprietà; tale passaggio dovrà essere chiuso.

Al piano superiore esiste un ampio locale al rustico, con tetto pericolante, sostenuto da monaci. anche questo locale è comunicante con un locale in pessime condizioni, facente parte della contigua U.I. (p.lla

166/2) di altra proprietà ma rientrante nella presente esecuzione immobiliare e meglio descritta nel lotto n. 2. La scala continua con una mezza rampa fino ad un locale soppalco, anch'esso al rustico. (Il collegamento con l'unità immobiliare attiguo dovrà essere chiuso in caso di vendita separata dei lotti)

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1** di ...omissis... - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ...omissis... - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione - Ulteriori informazioni sul debitore: come dichiarato nell'atto di proprietà il bene è di proprietà esclusiva in quanto acquistato con beni personali

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **85,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967

ha un'altezza interna di circa: circa 2,80 ml al piano terra e 2,70 ml (h media) al piano primo

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in stato di conservazione discreto al piano terra dove sono state effettuate opere di ristrutturazione, mentre il piano primo è totalmente da ristrutturare sia nelle finiture che negli impianti al momento mancanti, anche le parti strutturali, murature ,tetto sono da consolidare ed il tetto è da rifare totalmente.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>legno e tavelline</b> condizioni: <b>da demolire</b>
Fondazioni	condizioni: <b>non conosciute</b>
Solai	tipologia: <b>legno e tavelle con soprastante getto in calcestruzzo armato</b> condizioni: <b>ristrutturato</b>
Strutture verticali	materiale: <b>pietra mista</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: gli infissi sono presenti solo al piano terra
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da demolire</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni e pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>

	- Note: la struttura è da consolidare
Pavim. Interna	materiale: <b>gres</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: il pavimento in gres è presente solo al piano terra, il piano primo è al grezzo, esiste il massetto
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>da completare</b>

#### Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non verificabile al momento dell'accesso</b> - Note: l'impianto è presente solo al piano terra
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>non conosciuta</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>ristrutturato</b> conformità: <b>non verificabile al momento dell'accesso</b> - Note: l'impianto idrico è presente solo al piano terra

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
		<b>85,00</b>		<b>85,00</b>

<b>8.</b>	<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:</b>	
	<b>8.1</b>	<b>Criterio di stima:</b>
		Il criterio di stima adottato è quello per Comparazione di beni

	<p>simili in quanto sono reperibili dati relativi a immobili simili (rustici da ristrutturare), la ricerca di dati comparabili si è estesa anche ad aree limitrofe al comune di Guardea aventi le stesse caratteristiche storico/ambientali/tipologiche. Si precisa che un'altro metodo di stima utilizzabile per questo tipo di bene è quello così detto per "trasformazione" ma lo scrivente non ha ritenuto opportuno il suo utilizzo in quanto in questo caso il mercato di riferimento non è costituito da imprenditori che utilizzano il bene per recuperarlo e trarne un profitto attraverso la sua commercializzazione ma è normalmente costituito da privati che acquistano il bene per uso proprio.</p> <p>Nella stima inoltre non si è tenuto conto della possibilità di ampliamento del bene, cosa consentita dalla normativa ma di difficile attuazione per l'ubicazione del bene e la mancanza di aree di proprietà dove sviluppare l'eventuale ampliamento.</p>	
	<p><b>8.2 Fonti di informazione:</b></p>	
	<p>Catasto di Terni;</p> <p>Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;</p> <p>Uffici del registro di Terni;</p> <p>Ufficio tecnico di Guardea;</p> <p>Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare  Agenzie immobiliari della zona, OMI, NOMISMA, Camera di Commercio dell'Umbria;</p> <p>Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)  300€/mq;</p> <p>si sono considerate le seguenti offerte imm.ri ubicate nel comune di Guardea ed in comuni limitrofi aventi le stesse caratteristiche, gli immobili sono tutti da ristrutturare totalmente:</p> <p>Guardea, rustico isolato- mq.120, richiesti 68.000€ pari a 566€/mq  Guardea Pian di Porto, rustico isolato - mq 350, richiesti 165000€ pari a 471€/mq  Amelia, rustico isolato - mq 150, richiesti 65.000€ pari a 433€/mq  Avigliano, rustico isolato - mq 450, richiesti 155.000€ pari a 344€/mq  Narni Scalo, rustico isolato - mq 210, richiesti 70.000€ pari a 333€/mq</p> <p>mediando i valori rilevati si ottiene un valore medio di 429€/mq, tale valore viene ridotto del 10% considerato come usuale margine di trattativa commerciale abbiamo dunque un valore di 386€/mq. Considerando però che, sebbene l'immobile in questione sia parzialmente ristrutturato, è inserito in un contesto degradato e non ha disponibilità di terreno proprio si ritiene opportuno apportare un'ulteriore riduzione del 20% per aumentarne l'appetibilità, avremo quindi un valore di 308€/mq,</p>	

arrotondato a 300,00 €..

**8.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo Fabbricato Rurale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	85,00	€ 300,00	€ 25.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.500,00
Valore corpo			€ 25.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo Fabbricato Rurale	85,00	€ 25.500,00	€ 25.500,00

**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% )	€ 3.825,00
	Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
	Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.700,00
	Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
	Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile.	
	<b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 18.975,00</b>

### **Lotto: 002**

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

#### **9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

<b>Identificativo corpo: B.</b>	
<b>Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Carignano , Vocabolo Case sparse, snc</b>	
<b>Quota e tipologia del diritto</b>	

<p><b>...omissis...</b>  - Stato Civile: coniugati - Regime Patrimoniale: comunione - Ulteriori informazioni sul debitore:  <u>Eventuali comproprietari:</u>  Nessuno  Note: Fanno parte della proprietà il diritto alle corti identificate con fg. 12, p.lle 164 e 266 ed un pozzo identificato con fg. 12, p.la 174. Inoltre fa parte della proprietà una rata di terreno della sup. catastale di 195mq, identificata con fg. 12, p.la 297, non citata nel pignoramento.</p> <p><b><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u></b>  <u>Intestazione:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ...omissis...</li> <li>- ...omissis...</li> <li>- ...omissis...</li> </ul> <p>Dell'unità immobiliare sita in comune di Guardea, foglio 12, particella 166, subalterno 2, cat. A3, Classe 2, consistenza 9vani, sup. cat. 188mq, rendita € 511,29</p> <p><u>Derivante da:</u> costituzione del 22/09/1994 n. 2937/1994.</p> <p><u>Confini:</u> il bene confina con area scoperta p.la 164, altre U.I., area scoperta p.la 266, salvo se altri.</p> <p><u>Conformità catastale:</u>  Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Errata intestazione catastale</li> <li>- cambio di destinazione d'uso, da abitazione civile ad unità collabente</li> </ul> <p>Regolarizzabili mediante: presentazione voltura e pratica DOCFA  Descrizione delle opere da sanare: cambio di destinazione d'uso, da abitazione civile ad unità collabente  Voltura: € 200,00  variazione DOCFA: € 500,00</p> <p>Oneri Totali: <b>€ 700,00</b></p> <p>Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale</p>
--

<p><b>10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):</b></p> <p>L'immobile, è ubicato in zona agricola panoramica a valle del centro urbano di Guardea. La zona è decentrata e servita da strade per la maggior parte sterrate e si affaccia sulla valle del Tevere e sull'oasi/lago di Alviano, area protetta di grande valore paesaggistico - ambientale. Nelle vicinanze importanti centri storici di rinomanza mondiale, quali Todi ed Orvieto ed altri centri minori ma non per questo meno interessanti quali Narni, Bolsena, Montefiascone etc. inoltre la vicinanza dell'autostrada A1 e della linea direttissima Roma Firenze rendono agevolmente raggiungibili anche le suddette città.</p> <p><b>Caratteristiche zona:</b> rurale  <b>Area urbanistica:</b> agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.  <b>Importanti centri limitrofi:</b> Amelia- Orvieto-Todi-Narni.  <b>Caratteristiche zone limitrofe:</b> agricole  <b>Attrazioni paesaggistiche:</b> Oasi e Lago di Alviano- Lago di Bolsena.  <b>Attrazioni storiche:</b> Orvieto, Todi, Bolsena Montefiascone, Amelia, Narni.</p>
--

<b>Principali collegamenti pubblici:</b> Autostrada A1 casello, 15 Km, Attigliano stazione 18 Km	
<b>Servizi offerti dalla zona:</b> Non specificato	
<b>11. STATO DI POSSESSO:</b>	
Libero Note: immobile non abitabile	
<b>12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b>	
<b>12.1</b>	<b>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:</b>
12.1.1	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</i>
	Nessuna.
12.1.2	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</i>
	Nessuna.
12.1.3	<i>Atti di asservimento urbanistico:</i>
	Nessuna.
12.1.4	<i>Altre limitazioni d'uso:</i>
	Nessuna.
<b>12.2</b>	<b>Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:</b>
12.2.1	<i>Iscrizioni:</i>
	<p>- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Cassa di Risparmio di Spoleto s.p.a. contro ...<b>omissis</b>...; Derivante da: concessione mutuo; Importo ipoteca: € 316.000,00; Importo capitale: € 158.000,00 ; A rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca in data 23/10/2003 ai nn. 35086; Iscritto/trascritto a agenzia delle entrate Terni in data 25/10/2003 ai nn. 11755/2474</p> <p>- Ipoteca legale attiva; A favore di SE..RI.T. SPA contro ...<b>omissis</b>... ; Derivante da: IPOTECA LEGALE ESATTORIALE; Importo ipoteca: € 9.339,02; Importo capitale: € 3.263,05 ; A rogito di SE.RI.T. in data 11/05/2004 ai nn. 2356; Iscritto/trascritto a UFFICIO PROVINCIALE DI TERNI in data 17/05/2004 ai nn. 5758/1327</p> <p>- Ipoteca legale attiva; A favore di SE..RI.T. SPA contro ...<b>omissis</b>... Importo ipoteca: € 18.331,54; Importo capitale: € 6.542,42 ; A rogito di SE.RI.T. in data 29/04/2005 ai nn. 3690; Iscritto/trascritto a UFFICIO PROVINCIALE DI TERNI in data 19/05/2005 ai nn. 6066/1395</p> <p>- Ipoteca legale attiva; A favore di EQUITALIA SPA contro ...<b>omissis</b>... ; Importo</p>



