
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **282/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **02/07/2015**

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

Custode Giudiziario: **Roberta Luccioni**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Riccardo Barbieri**

Codice fiscale: BRBR59M16L117L

Partita IVA: 00514270552

Studio in: via del Tordo 10 - 05100 Terni

Telefono: 347 7521175

Fax:

Email: riccardobarbieri2@gmail.com

Pec: riccardo.barbieri2@archiworldpec.it

Beni in **Narni (Terni)**
Località/Frazione **Taizzano**
strada di S. Angelo n. 18

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - abitazione.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione:
Taizzano, strada di S. Angelo n. 18**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis + ALTRI 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: omissis - Ulteriori Informazioni sul debitore: in comproprietà con omissis - omissis - per i diritti di 1/2 ciascuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 omissis foglio 105, particella 41, subalterno 3, scheda catastale 09415860 prot. n. 2526 del 14/08/1993, indirizzo strada di S. Angelo n.18, piano terreno e seminterrato, sezione censuaria Narni, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 298,25

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL 02/10/1998 Voltura n. 4965.1/1998 in atti dal 20/12/2000 (protocollo n. 214810) Repertorio n. 1250 Rogante: PASQUALINI G. Sede: NARNI Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 188 n. 2428 del 14/10/1998 COMPRAVENDITA

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000

Confini: I confini del terreno di proprietà sono recintati con rete metallica. La part. 41 sub.1, indicata come "bene comune non censibile" costituente corte dello stabile, confina ad est con la Strada di S. Angelo, a sud con part.48 (stessa ditta) e part.67 (ditte Annesi Anna, Pinoca Alessandro), a ovest con part.47 (stessa ditta) e part.49 (ditta Frusta Franca), a nord con part.40 (ditta Sabatini Marcello) tutte del foglio 105. Al lotto si accede dalla Strada di S. Angelo e, solo pedonalmente, dalla part.47 della stessa ditta.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si è riscontrata la presenza di un tramezzo atto a creare un disimpegno tra soggiorno e zona notte che non comporta difformità rilevante.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

aggiornamento planimetria catastale: €500,00

Oneri Totali: € 500,00

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali:

Identificativo corpo: B - box auto.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Narni (Terni) CAP: 05035
frazione: Taizzano, strada di S. Angelo n. 18**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis + ALTRI 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: Narni strada di S. Angelo n.18 - Stato Civile: omissis -
Ulteriori Informazioni sul debitore: in comproprietà con omissis - omissis - per i diritti di 1/2
ciascuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 omissis foglio 105, particella 41, subalterno 2, indirizzo strada di S. Angelo
n.18, piano terra, sezione censuaria Narni, categoria C/6, classe 5, superficie 16mq,
rendita € euro 26,44

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL 02/10/1998 Voltura n. 4965.1/1998 in
atti dal 20/12/2000 (protocollo n. 214810) Repertorio n. 1250 Rogante: PASQUALINI G.
Sede: NARNI Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 188 n. 2428 del 14/10/1998
COMPRAVENDITA

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000

Confini: attualmente la superficie è di 13,44 mq. Totalmente inserito nella part.41 sub.1
(bene comune non censibile)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il ripostiglio indicato in planimetria risulta
demolito riducendo la consistenza da 16 mq a 13,44 mq

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria catastale, modifica della consistenza

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

Note: 300 euro

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali:

Identificativo corpo: C - terreno part.47.

**agricolo sito in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione: Taizzano, strada di S.
Angelo n. 18**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis + ALTRI 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: Narni Strada di S. Angelo n. 18 - Stato Civile: omissis -
Ulteriori Informazioni sul debitore: in comproprietà con omissis - omissis - per i diritti di 1/2
ciascuno.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1 omissis, sezione censuaria Narni, foglio 105, particella 47 qualità uliveto,
classe 3, superficie catastale 59 centiare, reddito dominicale: € euro 0,18, reddito
agrario: € euro 0,09

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL 02/10/1998 Voltura n. 2978.1/1998 in
atti dal 25/02/1999 (protocollo n. 214810) Repertorio n. 1250 Rogante: PASQUALINI G.
Sede: NARNI Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 188 n. 2428 del 14/10/1998

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000
Confini: confini foglio 105 part. 41 (stessa ditta), part. 67 (ditta Pinoca Alessandro) e part. 39 e 46 (ditta Frusta Franca) salvo altri.