		<p>ipoteca: € 30.254,52; Importo capitale: € 12.171,95 ; A rogito di EQUITALIA SPA in data 16/05/2007 ai nn. 6971; Iscritto/trascritto a UFFICIO PROVINCIALE DI TERNI in data 28/05/2007 ai nn. 6571/1597</p> <p>- Ipoteca legale attiva; A favore di EQUITALIA SPA contro ...omissis... ; Importo ipoteca: € 30.133,64; Importo capitale: € 12.926,65 ; A rogito di EQUITALIA SPA in data 20/05/2009 ai nn. 8279; Iscritto/trascritto a UFFICIO PROVINCIALE DI TERNI in data 01/06/2009 ai nn. 6522/1077</p>
		<b>12.2.2</b> <i>Pignoramenti:</i>
		<p>- Pignoramento a favore di CHAMPIONS FINANCE S.R.L. contro ...omissis...; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 27/06/2009 ai nn. 530/2009 iscritto/trascritto a UFFICIO PROVINCIALE DI TERNI in data 21/09/2009 ai nn. 11535/7464;</p> <p>- Pignoramento a favore di CHAMPIONS FINANCE S.R.L. contro...omissis...; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 09/07/2015 ai nn. 1638/2015 iscritto/trascritto a UFFICIO PROVINCIALE DI TERNI in data 12/08/2015 ai nn. 7436/5526;</p> <p>- Pignoramento a favore di CHAMPIONS FINANCE S.R.L. contro ...omissis...; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 09/02/2010 ai nn. 68/2010 iscritto/trascritto a UFFICIO PROVINCIALE DI TERNI in data 04/05/2010 ai nn. 5420/3410;</p>
		<b>12.2.3</b> <i>Altre trascrizioni:</i>
		Nessuna.
		<b>12.2.4</b> <i>Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:</i>
		Nessuna.
	<b>12.3</b>	<b>Misure Penali</b>
		Nessuna.
<b>13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:</b>		
<p><b>Spese di gestione condominiale:</b>  <b>NON ESISTE CONDOMINIO</b></p> <p><b>attestazione Prestazione Energetica:</b> Non presente  <b>Indice di prestazione energetica:</b> Non specificato  <b>Note Indice di prestazione energetica:</b> trattasi di unità immobiliare fatiscente che non necessita di APE  <b>Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:</b> Non specificato</p>		

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** ...omissis... **proprietari ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO GIOVANNI SPAGNOLI in data 26/04/1989 ai nn. 26137 - trascritto a UFFICIO PROVINCIALE DI TERNI in data 13/05/1989 ai nn. 4038/3052.  
Note: Nell'atto di compravendita il ...omissis... dichiara di essere coniugato con ...omissis... e di trovarsi con la stessa in regime di comunione legale dei beni.

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

NOTE: immobile realizzato ante 1967

**15.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;  
note: immobile fatiscente di remota edificazione, al momento conforme

**15.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di Fabbricazione
Zona omogenea:	E1
Norme tecniche di attuazione:	zona agricola E1, vincolo idrogeologico, vincolo di tutela dell'edilizia rurale storica.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	100 mq
Altro:	Di fatto tale potenzialità non è facilmente utilizzabile in quanto la proprietà non ha spazio, senza il consenso dei vicini per sviluppare tale superficie, né la superficie può essere sviluppata in altezza.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	immobile fatiscente

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**


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

porzione di un più ampio fabbricato di tipo rurale per la maggior parte fatiscente con parti crollate o pericolanti.

la porzione oggetto della presente relazione si sviluppa su due piani senza collegamenti verticali, si precisa che dato lo stato dei luoghi estremamente precario non si è potuto procedere ad una ispezione interna se non in 2 ambienti, di seguito si da una sommaria descrizione del bene:

esiste un corpo su due piani non collegato né orizzontalmente né verticalmente con il resto dell'unità immobiliare addossato ad altra unità ed in condizioni fatiscenti e privo di tetto della sup. est. lorda, in pianta di mq 8 circa;

locale, attualmente adibito a ripostiglio in pessime condizioni d'uso, collegato con retrostante locale semidiruto avente S.E.L. di mq. 45 circa;

resti di mura perimetrali di un locale posto alle spalle del precedente avente S.E.L. di 6 mq circa;

resti dei muri perimetrale di un locale, denominato nella planimetria catastale come legnaia avente S.E.L. di 16 mq circa;

piano primo, costituito da n. 7 locali non praticabili di S.E.L. di 140 mq circa.

nella planimetria catastale sono riportate delle scale esterne di cui permangono tratte delle strutture di base.

N.B. si precisa che, non essendo praticabile il bene, le misurazioni sono state effettuate all'esterno dei vari corpi e confrontate con le misurazioni desunte dalla planimetria catastale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

...omissis...

...omissis...

- Stato Civile: coniugati - Regime Patrimoniale: comunione - Ulteriori informazioni sul debitore  
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **215,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza interna di circa: variabile , circa 2 ml. al piano terra e circa 3ml. medi al piano primo

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è fatiscente e non praticabile, costituisce in sostanza una mera cubatura edificabile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	215,00	1,00	215,00
		<b>215,00</b>		<b>215,00</b>

<b>16.</b>	<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:</b>	
	<b>16.1 Criterio di stima:</b>	
	<p>Il criterio di stima adottato è quello per Comparazione di beni simili in quanto sono reperibili dati relativi a immobili simili (rustici da ristrutturare), la ricerca di dati comparabili si è estesa anche ad aree limitrofe al comune di Guardea aventi le stesse caratteristiche storico/ambientali/tipologiche. Si precisa che un'altro metodo di stima utilizzabile per per questo tipo di bene è quello così detto per "trasformazione" ma lo scrivente non ha ritenuto opportuno il suo utilizzo in quanto in questo caso il mercato di riferimento non è costituito da imprenditori che utilizzano il bene per recuperarlo tranne un profitto attraverso la sua commercializzazione ma è normalmente costituito da privati che acquistano il bene per uso proprio.</p> <p>Nella stima inoltre non si è tenuto conto della possibilità di ampliamento del bene, cosa consentita dalla normativa ma di difficile attuazione per l'ubicazione del bene e la mancanza di aree di proprietà dove sviluppare l'eventuale ampliamento.</p>	
	<b>16.2 Fonti di informazione:</b>	
	<p>Catasto di Terni;</p> <p>Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;</p> <p>Uffici del registro di Terni;</p> <p>Ufficio tecnico di Guardea;</p> <p>Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare  Agenzie immobiliari della zona, OMI, NOMISMA, Camera di Commercio dell'Umbria;</p> <p>Si sono considerate le seguenti offerte imm.ri ubicate nel</p>	

	<p>comune di Guardea ed in comuni limitrofi aventi le stesse caratteristiche, gli immobili sono tutti da ristrutturare totalmente:</p> <p>Guardea, rustico isolato- mq.120, richiesti 68.000€ pari a 566€/mq</p> <p>Guardea Pian di Porto, rustico isolato - mq 350, richiesti 165000€ pari a 471€/mq</p> <p>Amelia, rustico isolato - mq 150, richiesti 65.000€ pari a 433€/mq</p> <p>Avigliano, rustico isolato - mq 450, richiesti 155.000€ pari a 344€/mq</p> <p>Narni Scalo, rustico isolato - mq 210, richiesti 70.000€ pari a 333€/mq</p> <p>mediando i valori rilevati si ottiene un valore medio di 429€/mq, tale valore viene ridotto del 10% considerato come usuale margine di trattativa commerciale abbiamo dunque un valore di 386€/mq. Considerando però che, sebbene l'immobile in questione sia parzialmente ristrutturato, è inserito in un contesto degradato e non ha disponibilità di terreno proprio si ritiene opportuno apportare un'ulteriore riduzione del 20% per aumentarne l'appetibilità, avremo quindi un valore di 308€/mq, arrotondato a 300,00 €.</p> <p>sulla base delle valutazioni effettuate per lotto n. 1, in considerazione del fatto che il presente manufatto è da ristrutturare totalmente ed in considerazione che la ristrutturazione per la conformazione del bene, coinvolge per le parti strutturali quali solai e tetto anche di altre proprietà si ritiene di adottare un valore di 100€/mq, pari al 33% del valore adottato per il lotto n. 1.</p>	
16.3	<b>Valutazione corpi:</b>	

		<b>B. Abitazione di tipo economico [A3]</b>		
		Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)		
	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
	residenziale	215,00	€ 100,00	€ 21.500,00
		Stima sintetica comparativa parametrica del corpo		
		€ 21.500,00		
		Valore corpo		
		€ 21.500,00		
		Valore accessori		
		€ 0,00		
		Valore complessivo intero		
		€ 21.500,00		
		Valore complessivo diritto e quota		
		€ 21.500,00		
<b>Riepilogo:</b>				
	<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>
	B	Abitazione di tipo economico [A3]	215,00	€ 21.500,00
				€ 21.500,00
<b>16.4</b>		<b>Adeguamenti e correzioni della stima:</b>		
		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% )		€ 3.825,00
		Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:		€ 0,00
		Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:		€ 0,00
		Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:		€ 700,00
		Costi di cancellazione oneri e formalità:		€ 0,00
		Giudizio di comoda divisibilità: il bene		
<b>16.5</b>		<b>Prezzo base d'asta del lotto:</b>		
		Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in		<b>€ 16.975,00</b>

	cui si trova:	

Data generazione:  
11-04-2016

L'Esperto alla stima  
**Arch. Stefano Di Deodato**

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 15/02/2016

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>GUARDEA</b> ( Codice: <b>E241</b> )
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>TERNI</b>
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: <b>12</b> Particella: <b>166</b> Sub.: <b>9</b>

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
<b>1</b>		<b>12</b>	<b>166</b>	<b>9</b>			<b>C/2</b>	<b>2</b>	<b>20 m²</b>	<b>Totale: 24 m²</b>	<b>Euro 38,22</b> <b>L. 74.000</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Indirizzo** - **Notifica** - **VOCABOLO CASE SPARSE piano: T;**

	<b>Partita</b>	919
	<b>Mod.58</b>	919

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...OMISSIS...	...OMISSIS...	Comproprietario PROP. 1/2 DEL 166/9 PER 500 / 1000
2	...OMISSIS...	...OMISSIS...	Comproprietario PROP. DEL N. 166/2 PER 1000 / 1000
3	...OMISSIS...	...OMISSIS...	Comproprietario PROP. 1/2 DEL 166/9 PER 500 / 1000

**DATI DERIVANTI DA** COSTITUZIONE del 22/09/1994 n. 2937/1994 in atti dal 22/09/1994 Registrazione:

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 15/02/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di GUARDEA ( Codice: E241)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 12 Particella: 163</b>

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito
1	12	163		-	<b>FABB RURALE</b>	<b>00 40</b>			<b>Impianto meccanografico del 30/06/1970</b>
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>					
<b>Annotazioni</b> con diritto alle corti num 164,266 ed al pozzo num 174 del foglio 12									

**INTESTATO**

N.	...OMISSIS...	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				...OMISSIS...	(1) Proprietà per 1/1 bene personale
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/01/2003 Nota presentata con Modello Unico n. 1273.1/2003 in atti dal 20/02/2003 Repertorio n.: 28857 Rogante: PASQUALINI GIAN LUCA Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA					

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 15/02/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di GUARDEA ( Codice: E241)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 12 Particella: 166 Sub.: 2</b>

**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		12	166	2			A/3	2	9 vani	Totale: 188 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 184 m <sup>2</sup>	Euro 511,29 L. 990.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>	VOCABOLO CASE SPARSE piano: T-P1;											
<b>Notifica</b>	-					Partita	919	Mod.58	919			

**INTESTATI**

N.	...	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...OMISSIS...		...OMISSIS...	Comproprietario PROP. 1/2 DEL 166/9 PER 500 / 1000
2	...OMISSIS...		...OMISSIS...	Comproprietario PROP. DEL N. 166/2 PER 1000 / 1000
3	...OMISSIS...		...OMISSIS...	Comproprietario PROP. 1/2 DEL 166/9 PER 500 / 1000

COSTITUZIONE del 22/09/1994 n. 2937/1994 in atti dal 22/09/1994 Registrazione:

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* 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).

MODULARIO  
F. fig. rend. 487

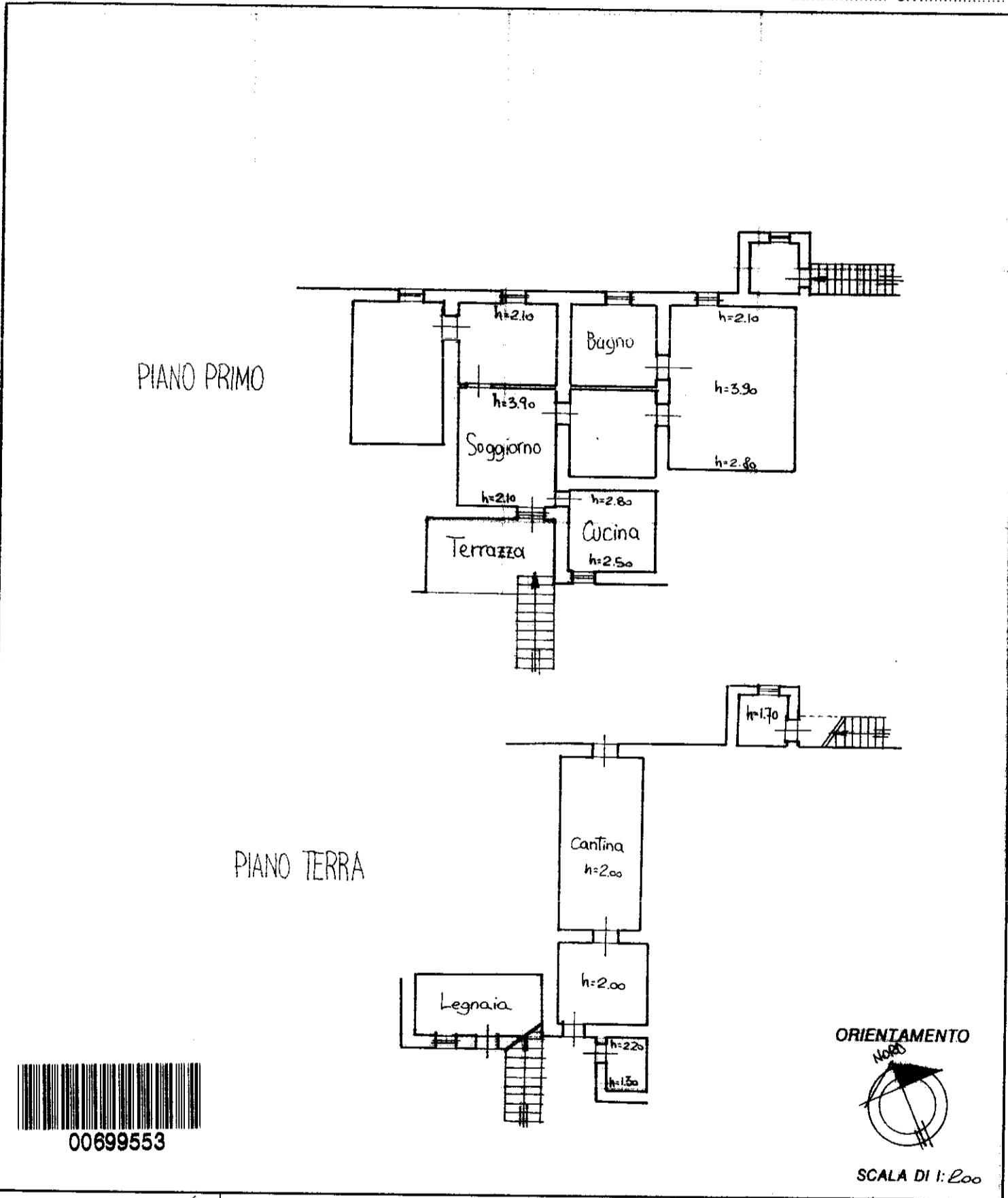


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
**500**

Planimetria di u.i.u. in Comune di GUARDEA via LOC. CASE SPARSE civ. -



Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Geometra</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	(Titolo, cognome e nome) <u>CANALI ANTONIO</u>	
Identificativi catastali	Isritto all'albo de i <u>GEOMETRI</u>	- <i>[Signature]</i>
F. <u>12</u>	della provincia di <u>TERNI</u> n. <u>638</u>	
n. <u>166</u> sub. <u>2</u>	data <u>6/7/1994</u> Firma <i>[Signature]</i>	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/02/2016 - Comune di GUARDEA (E241) - < Foglio: 12 - Particella: 166 - Subalterno: 2 >  
 CABOLO CASE SPARSE piano: T-PI;

10 metri

MODULARIO  
F. rig. rend. 497

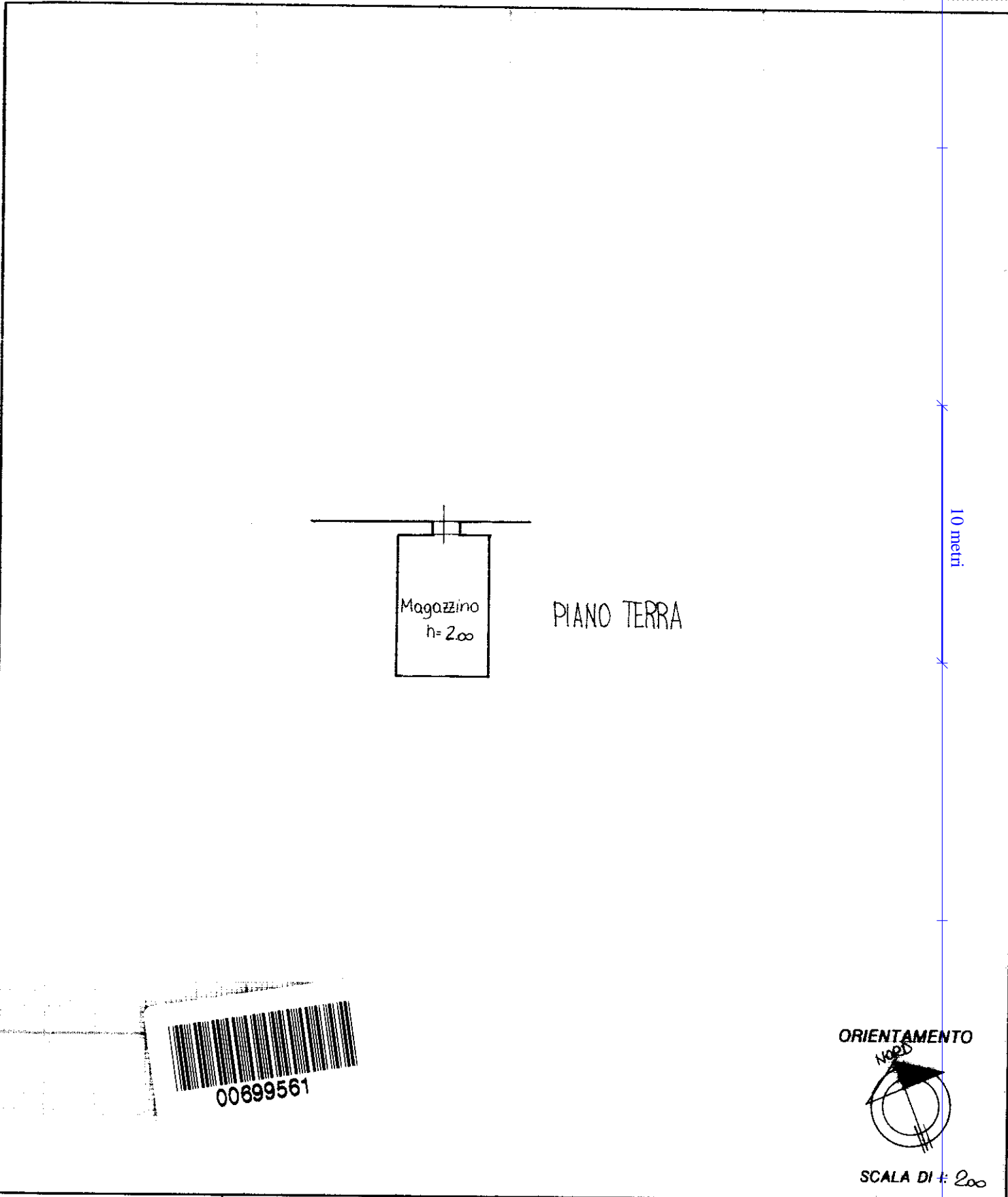


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
**500**

Planimetria di u.i.u. in Comune di GUARDEA via LOC. CASE SPARSE civ. ---



ORIENTAMENTO



SCALA DI #: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/02/2016 - Comune di GUARDEA (E241) - < Foglio: 12 - Particella: 166 - Subalterno: 9 >  
VOCABOLO CASE SPARSE piano: T;  
Nome - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.   
Ultima ~~denuncia di inabitazione~~

Compilata dal Geometra  
(Titolo, cognome e nome)  
CANALI ANTONIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 22/09/1994 - Data: 15/02/2016 - n. T326481 - Richiedente: MRLBRN50R08F844I

Totale schede: 12 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Identificativi catastali  
n. 166 sub. 9

Isritto all'albo de Geometri  
della provincia di TERNI n. 638  
data 6/7/1994 Firma [Signature]

[Signature]

Numero 28857 di Repertorio

Numero 3958 di Raccolta

**COMPRAVENDITA  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilatre, il giorno diciassette del mese di gennaio  
17/01/2003

In Guardea, v.le Kennedy n. 33,  
innanzi a me dottor Gian Luca Pasqualini, notaio residente in Terni ed  
iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Terni, Orvieto e Spoleto,  
sono presenti i signori:

██████████, nato a Baschi il ██████████ C.F. ██████████  
██████████ domiciliato a Baschi, Frazione Civitella del Lago, via Italia  
n.71, agricoltore,

██████████, nata a Guardea il giorno ██████████ C.F. ██████████  
██████████ domiciliata a Baschi, Frazione Civitella del Lago, via  
Centrale n. 32, pensionata,

██████████, nata a Guardea il ██████████ C.F. ██████████  
██████████ domiciliata a Montecchio in Loc. Pozzo Ciolino n.3, operaia,  
██████████ nato a Guardea il ██████████, domiciliato a  
Montecchio, loc. Pozzo Ciolino n. 3, impiegato, C.F. ██████████

I componenti della cui identità personale io notaio sono certo, senza  
l'assistenza dei testimoni a cui d'accordo tra loro e con il mio consenso  
esplicitamente rinunciano convengono e stipulano quanto segue.

**PRIMO** - I signori ██████████ e ██████████  
ciascuno per i propri diritti di comproprietà pari ad un mezzo (1/2) e pertanto  
complessivamente per l'intero, **vendono**, in favore della signora ██████████  
██████████, che accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente

immobile, in Comune di Guardea e precisamente:  
- piccolo fabbricato rurale composto di due vani su piani due, nonché un  
vano scala di comunicazione, censito al Catasto dei Terreni di Guardea al  
foglio 12, particella 163, Ha.0.00.40, senza redditi; confinante con stessa  
parte acquirente, spazio comune, ██████████, salvo altri.