Conformità catastale:
Conforme.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

Identificativo corpo: D - terreno part.48.

agricolo sito in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione: Taizzano, strada di S. Angelo n. 18

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis + ALTRI 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: omissis

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1 omissis, sezione censuaria Narni, foglio 105, particella 48 qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 4 are 60 centiare, reddito dominicale: € euro 0,59, reddito agrario: € euro 0,10

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL 02/10/1998 Voltura n. 2978.1/1998 in atti dal 25/02/1999 (protocollo n. 214810) Repertorio n. 1250 Rogante: PASQUALINI G. Sede: NARNI Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 188 n. 2428 del 14/10/1998

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000

Confini: confini foglio 105 part. 41 sub. 1 (stessa ditta), part. 67 (ditta Pinoca Alessandro), la strada di S. Angelo e con foglio 120, part. 211 (ditta Fondazione don Giuseppe De Santis) salvo altri.

Conformità catastale:
Conforme.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il sito dell'immobile in questione è nella periferia di Narni. La località, Taizzano, è in zona collinare a circa 5 km da Narni. Taizzano ha un numero molto limitato di servizi e attività commerciali. Sono presenti a circa 100 m dall'edificio una trattoria, bar, tabacchi e una fermata del servizio bus locale. A circa 200 m si trova un campo di calcio di quartiere. L'edificio unifamiliare con garage è posto su terreno in pendio con accesso carrabile dalla strada di S. Angelo e accesso pedonale, tramite una scalinata in salita, dalla SS3 attigua all'edificato di Taizzano.

Caratteristiche zona: B di completamento normale

Area urbanistica: residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Narni, Calvi, Otricoli..

Caratteristiche zone limitrofe: agricole/residenziali

Attrazioni paesaggistiche: zona panoramica, gole dello Stifone.

Attrazioni storiche: chiese e palazzi storici di Narni, Abbazia di S. Damiano.

Principali collegamenti pubblici: bus 300m, treno 4km, autostrada (Orte) 15km

Servizi offerti dalla zona: bar, sali e tabacchi (media), ristorante (media), impianti sportivi (media)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Narni (Terni), strada di S. Angelo n. 18

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - box auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Narni (Terni), strada di S. Angelo n. 18

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C - terreno part. 47

agricolo sito in Narni (Terni), strada di S. Angelo n. 18

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: D - terreno part. 48

agricolo sito in Narni (Terni), strada di S. Angelo n. 18

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva data di cancellazione 06/10/2018 a favore di Banca UCB SPA Banca UCB SPA Banca UCB SPA contro omissis + ALTRI 1 derivante da concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 225000,00 - Importo capitale: € 150000,00

rogito Pasqualini Gian Luca in data 02/10/1998 ai nn. 1251 iscritto/trascritto a Terni in data 06/10/1998 ai nn. 8761 1486

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Centro spa Servizi Riscossione Tributi contro omissis + ALTRI 1 - Importo ipoteca: € 18805.46 - Importo capitale: € 6814.57

rogito Servizi riscossione tributi SPA in data 25/10/2002 ai nn. 998 iscritto/trascritto a Terni in data 31/10/2002 ai nn. 11221 2315

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

- Ipoteca legale cancellata il data di cancellazione 11/04/2013 a favore di Equitalia Centro spa Servizi Riscossione Tributi contro omissis + ALTRI 1 - Importo

ipoteca: € - Importo capitale: €
rogito Servizi riscossione tributi SPA in data 15/09/2006 ai nn. 6060
iscritto/trascritto a Terni in data 29/09/2006 ai nn. 12595 2773

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
contro omissis + ALTRI 1 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Terni -
Importo ipoteca: € 40000,00 - Importo capitale: € 24586,45
rogito Pubblico Ufficiale del Tribunale di Terni in data 25/02/2010 ai nn.
278/2010 iscritto/trascritto a Terni in data 01/03/2010 ai nn. 2628 411

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

- Ipoteca volontaria attiva data di cancellazione 06/10/2018 a favore di
Banca UCB SPA Banca UCB SPA Banca UCB SPA contro omissis + ALTRI 1
derivante da concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 225000,00
- Importo capitale: € 150000,00
rogito Pasqualini Gian Luca in data 02/10/1998 ai nn. 1251 iscritto/trascritto a
Terni in data 06/10/1998 ai nn. 8761 1486

Dati precedenti relativi ai corpi: B - box auto

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Centro spa Servizi Riscossione
Tributi contro omissis + ALTRI 1 - Importo ipoteca: € 18805.46 - Importo capitale:
€ 6814.57

rogito Servizi riscossione tributi SPA in data 25/10/2002 ai nn. 998
iscritto/trascritto a Terni in data 31/10/2002 ai nn. 11221 2315

Dati precedenti relativi ai corpi: B - box auto

- Ipoteca legale cancellata il data di cancellazione 11/04/2013 a favore di
Equitalia Centro spa Servizi Riscossione Tributi contro omissis + ALTRI 1 - Importo
ipoteca: € - Importo capitale: €

rogito Servizi riscossione tributi SPA in data 15/09/2006 ai nn. 6060
iscritto/trascritto a Terni in data 29/09/2006 ai nn. 12595 2773