Dichiara la parte venditrice che l'immobile in contratto è alla stessa  
pervenuto in forza della successione in morte di ██████████, apertasi il  
5 ottobre 1996, registrata a Terni il 23.12.1996 al n.23, vol.804.

**SECONDO** - L'immobile in contratto viene trasferito a corpo e non a  
misura, nello stato di fatto in cui si trova, che la parte acquirente dichiara di  
ben conoscere e gradire, con tutti gli annessi, pertinenze ed accessioni,  
servitù attive e passive.

**TERZO** - La parte venditrice garantisce la piena proprietà ed assoluta  
disponibilità di quanto in oggetto, la libertà da iscrizioni ipotecarie,  
trascrizioni pregiudizievoli, oneri, vincoli, privilegi e prelazioni anche di  
confinanti, assumendo all'uopo ogni garanzia di legge e di uso, sia in fatto  
che in diritto per qualsiasi eventuale molestia ed evizione.

Dichiara ancora la parte venditrice di essere in regola con il pagamento di  
ogni tassa, imposta, onere, tributo o contributo concernente quanto  
compravenduto e, comunque, che ogni onere concernente quanto oggetto del  
presente atto resterà a suo esclusivo carico qualora si riferisca a momento  
anteriore alla data odierna anche se accertato, liquidato o messo in esazione  
successivamente.

Reg.to a TERNI  
il 17-02-2003  
N° 453  
Mod. 15

ISCRITTO a TERNI  
il 17-02-2003  
al N° 1253 RG.  
al N° 1253 RP.

**QUARTO** – Dichiarano le parti che il prezzo della presente compravendita è stato tra loro convenuto in Euro 8.000,00 (ottomila).

Detto prezzo è stato integralmente pagato prima della firma del presente atto dalla parte acquirente alla parte venditrice, la quale pertanto rilascia relativa quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale.

**QUINTO** – Tutti gli effetti attivi e passivi delle presente compravendita decorrono dalla data odierna e da tale data si trasferisce alla parte acquirente la proprietà ed il possesso del bene in contratto con diritti ed oneri inerenti.

**SESTO** – I signori [REDACTED] e [REDACTED] da me notaio resi edotti sulle responsabilità civili e penali a cui possono andare incontro in caso di attestazioni mendaci in atto pubblico, effettuano le seguenti dichiarazioni:

- ai fini dell'art. 3, legge n. 165 del 1990, attestano che il reddito fondiario del fabbricato in contratto non è stato inserito nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è alla data odierna scaduto in quanto il fabbricato in parola è costruzione rurale non produttiva di redditi da fabbricati a norme e nelle previsioni di legge;

- ai sensi della legge 28.2.1985 n.47 dichiarano che il fabbricato in contratto è stato edificato in data antecedente al primo settembre 1967 e che sullo stesso non sono state eseguite opere edilizie che richiedessero la concessione in sanatoria in forza della legge n.47/85 o delle leggi n.724 del 1994 e n.662 del 1996.

**SETTIMO** – Ai fini dell'articolo 18 della legge 28.2.1985 n.47 la parte venditrice mi consegna copia autentica del certificato di destinazione urbanistica relativo all'immobile in contratto, rilasciato dal Comune di Guardea il giorno 16 dicembre 2002 al prot. n. 67/5382 che trovasi allegato a precedente atto ai miei rogiti in data odierna Rep.n. 28856. Detta copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A". Dichiaro altresì la parte venditrice che il certificato suddetto è tuttora valido in quanto dalla data del suo rilascio alla data odierna non sono intervenute variazioni agli strumenti urbanistici del citato Comune, concernenti quanto in contratto.

**OTTAVO** - Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2659 c.c. i venditori dichiarano di disporre di beni personali; la signora [REDACTED] dichiara di essere coniugata, in regime di comunione legale dei beni, con il signor [REDACTED] nato a Guardea il [REDACTED], ma di acquistare detto bene come personale in quanto acquistato con il prezzo del trasferimento di beni personali; il signor [REDACTED] conferma quanto sopra ed attesta che i diritti acquistati dal coniuge sono beni personali di quest'ultimo.

**NONO** - Le parti dichiarano di essere a conoscenza della situazione ipotecaria e catastale dell'immobile in contratto e pertanto, al fine di addivenire al più presto alla presente stipula, hanno dispensato espressamente me notaio dalle verifiche circa la piena disponibilità dell'immobile in parola in capo alla parte venditrice e circa la libertà dello stesso da pesi, vincoli, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, esonerandomi altresì da ogni responsabilità al riguardo.

**DECIMO** - Le spese del presente atto sono a carico della parte acquirente. Ai fini fiscali le parti dichiarano che tra loro non corrono vincoli di parentela in linea retta.

Le parti esonerano me notaio dalla lettura dell'allegato.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, dattiloscritto da persona di

mia fiducia e da me completato a mano, ne ho dato lettura ai comparenti i quali lo dichiarano conforme alla propria volontà e lo sottoscrivono, con me notaio, in calce e a margine del foglio intermedio. Consta di due fogli per pagine cinque e sin qui della sesta.

F.to

F.to

F.to

F.to

F.to Dott. GIAN LUCA PASQUALINI Notaio

**Copia conforme all'originale che si rilascia per uso DI PARTE**

Terni, 18-02-2016

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Gian Luca Pasqualini'. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains the text 'NOTAIO IN TERNI' around the perimeter and a central emblem, likely the coat of arms of the city of Terni. The seal is stamped in a light grey or blue color.



# COMUNE DI GUARDEA

PROVINCIA DI TERNI  
(0744) 903521

C.A.P. 05025  
FAX (0744) 903529

LARGO MAZZINI, 5  
P. IVA 00180280554

67/5382

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Richiesta del Geom. Canali Antonio;  
in base all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47;  
e agli atti d'ufficio;

### SI CERTIFICA

che il terreno distinto al catasto di questo Comune  
in Fg. 12 con i Mapp.li n° 154, 315, 387, 161, 74, 75, 166, 163;

ha la seguente destinazione urbanistica:

#### STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:

Decreto di F. allegato al R.E. approvato con D.P.G.R. 20 SETTEMBRE 94 n°666

#### DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE:

ZONA "E1" - ZONA AGRICOLA ricompresa in

ZONA "V2" - ZONA DI VINCOLO IDROGEOLOGICO per tutti i Mapp.li sopra  
indicati

ricompresa inoltre in

ZONA "V5" - ZONA DI VINCOLO A TUTELA DELL'EDILIZIA RURALE STORICA  
per i Mapp.li Fg.12 n°163, 166;

#### PRESCRIZIONI:

come agli Artt. 47 (zona agricola); 61 (zona di vincolo  
idrogeologico); 64 (zona di vincolo a tutela dell'edilizia rurale  
storica); DEL SUDETTO REGOLAMENTO EDILIZIO.

Guardea li, 16 dicembre 2002

IL RESPONSABILE  
DELLA SEZ. URBANISTICA DELL'U.T.C.  
Geom. Massimo Gorini

SINDACO p.p.v.  
Giampiero Lattanzi

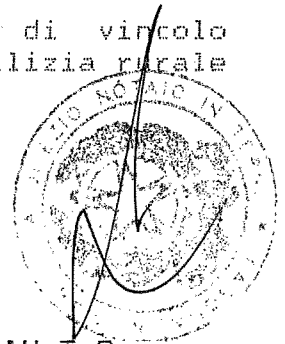


ALLEGATO "A"  
REP. 28854  
Racc. 3958

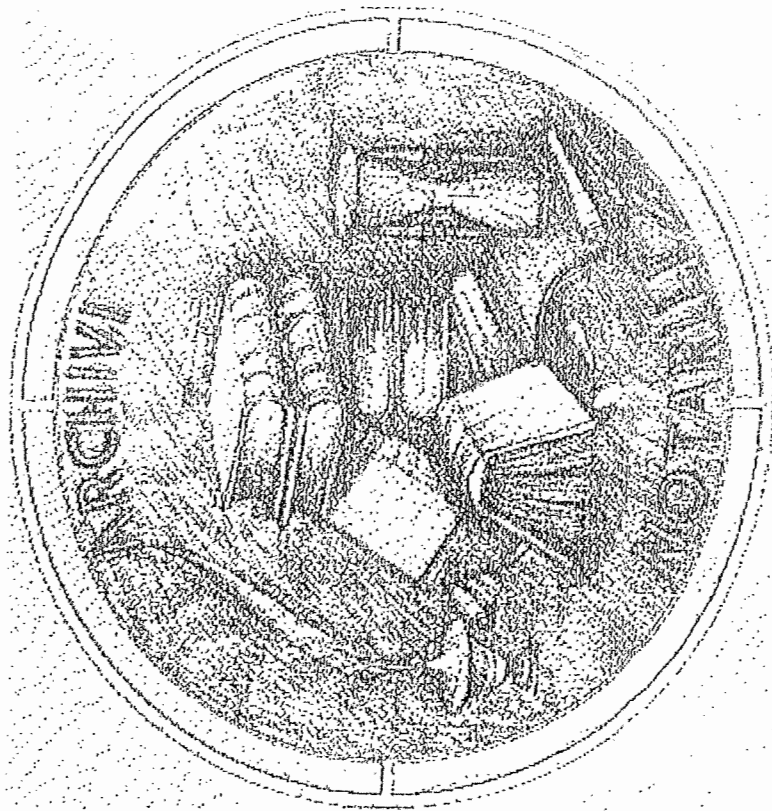
0717



ALLEGATO "A"  
REP. 28856  
Racc. 3954







**ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE  
DI TERNI**

COPIA AUTENTICA

Atto notaio SPAGNOU G.  
del 26-04-1988 rep. n. 26137

ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE  
Via Aulo Pompeo n. 4 - TERNI  
Tel/Fax n. 0744/425492  
e-mail: [archivionotarile.terni@giustizia.it](mailto:archivionotarile.terni@giustizia.it)



traser.  
al Vol. / 13.5.11  
3052

Repertorio n° 26137

Raccolta n° 7633

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentottantanove (1989), il giorno 26 (ventisei) del mese di Aprile, in Guardea, Via delle Forme n°31.

Innanzi a me, Dottor Giovanni Spagnoli, Notaio in Amelia, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Terni, Orvieto e Spoleto, senza l'assistenza dei testimoni per avervi i  
Comparenti infrascritte d'accordo fra loro e con il mio  
consenso, espressamente rinunziato.

Sono presenti i Signori:

[redacted], nato a Guardea il [redacted] e qui  
domiciliato, Via Dante Alighieri n°59, pensionato (C.F.: "[redacted]  
[redacted]"), il quale dichiara di essere coniugato in regime  
di comunione di beni; e

[redacted], nato a Guardea l' [redacted] e domiciliato  
in Alviano, Località Fosso Confino n°6, artigiano (C.F.: "[redacted]  
[redacted]"), il quale dichiara di essere coniugato con  
[redacted], nata in Orvieto il [redacted]  
(C.F.: "[redacted]") e di trovarsi con la stessa in  
regime di comunione di beni.

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono  
certo, i quali, mediante il presente atto convengono e stipulano  
quanto segue.

ARTICOLO 1.- Il Signor [redacted] vende al Signor

OFFICIO REGISTRO - TERNI  
1239  
Reg. al n°  
453.000 -  
quattrocentocinquanta 29 Mod. IV Atti Pubbli  
estraneità  
di cui 50.000 per imp. e  
e L. per M. 2.500  
15.05.89  
IL DIRETTORE  
IL CASALIERE  
Dr. Rino Travaglini

294





2

██████████, che accetta ed acquista: \_\_\_\_\_

-porzione di fabbricato rurale in parte comunita<sup>1</sup> ed in parte  
fatiscente, con diritto alle corti nn°164 e 266 ed al pozzo  
n°174 del foglio 12, sito<sup>2</sup> in Comune di Guardea, Località  
Carignano distinto<sup>3</sup> nel C.T. alla partita 1808, foglio 12, con la  
particella 166/2, senza superficie né redditi. E' compresa nella <sup>4</sup>  
Confinante, <sup>5</sup> con ██████████ e ██████████ da più lati, <sup>6</sup> salvi  
altri. \_\_\_\_\_

La parte venditrice mi chiede di ricevere ed inserire nel  
presente atto la dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai  
sensi e per gli effetti dell'art.4, comma quarto, del D.L.28  
Marzo 1989, n°112 ed, all'uopo, dopo essere stata da me ammonita  
ai sensi della legge 4.1.1968, n°15, sotto la sua personale  
responsabilità, dichiara ed attesta che il reddito della  
porzione di fabbricato oggetto della superiore vendita non  
doveva essere oggetto di dichiarazione nel periodo d'imposta  
per il quale, alla data odierna, è scaduto il termine di  
presentazione in quanto rurale e da considerarsi non produttivo  
di reddito a norma delle prescrizioni di cui all'art.39 del  
D.P.R.917/86. \_\_\_\_\_

La stessa parte venditrice mi chiede, altresì, di ricevere ed  
inserire nel presente atto la dichiarazione sostitutiva di  
atto notorio ai sensi e per gli effetti dell'art.40 della  
legge 28.2.1985, n°47 e successive modificazioni ed, all'uo-  
po, dopo essere stata da me, ammonita ai sensi della legge

3

4.1.1968, n°15, dichiara che la porzione suddetta è stata iniziata in data anteriore al 1° Settembre 1967 e che successivamente a tale data non ha subito alcuna modificazione che avrebbe richiesto rilascio di concessione o autorizzazione.

ARTICOLO 2.-La presente compravendita viene fatta ed accettata nello stato reale e di diritto in cui quanto alienato si trova, si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli usi, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato.

ARTICOLO 3.-La parte venditrice dichiara e garantisce che quanto alienato è di sua piena ed assoluta proprietà e disponibilità, libero da pesi, vincoli, oneri reali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi e prelazioni di alcun genere e che non rientra nella comunione di beni.

Le parti mi esonerano da ogni responsabilità in ordine a quanto sopra dichiarato.

ARTICOLO 4.-Il prezzo della presente compravendita è stato stabilito, fra le parti, nella somma di £.3.000.000 (lire tremilioni), che la parte venditrice dichiara di aver ricevuto, prima d'ora, dalla parte acquirente, a cui favore ne rilascia ampia e finale quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale.

ARTICOLO 5.-Il possesso di quanto compravenduto viene dato



95

alla parte acquirente con il giorno di oggi e da oggi, pertanto, utili ed oneri relativi sono a suo profitto e carico.

ARTICOLO 6.-Ai fini fiscali, le parti dichiarano che, fra di loro, non esiste parentela.

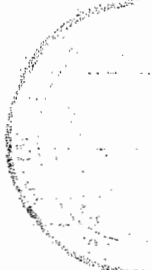
ARTICOLO 7.-La dipendente voltura seguirà sulla scorta del certificato catastale n°8568, rilasciato dall'U.T.E. di Terni il 10.3.1989.

ARTICOLO 8.-Le spese di questo atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente.

Il presente pubblico atto è stato da me Notaio letto, ai Componenti, i quali, su mia interpellanza, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e, con me Notaio, lo firmano in calce.

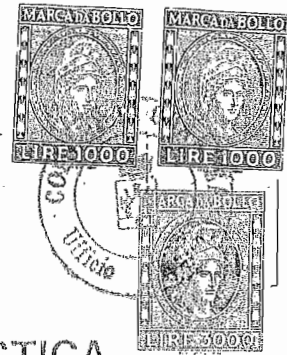
Scritto da persona di mia fiducia, a macchina, con nastro indelebile a norma di legge, su pagine quattro, di un foglio, meno linee dodici.

Dele: "denolite" e altre "denolite" Dele: "nito" e altre "nito"  
Dele: "distinta" e altre "distinta" Adde: "venuta"  
mi consegna in un busto sigillato, di autografo 30 (trenta) /  
strada nel C.T., stessa partita, al foglio 12, em. la partita 297, con  
R.D. 5.195 e R.A. 75. Adde: il tutto. Adde: [redacted]  
[redacted], [redacted]. Adde: La parte venuta, da  
fine, ai sensi e per gli effetti della medesima legge  
n. 47/1985, mi consegna il certificato di destinazione in  
beni di genere effetti della vendita, rilasciato dal  
Comune di [redacted] in data [redacted], che si allega sott. n.° -  
Adde: unitamente all'allegato, che in forma parte in [redacted]  
e [redacted].





6



COMUNE DI GUARDEA

PROVINCIA DI TERNI

UFFICIO TECNICO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A richiesta del Sig. [redacted]

Visto l'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

Visti gli atti d'ufficio

297

CERTIFICA

che il terreno distinto al catasto di questo Comune al foglio n. 12, con i mappali nn. 297, 166, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

A) STRUMENTO URBANISTICO:  in vigore -  adottato

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE ALLEGATO AL R.E. APPROVATO CON D.P.G.R. 29.4.85 N° 246 COME MODIFICATO CON DELIBERAZIONE C.C. N° 75/86, ESECUTIVA.

B) DESTINAZIONE URBANISTICA

ZONA "E2" - ZONA AGRICOLA SOTTOPOSTA A TUTELA AMBIENTALE, PAESISTICA, ECOLOGICA ED IDROGEOLOGICA.

C) PRESCRIZIONI

COME RIPORTATE SUL RETRO DEL PRESENTE CERTIFICATO.

Data 26 APR. 1989

Il Funzionario Incaricato



IL SINDACO  
Costo Reg. Ubaldo

Legge 28 febbraio 1985, n. 47

Art. 18 -

..... omissis .....

[3] Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal sindaco entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

[4] In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel

[2] Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento e costituzione di diritti...

Nelle zone classificate E1 sono consentiti i seguenti interventi:

- 1) case di abitazione;
- 2) edifici necessari e destinati alla conduzione del fondo (stalle, fienili, granai, silos, depositi agr.);
- 3) piccola e media industria annessa alla lavorazione agricola.

L'indice di fabbricabilità fondiaria per le abitazioni è di mc./mq.0,01.

Ai fini del calcolo del volume edificabile a destinazione abitativa rurale, potranno essere compresi terreni ubicati nella medesima località anche non contigui, nel computo di detti volumi dovranno essere conteggiati gli edifici abitativi esistenti.

La realizzazione delle abitazioni dovrà avvenire con atto di asservimento per il vincolo del suolo corrente (anche se di altrui proprietà) da registrare e trascrivere. L'asservimento del fondo sopra indicato, non vincola la costruzione di accessori agricoli.

L'altezza massima raggiungibile è di m.7,50 con due piani fuori terra.

Il distacco minimo dagli edifici è di m.10,00 e quello dei confini è di m.5,00.

Deve essere inoltre rispettato il distacco dalle sede stradali previsto dall'art.37.

Sono ammessi gli spazi interni di cui all'art.33 comma 18-b.

Nei fabbricati destinati ad abitazione, già esistenti al momento dell'adozione del primo strumento urbanistico da parte del Comune nel cui territorio si trovano, gli interventi di ristrutturazione sono consentiti con un incremento di mc.180, purché il volume totale dell'immobile ristrutturato non risulti superiore a mc.800, se costituito da una sola unità immobiliare destinata a residenza, o a mc.1200 se costituito da due unità immobiliari destinati a residenza; per gli altri fabbricati sarà ammesso lo stesso incremento, negli stessi limiti, purché il volume finale non superi comunque il volume ammesso dallo strumento urbanistico in base al quale è stata rilasciata la primitiva licenza di costruzione; non sono ammessi incrementi di volume per immobili che a giudizio del Comune siano classificabili tra i beni culturali nel territorio, come torri, abbazie, ville, casolari tipici per i quali gli interventi debbono essere soltanto di consolidamento e di restauro.

Gli interventi di cui al punto 2 e 3 sono consentiti nella misura massima di utilizzazione fondiaria UF = 0,30 mq./mq. ed altezza maz. 7,50 m.

Per le distanze tra i fabbricati, dai confini e dalle strade valgono le norme indicate per le costruzioni rurali abitative.

Per le attrezzature produttive legate all'attività agricola ed aventi caratteristiche e dimensioni che ne giustificano la necessità, è consentita l'edificazione di un solo alloggio a servizio di custodia di tale attività, con dimensioni massime di 500 mc.

Le concimaie devono essere poste ad una distanza minima di m.30 dai fabbricati abitativi.

ART.48 - ZONA E2 - ZONA AGRICOLA DI TUTELA AMBIENTALE PAESISTICA, ECOLOGICA E IDROGEOLOGICA

Nelle zone agricole E2 oggetto di tutela paesistica ambientale ed ecologica nonché di difesa e conservazione del suolo, l'indice di edificabilità per le abitazioni, non può essere superiore a 0,009 mc./mq., con tutte le altre prescrizioni ed indicazioni riportate all'articolo precedente.

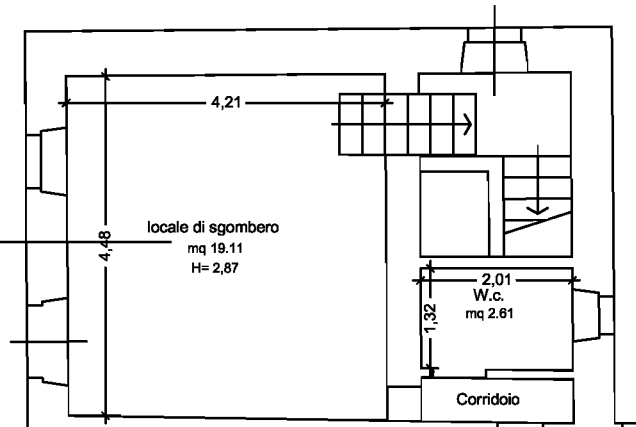


15.5.89  
1239  
IV

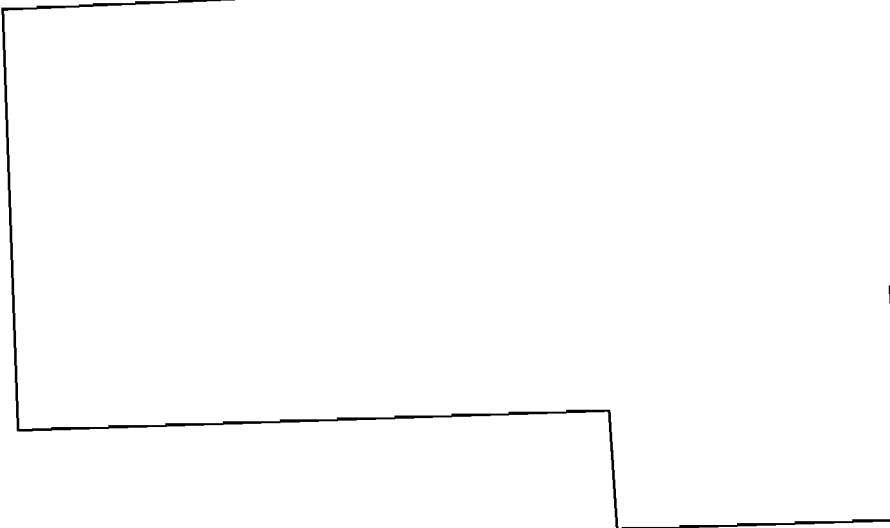
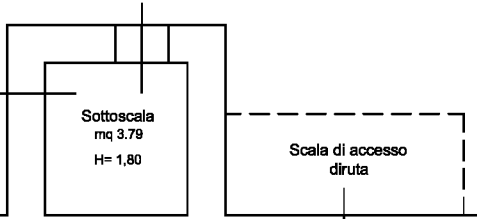