Dati precedenti relativi ai corpi: B - box auto

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
contro omissis + ALTRI 1 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Terni -
Importo ipoteca: € 40000,00 - Importo capitale: € 24586,45
rogito Pubblico Ufficiale del Tribunale di Terni in data 25/02/2010 ai nn.
278/2010 iscritto/trascritto a Terni in data 01/03/2010 ai nn. 2628 411

Dati precedenti relativi ai corpi: B - box auto

- Ipoteca volontaria attiva data di cancellazione 06/10/2018 a favore di
Banca UCB SPA Banca UCB SPA Banca UCB SPA contro omissis + ALTRI 1
derivante da concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 225000,00
- Importo capitale: € 150000,00
rogito Pasqualini Gian Luca in data 02/10/1998 ai nn. 1251 iscritto/trascritto a
Terni in data 06/10/1998 ai nn. 8761 1486

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno part.47

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Centro spa Servizi Riscossione
Tributi contro omissis + ALTRI 1 - Importo ipoteca: € 18805.46 - Importo capitale:
€ 6814.57

rogito Servizi riscossione tributi SPA in data 25/10/2002 ai nn. 998
iscritto/trascritto a Terni in data 31/10/2002 ai nn. 11221 2315

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno part.47

- Ipoteca legale cancellata il data di cancellazione 11/04/2013 a favore di
Equitalia Centro spa Servizi Riscossione Tributi contro omissis + ALTRI 1 - Importo
ipoteca: € - Importo capitale: €

rogito Servizi riscossione tributi SPA in data 15/09/2006 ai nn. 6060
iscritto/trascritto a Terni in data 29/09/2006 ai nn. 12595 2773

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno part.47

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
contro omissis + ALTRI 1 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Terni -
Importo ipoteca: € 40000,00 - Importo capitale: € 24586,45

rogito Pubblico Ufficiale del Tribunale di Terni in data 25/02/2010 ai nn. 278/2010 iscritto/trascritto a Terni in data 01/03/2010 ai nn. 2628 411

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno part.47

- Ipoteca volontaria attiva data di cancellazione 06/10/2018 a favore di Banca UCB SPA Banca UCB SPA Banca UCB SPA contro omissis + ALTRI 1 derivante da concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 225000,00 - Importo capitale: € 150000,00

rogito Pasqualini Gian Luca in data 02/10/1998 ai nn. 1251 iscritto/trascritto a Terni in data 06/10/1998 ai nn. 8761 1486

Dati precedenti relativi ai corpi: D - terreno part.48

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Centro spa Servizi Riscossione Tributi contro omissis + ALTRI 1 - Importo ipoteca: € 18805,46 - Importo capitale: € 6814,57

rogito Servizi riscossione tributi SPA in data 25/10/2002 ai nn. 998 iscritto/trascritto a Terni in data 31/10/2002 ai nn. 11221 2315

Dati precedenti relativi ai corpi: D - terreno part.48

- Ipoteca legale cancellata il data di cancellazione 11/04/2013 a favore di Equitalia Centro spa Servizi Riscossione Tributi contro omissis + ALTRI 1 - Importo ipoteca: € - Importo capitale: €

rogito Servizi riscossione tributi SPA in data 15/09/2006 ai nn. 6060 iscritto/trascritto a Terni in data 29/09/2006 ai nn. 12595 2773

Dati precedenti relativi ai corpi: D - terreno part.48

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro omissis + ALTRI 1 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Terni - Importo ipoteca: € 40000,00 - Importo capitale: € 24586,45

rogito Pubblico Ufficiale del Tribunale di Terni in data 25/02/2010 ai nn. 278/2010 iscritto/trascritto a Terni in data 01/03/2010 ai nn. 2628 411

Dati precedenti relativi ai corpi: D - terreno part.48

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA Equitalia contro omissis + ALTRI 1 derivante da atto di pignoramento immobili rogito Ufficiale Giudiziario in data 29/12/2013 ai nn. 1525/2013 iscritto/trascritto a Terni in data 16/01/2014 ai nn. 408 358

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA Equitalia contro omissis + ALTRI 1 derivante da atto di pignoramento immobili rogito Ufficiale Giudiziario in data 29/12/2013 ai nn. 1525/2013 iscritto/trascritto a Terni in data 16/01/2014 ai nn. 408 358

Dati precedenti relativi ai corpi: B - box auto

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA Equitalia contro omissis + ALTRI 1 derivante da atto di pignoramento immobili rogito Ufficiale Giudiziario in data 29/12/2013 ai nn. 1525/2013 iscritto/trascritto a Terni in data 16/01/2014 ai nn. 408 358