# PIANTA PIANO TERRA

FOGLIO 12, PARTICELLA 163  
PIANO TERRA  
SUPERFICIE LORDA MQ. 42,39



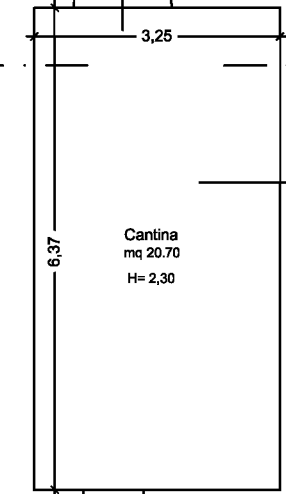
FOGLIO 12, PARTICELLA 166 sub.2  
PIANO TERRA  
SUPERFICIE LORDA MQ. 8,12



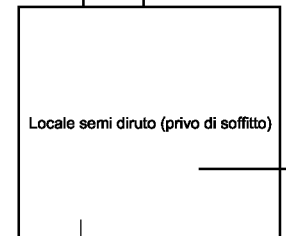
Altra proprietà

Altra proprietà

FOGLIO 12, PARTICELLA 166 sub.2  
PIANO TERRA  
SUPERFICIE LORDA MQ. 27,00



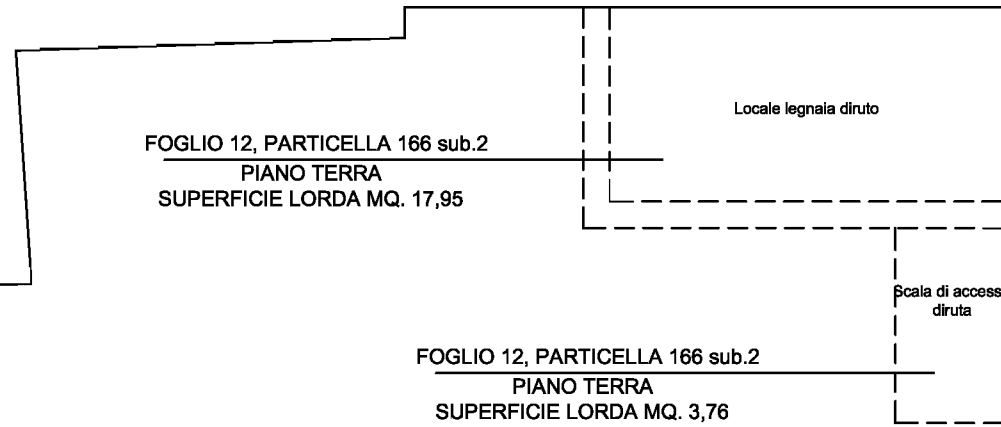
Altra proprietà



FOGLIO 12, PARTICELLA 166 sub.2  
PIANO TERRA  
SUPERFICIE LORDA MQ. 16,77

FOGLIO 12, PARTICELLA 166 sub.2  
PIANO TERRA  
SUPERFICIE LORDA MQ. 17,95

Locale legnaia diruto



FOGLIO 12, PARTICELLA 166 sub.2  
PIANO TERRA  
SUPERFICIE LORDA MQ. 5,44

FOGLIO 12, PARTICELLA 166 sub.2  
PIANO TERRA  
SUPERFICIE LORDA MQ. 3,76

FOGLIO 12, PARTICELLA 163  
PIANO TERRA  
SUPERFICIE LORDA TOTALE MQ. 42,39

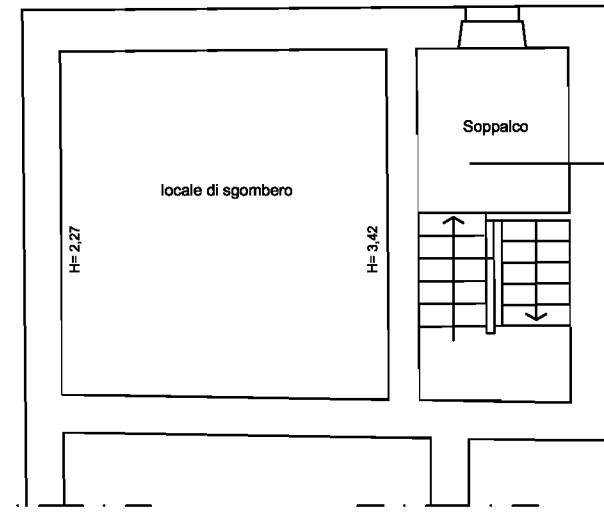
FOGLIO 12, PARTICELLA 166 sub. 2  
PIANO TERRA  
SUPERFICIE LORDA TOTALE MQ. 51,89