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno part.47

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA Equitalia contro omissis + ALTRI 1 derivante da atto di pignoramento immobili rogito Ufficiale Giudiziario in data 29/12/2013 ai nn. 1525/2013 iscritto/trascritto a Terni in data 16/01/2014 ai nn. 408 358

Dati precedenti relativi ai corpi: D - terreno part.48

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - abitazione

sito in Narni (Terni), strada di S. Angelo n. 18

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 150

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 0

Millesimi di proprietà: 1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'appartamento non è accessibile e non è visitabile in quanto l'unica via d'accesso al portone d'ingresso è una scalinata.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nell'atto di compravendita dei terreni, foglio 105 part. 47 e 41 al tempo non ancora edificati, a rogito dott. Diodato Imbellone in Narni, del 17-09-1975, rep. n. 43058/2318 stipulato tra Framarini Giuseppe (acquirente) e Bernaschi Antonio e Bernaschi Giovanni (cedenti) si evince che il terreno censito al NCEU al foglio 105 part. 46, di altra proprietà, è gravato da diritto di transito a favore dell'acquirente (Framarini Giuseppe), dei suoi successori o degli aventi causa.

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: indice G ipotizzato e non certificato. L'attestato di prestazione energetica sarà redatto all'atto del trasferimento del bene.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non sussistono

Avvertenze ulteriori:

- Procedimento di contenzioso n.410/2010, iscritto in data 18/02/2010, ufficio TRIBUNALE DI TERNI, tipo procedimento CONTENZIOSO, attore principale MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA Avv. De Angelis Augusto, convenuto principale omissis, convenuto altro omissis, ruolo DEI PROCEDIMENTI SPECIALI SOMMARI, materia PROCEDIMENTO DI ING. ANTE CAUSAM, oggetto PROCEDIMENTO DI INGIUNZIONE ANTE CAUSAM, con stato ACCOLTO, Giudice istruttore DE LUCA MARIA LETIZIA IMMACOLATA.
- Procedimento di contenzioso n.2799/2012, iscritto in data 22/10/2012, ufficio TRIBUNALE DI TERNI, tipo procedimento CONTENZIOSO, attore principale CAPITAL IMMOBILIARE SAS avv. Baiocchi Cristian, convenuto principale omissis, ruolo DEI PROCEDIMENTI SPECIALI SOMMARI, materia PROCEDIMENTO PER LA CONVALIDA DI SFRATTO, oggetto INTIMAZIONE DI SFRATTO PER MOROSITA' (art. 658 c.p.c.) - uso abitativo, con stato DEFINITO CON ORDINANZA DEFINITIVA, Giudice istruttore ZANETTI MASSIMO.

Identificativo corpo: B - box auto

sito in Narni (Terni), strada di S. Angelo n. 18

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: 1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non necessario

Note Indice di prestazione energetica: non necessario

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

Identificativo corpo: C - terreno part. 47

agricolo sito in Narni (Terni), strada di S. Angelo n. 18

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

Identificativo corpo: D - terreno part. 48

agricolo sito in Narni (Terni), strada di S. Angelo n. 18

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Framarini Luca per 1/2 Framarini Laura per 1/2 dal **09/04/1993 al 02/10/1998 (ante ventennio)** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: a rogito Ufficio del Registro in data 16/05/1994 ai nn. 99/740 trascritto a Terni in data 11/07/1994 ai nn. 5830

Titolare/Proprietario: omissis per 1/2 omissis per 1/2 dal **02/10/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito Pasqualini Gian Luca in data **02/10/1998** ai nn. 1250 registrato Terni in data **14/10/1998** ai nn. 2428 trascritto a Terni in data **06/10/1998** ai nn. 8760 6442

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

Titolare/Proprietario: Framarini Luca per 1/2 Framarini Laura per 1/2 dal **09/04/1993 al 02/10/1998 (ante ventennio)** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: a rogito Ufficio del Registro in data 16/05/1994 ai nn. 99/740 trascritto a Terni in data 11/07/1994 ai nn. 5830

Titolare/Proprietario: omissis per 1/2 omissis per 1/2 dal **02/10/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito Pasqualini Gian Luca in data **02/10/1998** ai nn. 1250 registrato Terni in data **14/10/1998** ai nn. 2428 trascritto a Terni in data **06/10/1998** ai nn. 8760 6442