FOGLIO 12, PARTICELLA 166 sub. 2  
PIANO TERRA  
SUPERFICIE LORDA TOTALE LOCALI DIRUTI MQ. 27,15

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 144-2015 RILIEVO IMMOBILI

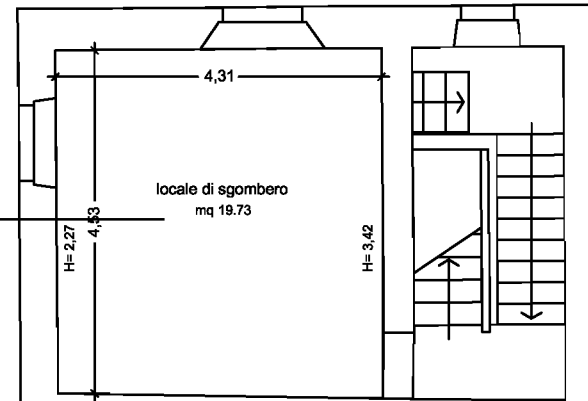
# PIANTA PIANO SOPPALCO

FOGLIO 12, PARTICELLA 163  
PIANO SOPPALCO  
SUPERFICIE LORDA MQ. 7,82



FOGLIO 12, PARTICELLA 163  
PIANO PRIMO  
SUPERFICIE LORDA MQ. 42,39

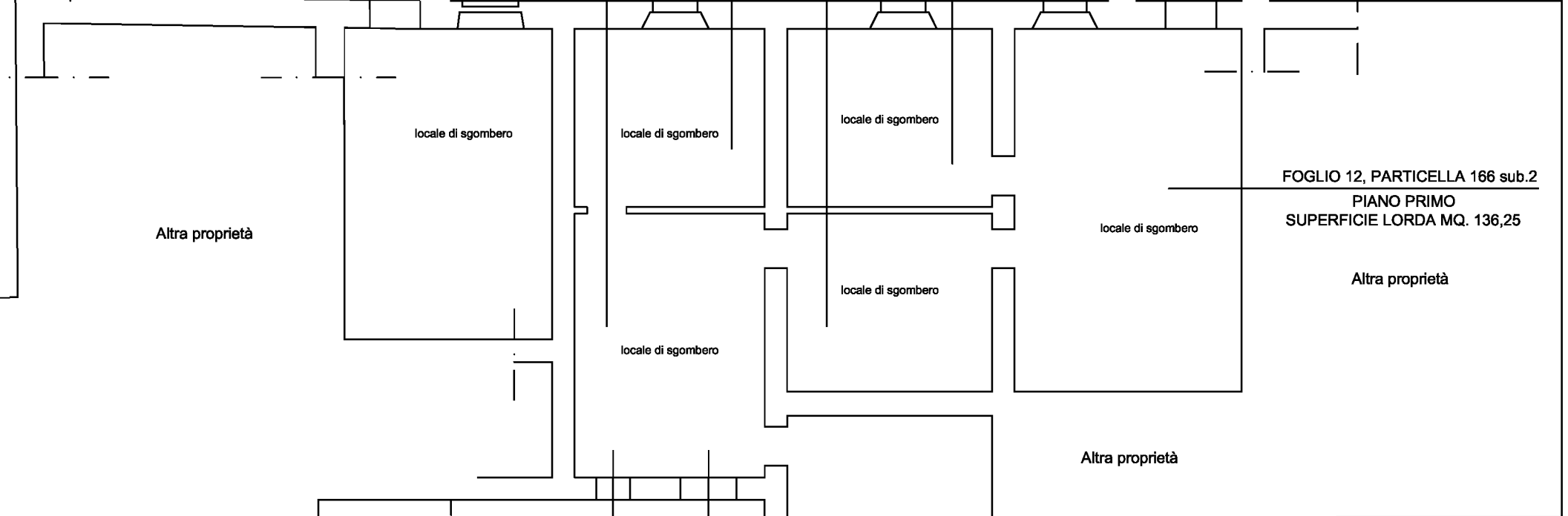
# PIANTA PIANO PRIMO



FOGLIO 12, PARTICELLA 166 sub.2

FOGLIO 12, PARTICELLA 166 sub.2  
PIANO PRIMO  
SUPERFICIE LORDA MQ. 8,12

Scala di accesso diruta



FOGLIO 12, PARTICELLA 166 sub.2  
PIANO PRIMO  
SUPERFICIE LORDA MQ. 136,25

Altra proprietà

Altra proprietà

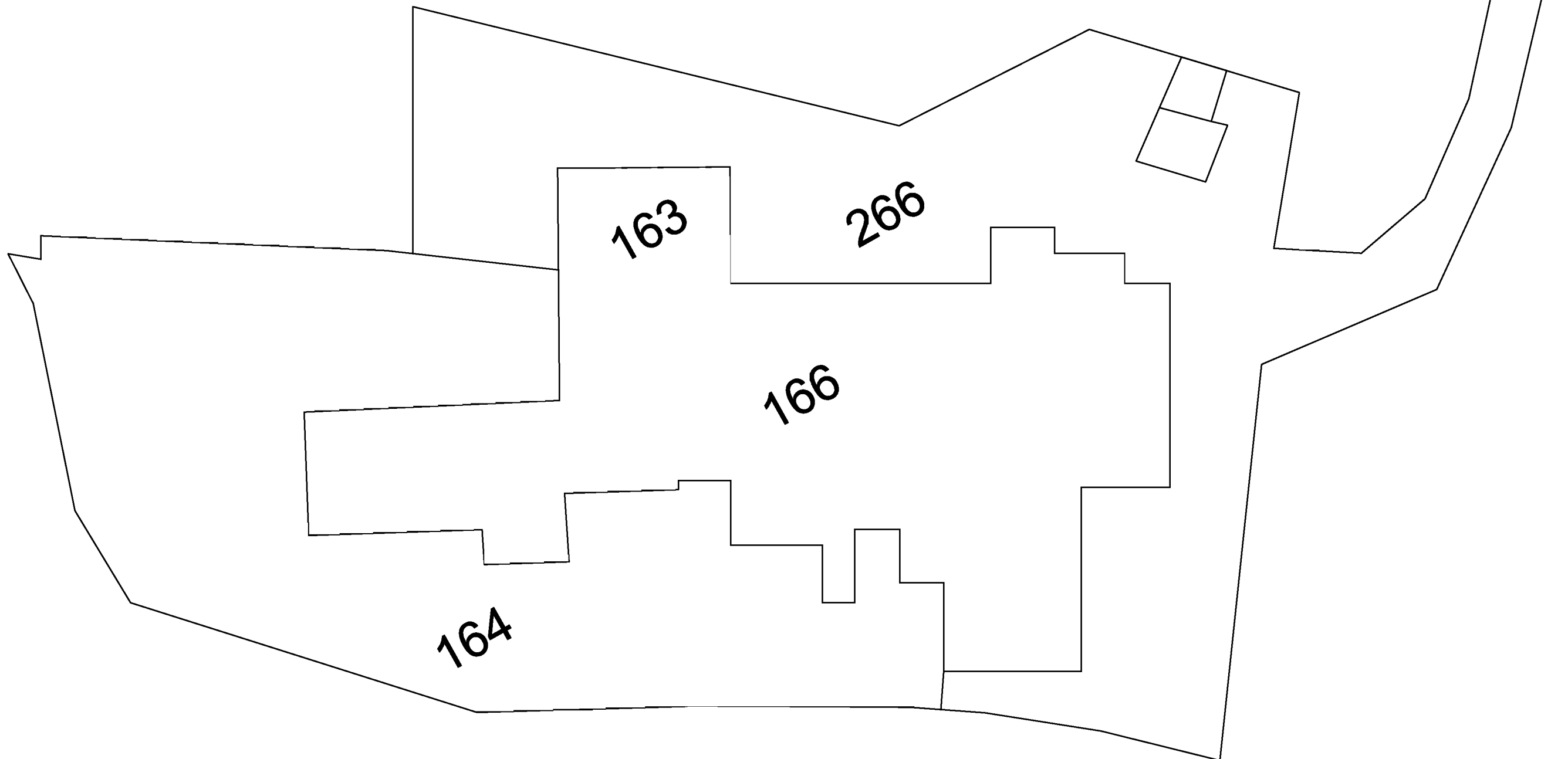
FOGLIO 12, PARTICELLA 163  
PIANO PRIMO  
SUPERFICIE LORDA TOTALE MQ. 50,21

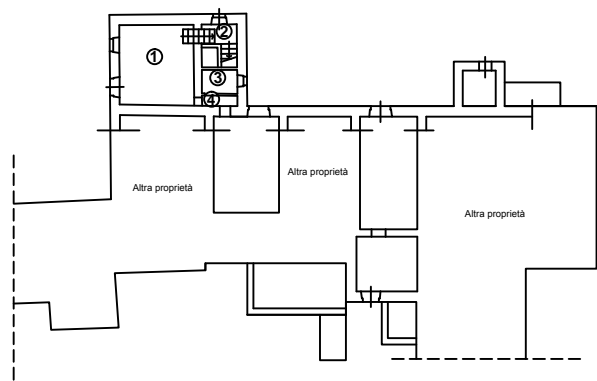
FOGLIO 12, PARTICELLA 166 sub. 2  
PIANO PRIMO  
SUPERFICIE LORDA TOTALE MQ. 144,37

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 144-2015 RILIEVO  
IMMOBILI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 144-2015 RILIEVO  
IMMOBILI

PLANIMETRIA GENERALE





PIANTA PIANO TERRA



LOCALE 1



LOCALE 1



LOCALE 1



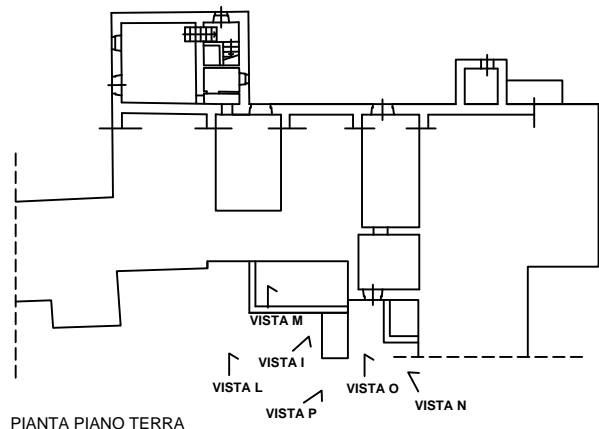
LOCALE 3



LOCALE 4



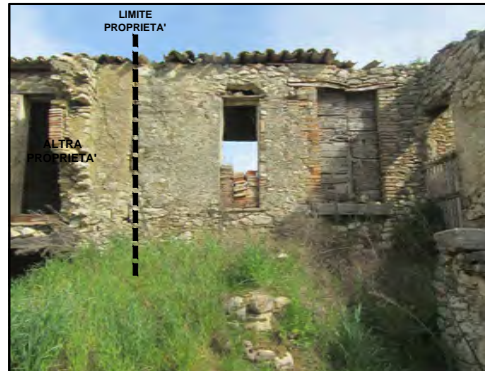
LOCALE 3



VISTA ESTERNA O



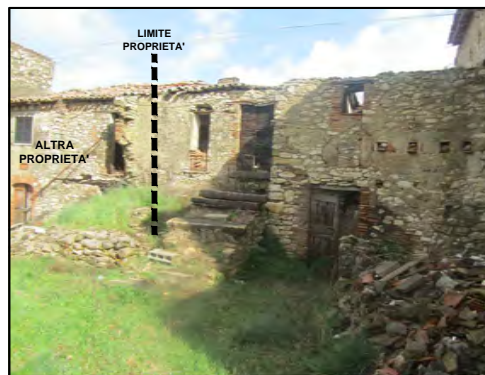
VISTA ESTERNA I



VISTA ESTERNA M



VISTA ESTERNA L

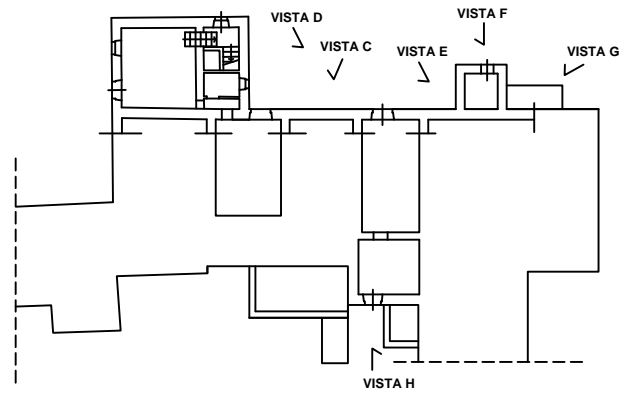


VISTA ESTERNA N



VISTA ESTERNA P





PIANTA PIANO TERRA



VISTA ESTERNA C



VISTA ESTERNA E



VISTA ESTERNA D



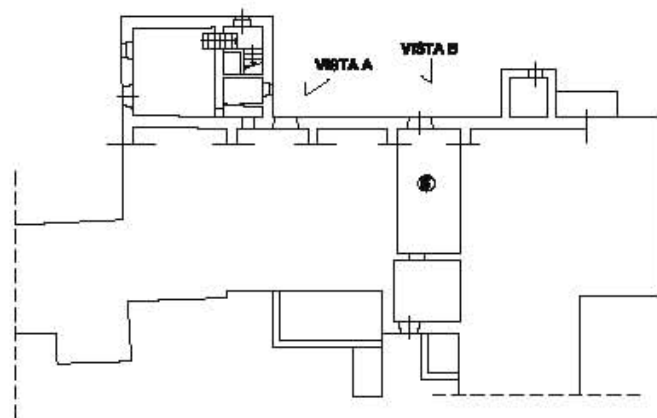
VISTA ESTERNA G



VISTA ESTERNA H



VISTA ESTERNA F



**PIANTA PIANO TERRA**



**LOCALE 6**



**VISTA ESTERNA A**

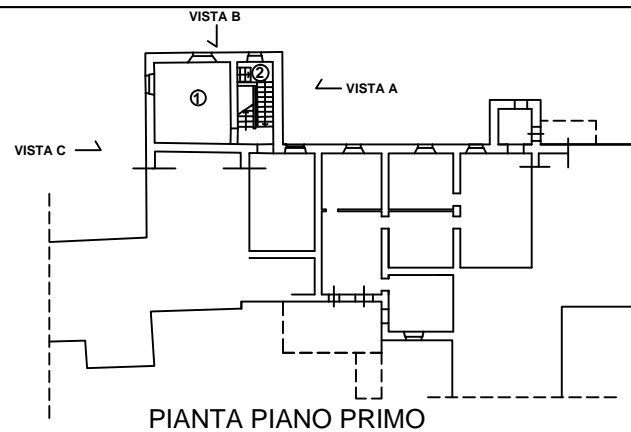


**LOCALE 6**



**VISTA ESTERNA B**





VISTA ESTERNA C



LOCALE 1



LOCALE 2



LOCALE 1



VISTA ESTERNA A



VISTA ESTERNA B

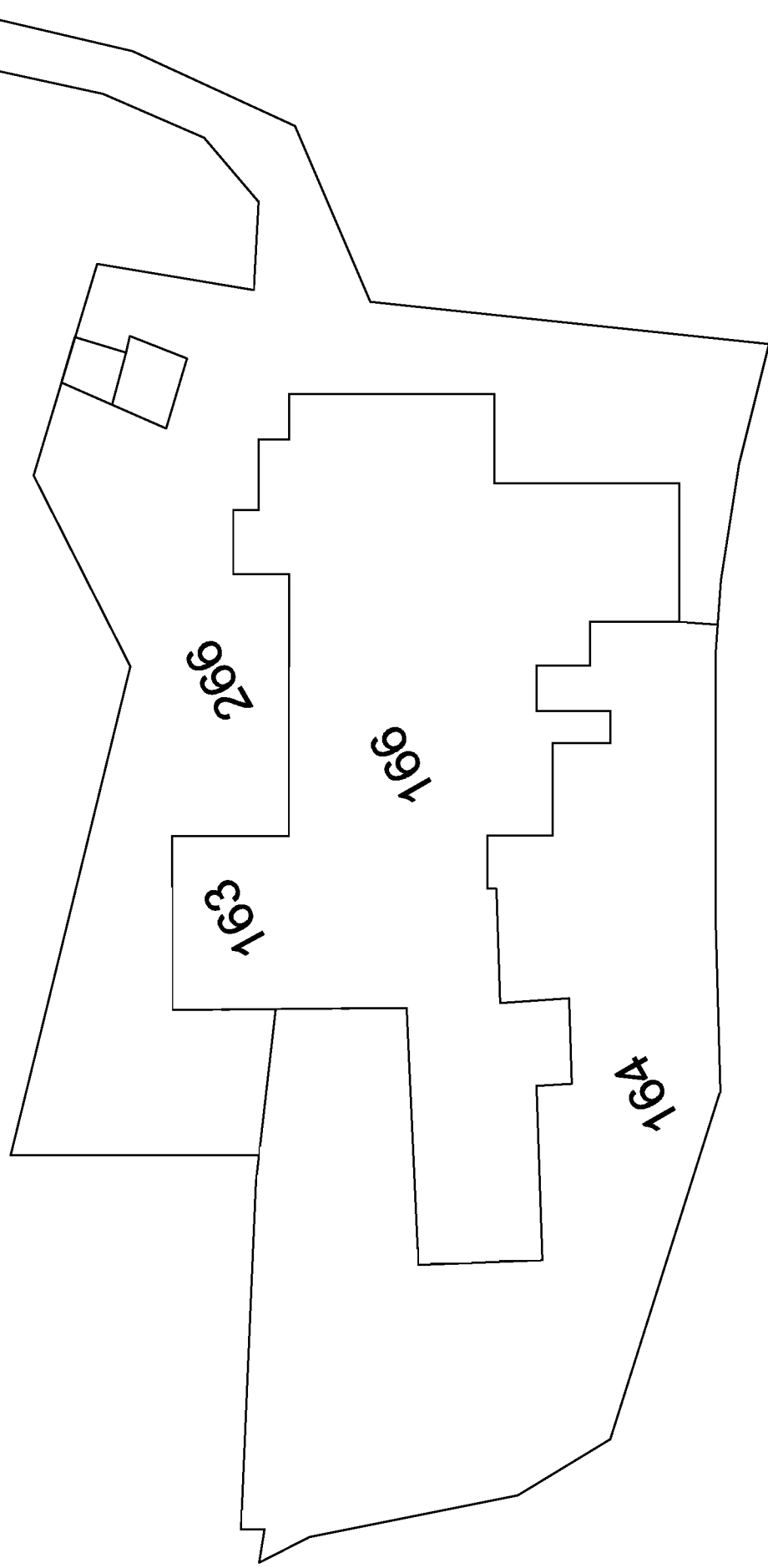






ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 144-2015 RILIEVO  
IMMOBILI

PLANIMETRIA GENERALE





LOCALE 4



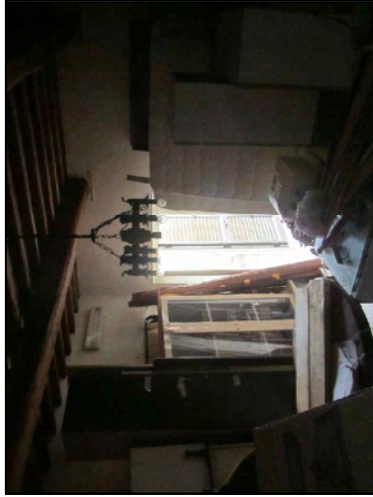
LOCALE 3



LOCALE 1



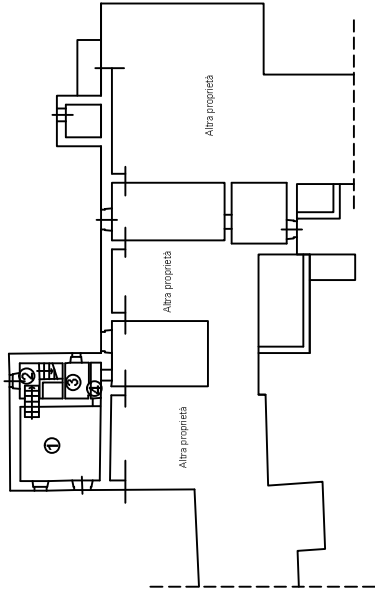
LOCALE 3



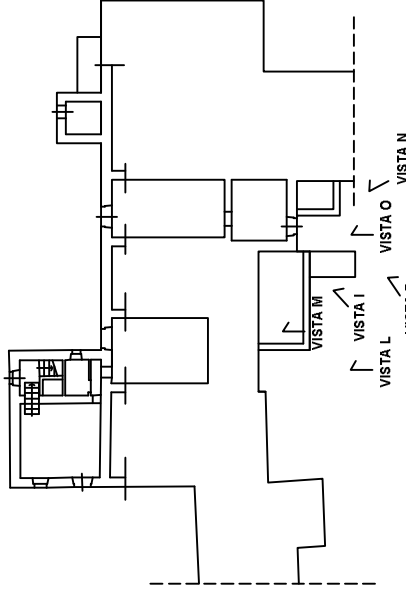
LOCALE 1



LOCALE 1



PIANTA PIANO TERRA



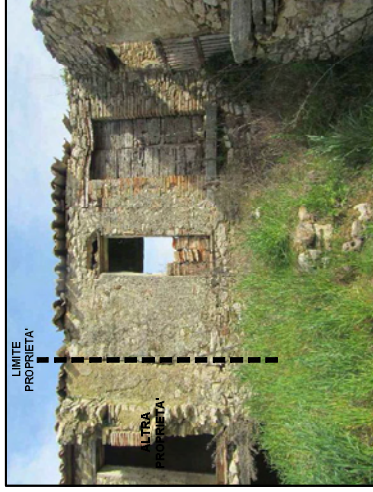
PIANTA PIANO TERRA



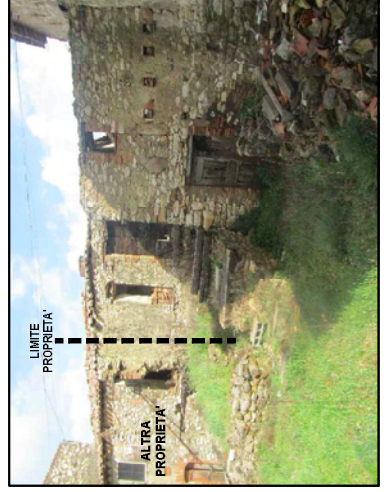
VISTA ESTERNA I



VISTA ESTERNA L



VISTA ESTERNA M



VISTA ESTERNA N

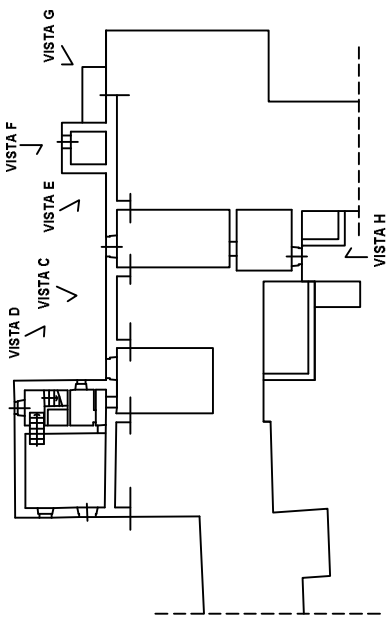


VISTA ESTERNA O



VISTA ESTERNA P

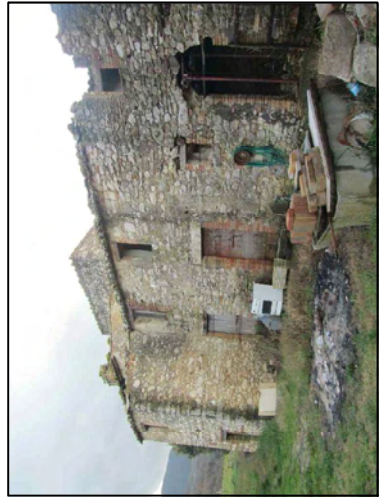




PIANTA PIANO TERRA



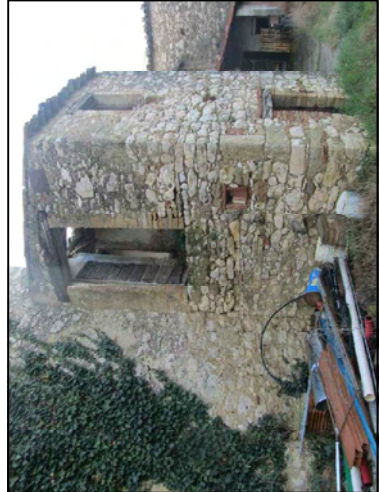
VISTA ESTERNA C



VISTA ESTERNA D



VISTA ESTERNA E



VISTA ESTERNA G



VISTA ESTERNA H



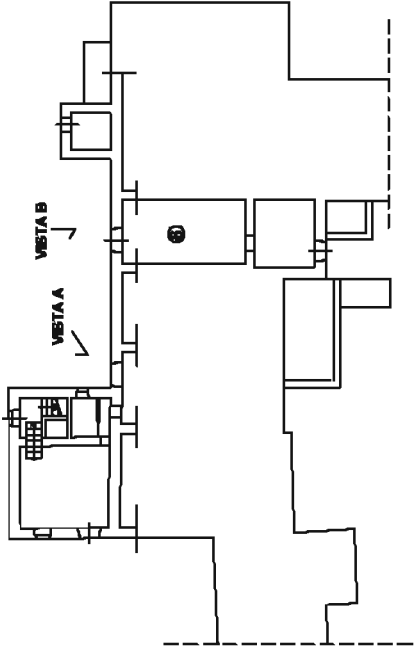
VISTA ESTERNA F



LOCALE 6



VISTA ESTERNA B



PIANTA PIANO TERRA



LOCALE 6

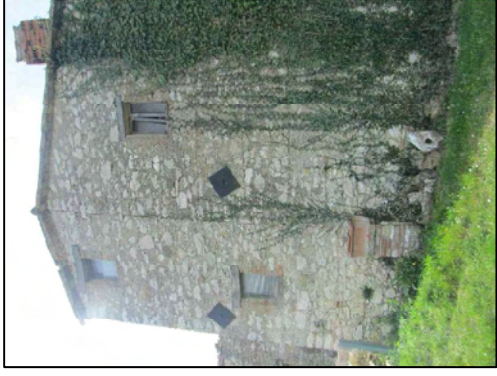


VISTA ESTERNA A





VISTA ESTERNA C



VISTA ESTERNA B



LOCALE 2



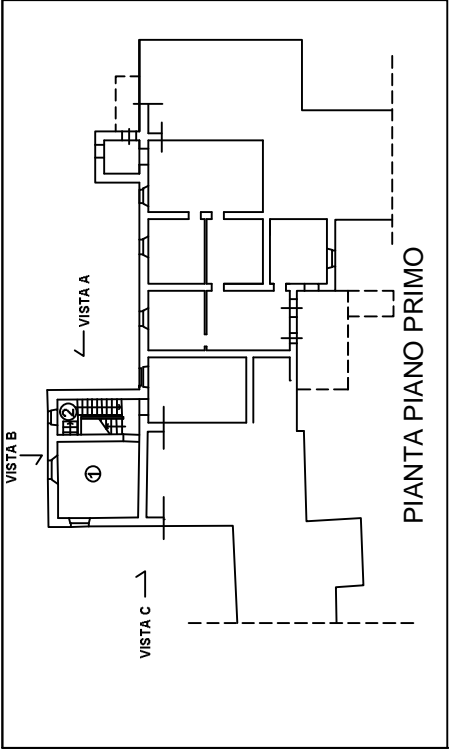
VISTA ESTERNA A



LOCALE 1



LOCALE 1



PIANTA PIANO PRIMO