Dati precedenti relativi ai corpi: B - box auto

Titolare/Proprietario: Framarini Luca per 1/2 Framarini Laura per 1/2 dal **09/04/1993 al 02/10/1998 (ante ventennio)** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: a rogito Ufficio del Registro in data 16/05/1994 ai nn. 99/740 trascritto a Terni in data 11/07/1994 ai

nn. 5830

Titolare/Proprietario: omissis per 1/2 omissis per 1/2 dal 02/10/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di atto di compravendita a rogito Pasqualini Gian Luca in data 02/10/1998 ai nn. 1250 registrato Terni in data 14/10/1998 ai nn. 2428 trascritto a Terni in data 06/10/1998 ai nn. 8760 6442

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno part.47

Titolare/Proprietario: Framarini Luca per 1/2 Framarini Laura per 1/2 dal 09/04/1993 al 02/10/1998 (ante ventennio) In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: a rogito Ufficio del Registro in data 16/05/1994 ai nn. 99/740 trascritto a Terni in data 11/07/1994 ai nn. 5830

Titolare/Proprietario: omissis per 1/2 omissis per 1/2 dal 02/10/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di atto di compravendita a rogito Pasqualini Gian Luca in data 02/10/1998 ai nn. 1250 registrato Terni in data 14/10/1998 ai nn. 2428 trascritto a Terni in data 06/10/1998 ai nn. 8760 6442

Dati precedenti relativi ai corpi: D - terreno part.48

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione: Taizzano, strada di S. Angelo n. 18

Identificativo: n. 5849 del 14/04/77'

Intestazione: Framarini Giuseppe

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: di costruzione di una casa prefabbricata di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/04/1977 al n. di prot. 5849

NOTE: Dalla lettera dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste prot. n. 3859/r posiz. IV 1/2-21 del 26 settembre 1977 indirizzata al sig. Framarini Giuseppe e p.c. al Comune di Narni e al CFS di Narni, in oggetto movimenti di terra in località Taizzano o Costa Romana soggetta a vincolo idrogeologico, si viene a conoscenza di una istanza presentata in data 06/09/1977 al suddetto Ispettorato per il nulla osta idrogeologico. La lettera prescriveva la modifica delle planimetrie allegate all'istanza di nulla osta integrandole con l'indicazione del tracciato della strada di accesso e l'ubicazione delle opere di presidio che si intendevano realizzare come ad esempio muri di sostegno, cunette, fosso di guardia e tombini. in attesa di ricevere la planimetria aggiornata e una breve relazione si invitava a non dare inizio ai lavori essendo in zona a vincolo idrogeologico. Non sono stati trovati atti successivi a tale data che dimostrano l'avvenuta ottemperanza a tale prescrizione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione: Taizzano, strada di S. Angelo n. 18

Identificativo: n. 930 del 08/05/96'

Intestazione: Di Angelo Maria

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: di costruzione di un box adibito a garage oltre alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione in difformità alla concessione edilizia n. 5849 del 14/04/1977

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 6057

Rilascio in data 08/05/1996 al n. di prot. 930

L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: € importo residuo: €

NOTE: non risulta attuata la prescrizione dell'adeguamento degli scarichi alla legge 319/76.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione: Taizzano, strada di S. Angelo n. 18

Identificativo: n. 930 del 08/05/96'

Intestazione: Di Angelo Maria

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: di costruzione di un box adibito a garage oltre alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione in difformità alla concessione edilizia n. 5849 del 14/04/1977

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 6057

Rilascio in data 08/05/1996 al n. di prot. 930

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € importo residuo: €

NOTE: non risulta attuata la prescrizione dell'adeguamento degli scarichi alla legge 319/76.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - box auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Narni (Terni) CAP: 05035 frazione: Taizzano, strada di S. Angelo n. 18

Identificativo: 930'

Intestazione: Framarini Luca e Laura

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: costruzione di un box adibito a garage oltre a difformità alla concessione edilizia n. 5849 del 14/04/1977 per un fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 6057

Rilascio in data 08/05/1996 al n. di prot. 930

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € importo residuo: €

NOTE: la prescrizione, inserita nella concessione edilizia in sanatoria, di adeguamento degli scarichi alla legge 319/76 non ha avuto seguito

Dati precedenti relativi ai corpi: B - box auto

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non risulta ottemperata la prescrizione dell'adeguamento degli scarichi alla legge 319/76.

Regolarizzabili mediante: adeguamento impianto e CIL per autorizzazione agli scarichi

Descrizione delle opere da sanare: L'attuale proprietario afferma che l'impianto di scarico del bagno è allacciato ad una fossa biologica posta nel giardino e che i liquami in uscita sono convogliati ad un pozzo disperdente. Il pozzo disperdente deve essere sostituito da un impianto di filtraggio o a tubi disperdenti.

Adempimenti per la regolarizzazione.: € 1.200,00

Oneri Totali: € 1.200,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il viale di collegamento tra il cancello e il box auto non segue il percorso indicato in progetto. La recinzione non risulta autorizzata.

Regolarizzabili mediante: istanza di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: viale d'accesso al box auto e recinzione proprietà istanza di sanatoria opere edilizie: € 3.700,00

Oneri Totali: € 3.700,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Da indagine nell'archivio della Regione dell'Umbria, in merito agli adempimenti previsti dalla Legge 1086/1971, non risulta regolare la comunicazione della fine lavori delle strutture ed è assente il certificato di collaudo strutturale.

Regolarizzabili mediante: collaudo strutturale e adempimenti Legge 1086/1971

Descrizione delle opere da sanare: struttura in calcestruzzo armato
collaudo strutturale e adempimenti Legge 1086/1971: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Assenza della agibilità dell'abitazione.

Regolarizzabili mediante: istanza di agibilità

Descrizione delle opere da sanare: edificio
istanza di agibilità e spese tecniche: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Assenza della agibilità dell'abitazione.

Regolarizzabili mediante: istanza di agibilità

Descrizione delle opere da sanare: edificio
istanza di agibilità e spese tecniche: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - box auto

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il viale di collegamento tra il cancello e il box auto non segue il percorso indicato in progetto. La recinzione non risulta autorizzata.

Regolarizzabili mediante: istanza di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: viale d'accesso al box auto e recinzione proprietà
istanza di sanatoria opere edilizie: € 3.700,00

Oneri Totali: € 3.700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno part. 47

agricolo

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: D - terreno part. 48

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non Specificato
In forza della delibera:	delibera di c.c. n. 23 del 24 marzo 2004
Zona omogenea:	B - zone parzialmente o totalmente edificate diverse dalle zone A - nel PRG indicata come zona R2 ri e vincolo

idrogeologico

Norme tecniche di attuazione:

zona a vincolo idrogeologico NTA PRG parte strutturale Art. 5.3.1.1 - Prestazioni 1. Il sistema della residenza come insieme dei luoghi dell'abitare dovrà garantire la vicinanza o almeno la diretta connessione delle abitazioni con i servizi e le aree commerciali (approvvigionamento dei generi di prima necessità), l'immediata relazione con aree per il tempo libero e lo sport opportunamente dimensionate rispetto all'intorno, la dotazione di adeguati spazi collettivi. 2. Nel sistema della residenza dovrà essere prestata particolare cura nella progettazione dei materiali che costituiscono gli spazi collettivi. E' vietata la formazione di depositi di materiali a cielo aperto. 3. Le strade di distribuzione all'interno del sistema della residenza, sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata. La carreggiata dovrà essere opportunamente sistemata per garantire una più razionale gestione della mobilità, migliore sicurezza e qualità urbana, protezione dell'ambiente e risparmio energetico. Le banchine e i marciapiedi dovranno essere pavimentati e ubicati a destra e a sinistra della carreggiata o sullo stesso livello (marciapiede continuo). Gli incroci, in genere a raso, potranno essere anche rialzati o regolamentati da mini-rotonde. 4. Gli interventi di trasformazione, ad esclusione di quelli in ambito R1, dovranno garantire una superficie permeabile superiore al 30% dell'intera superficie fondiaria. Ove non diversamente precisato, nella normativa di ciascun subsistema, le altezze massime degli edifici e i limiti di densità edilizia osservano quanto disposto dall'art. 8 del D.M.1444 del 2/4/1968. 5. Nelle zone appartenenti al sistema della residenza il Piano incentiva il ricorso a tecniche di bio-architettura e bio-ingegneria. Per questo nel loro progetto si dovrà fare ricorso a tecniche ed a materiali di debole impatto ambientale (le murature, ad esempio, dovranno preferibilmente essere in materiali naturali, senza additivi chimici che ne alterino la natura, traspiranti, di spessore tale da assicurare un lento e graduale assorbimento e dispersione del calore, elettrostaticamente neutre, fonoassorbenti e prive di emanazioni radioattive e di polveri; così i materiali di finitura e gli altri elementi dell'edificio). In particolare la realizzazione di nuove aree residenziali, il risanamento, la ristrutturazione e l'ampliamento di quelle esistenti, dopo l'adozione degli atti di cui Narni Piano regolatore generale PS 71 al successivo periodo, dovranno essere accompagnati da indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, alle misure di compensazione e mitigazione degli impatti esistenti e previsti adottate. Ai fini della predetta valutazione della pressione ambientale e del giudizio della sua sostenibilità l'Amm.ne Comunale dovrà adottare appositi strumenti normativi (piani attuativi, piani di settore, regolamenti, ecc.) tenendo anche conto del disposto dell'art.14 delle N.T.A. del P.T.C.P. NTA PRG parte strutturale Art. 5.3.1.2 - Usi caratterizzanti consentiti ed esclusi 1. Il Sistema della residenza è caratterizzato dall'uso principale Residenza (R). 2. Sono escluse le Attività agricole (A). 3. Nel Sistema della residenza sono altresì previsti: Spazi scoperti d'uso pubblico (P, V), Servizi e attrezzature (S), Attività terziarie (T). 4. Degli usi previsti al punto 3 di questo stesso articolo sono escluse le seguenti articolazioni: Tr: motel; Sc: servizi cimiteriali; Sh: ospedali; Ss: palazzi dello sport; St: stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti. 5. Gli usi non espressamente citati sono da considerarsi ammessi. NTA PRG parte strutturale Art. 5.3.1.3 - Articolazione del sistema 1. Il sistema della residenza si articola nei seguenti sub-sistemi: - Sub-sistema R1: Centri Antichi - Sub-sistema R2: Città in aggiunta - Sub-sistema R3: Città per addizione 2. Il rapporto percentuale fra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi può variare nei diversi ambiti. NTA PRG parte strutturale Art. 5.3.2.2 - Sub-sistema R2: Città in aggiunta 1. L'ambito è caratterizzato da parti della città cresciute sulla base di singole iniziative, in genere di piccole dimensioni. Il carattere principale di queste zone è costituito da una certa omogeneità dei tipi edilizi e della suddivisione dei lotti, dalla presenza di spazi pubblici frammentati e residuali. 2. Gli interventi dovranno in generale favorire l'adeguamento e la ristrutturazione degli edifici e la riqualificazione degli spazi aperti allo scopo di migliorare le condizioni esistenti e rafforzare l'identità di questi luoghi. 3. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale Residenze (R), per una quota pari almeno al 80% della superficie lorda di

pavimento (Slp). Sono altresì consentite Attività terziarie (Tc esercizi di vicinato, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche, Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere, pubblici esercizi, Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie -), Servizi e attrezzature (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali - , Sh - ospedali - , Ss - palazzi dello sport - , St - impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza -), Spazi scoperti (P, V). Sono escluse le Attività agricole (A), le Attività industriali e artigianali (I) e Infrastrutture e attrezzature della mobilità (M). Negozi, servizi ed attrezzature di uso pubblico dovranno essere ubicati al piano terra, artigianato di servizio, uffici e studi professionali potranno essere ubicati anche ai piani superiori. 4. E' consentita la deroga dalla percentuale specificata al precedente comma 3, per tutti gli edifici a contatto diretto con gli assi appartenenti ai luoghi centrali L1, L2 e L3, limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: - Attività terziarie Tc - negozi, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche; - Attività terziarie Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie; (con R comunque non inferiore al 60% della Slp). 5. Le strade di distribuzione sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata, di norma di 6 ml., con marciapiedi pavimentati ubicati sui due lati; gli incroci sono a raso, eventualmente anche rialzati, per rallentare i veicoli. Le sezioni stradali comprendono spazi di sosta in linea su uno o entrambi i lati. 6. Salvo prescrizioni più restrittive previste nella parte operativa del Piano sono ammessi per gli edifici: H max 10,00 m. 7. In modo particolare, per quanto riguarda i parametri urbanistici, all'interno degli ambiti di trasformazione Schemi Direttori e Progetti Norma, si fa riferimento anche a quanto prescritto in tutti gli articoli dal 6.1.1.1 al 6.1.6.3. NTA PRG parte operativa art 5.1.1.4 4. Nelle aree non adiacenti la perimetrazione delle zone A, sottoposte a Ristrutturazione (ri) appartenenti al sub-sistema R2 e di altezza inferiore a 10,00 m è consentito l'ampliamento, secondo una sola delle possibilità specificate ai successivi punti: - fino ad un massimo del 25% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l'ampliamento, è inferiore al 15% - fino ad un massimo del 20% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l'ampliamento, è inferiore al 20% - fino ad un massimo del 15% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l'ampliamento è inferiore al 25% - limitatamente agli edifici in SD5, fino ad un massimo del 15% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l'ampliamento, è inferiore al 30%. Laddove vengano saturate le quantità previste da una delle possibilità di ampliamento non sono consentiti successivi incrementi volumetrici. L'ampliamento con sopraelevazione è consentito solo per gli edifici con altezza massima inferiore o uguale a m 7,00 e fino a raggiungere l'altezza massima di m 10,00. Nelle aree sottoposte a ristrutturazione (ri) appartenenti al subsistema R2, per gli edifici che non abbiano usufruito degli ampliamenti di cui ai precedenti punti e rapporto di copertura uguale o inferiore al 20% è consentita la sopraelevazione fino ad un'altezza massima di m 7,50. In tale eventualità non sono consentiti successivi incrementi volumetrici. Nelle aree sottoposte a ristrutturazione (ri) appartenenti al sub-sistema R2 - SD5, per gli edifici che non abbiano usufruito degli ampliamenti di cui ai precedenti punti e rapporto di copertura uguale o inferiore al altezza massima di m 7,50. 5. Nelle aree individuate dal piano con la sigla R2-ri è inoltre consentita la ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 31 lett. e) della legge 457/78 tramite intervento edilizio diretto in concessione convenzionata con previsioni planovolumetriche riguardanti unità minime d'intervento aventi una superficie fondiaria di almeno mq. 2000 o che interessi almeno n.4 lotti contigui, applicando i seguenti indici edilizi: -Rc 30% per il sub-sistema R2 nello schema direttore SD5; -Rc 25% per il sub-sistema R2 ricadente negli altri Schemi Direttori; -H massima m 7,50 ferma restando la possibilità d'innalzare tale limite fino a m 10,00 in considerazione dell'altezza media superiore a m 7,50 rilevata sugli edifici esistenti nei lotti confinanti con l'unità minima d'intervento. NTA PRG parte operativa Art. 5.3.1.2 - Zona B Le zone B corrispondono alle parti della città nelle quali il processo di costruzione, eventualmente iniziato molto tempo fa, non può ancora considerarsi concluso per la presenza di numerose parti edificabili, ma non ancora edificate od adeguatamente attrezzate.

Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	7,50 m
Volume massimo ammesso:	incremento dal 15% al 25% del volume esistente, da
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	variabile dal 15% al 25% del volume esistente in funzione delle ipotesi progettuali
Altro:	variabile dal 15% al 25% del volume esistente in funzione delle ipotesi progettuali. vedi art 5.1.1.4 punto 4 NTA PRG parte operativa.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si hanno informazioni sull'avvenuto rilascio del nulla osta in merito al vincolo idrogeologico all'epoca del rilascio del nulla osta a costruire del 1977.

Regolarizzabili mediante: nulla osta per vincolo idrogeologico in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: movimenti di terra.

istanza per nulla osta su vincolo idrogeologico in sanatoria: € 3.105,00

Spese di sanatoria presunte: € 3.105,00

Note: Dalla lettera dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste prot. n. 3859/r posiz. IV 1/2-21 del 26 settembre 1977 indirizzata al sig. Framarini Giuseppe e p.c. al Comune di Narni e al CFS di Narni, in oggetto movimenti di terra in località Taizzano o Costa Romana soggetta a vincolo idrogeologico, si viene a conoscenza di una istanza presentata in data 06/09/1977 al suddetto Ispettorato per il nulla osta idrogeologico. La lettera prescriveva la modifica delle planimetrie allegata all'istanza di nulla osta integrandole con l'indicazione del tracciato della strada di accesso e l'ubicazione delle opere di presidio che si intendevano realizzare come ad esempio muri di sostegno, cunette, fosso di guardia e tombini. in attesa di ricevere la planimetria aggiornata e una breve relazione si invitava a non dare inizio ai lavori essendo in zona a vincolo idrogeologico. Non sono stati trovati atti successivi a tale data che dimostrano l'avvenuta ottemperanza a tale prescrizione. La

ricerca documentale eseguita al comando del Corpo Forestale non ha dato esito per via della vetustà della pratica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non Specificato
In forza della delibera:	delibera di c.c. n. 23 del 24 marzo 2004
Zona omogenea:	zona B - nel PRG indicata come zona R2 ri
<p>Norme tecniche di attuazione:</p> <p>zona a vincolo idrogeologico NTA PRG parte strutturale Art. 5.3.1.1 - Prestazioni 1. Il sistema della residenza come insieme dei luoghi dell'abitare dovrà garantire la vicinanza o almeno la diretta connessione delle abitazioni con i servizi e le aree commerciali (approvvigionamento dei generi di prima necessità), l'immediata relazione con aree per il tempo libero e lo sport opportunamente dimensionate rispetto all'intorno, la dotazione di adeguati spazi collettivi. 2. Nel sistema della residenza dovrà essere prestata particolare cura nella progettazione dei materiali che costituiscono gli spazi collettivi. E' vietata la formazione di depositi di materiali a cielo aperto. 3. Le strade di distribuzione all'interno del sistema della residenza, sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata. La carreggiata dovrà essere opportunamente sistemata per garantire una più razionale gestione della mobilità, migliore sicurezza e qualità urbana, protezione dell'ambiente e risparmio energetico. Le banchine e i marciapiedi dovranno essere pavimentati e ubicati a destra e a sinistra della carreggiata o sullo stesso livello (marciapiede continuo). Gli incroci, in genere a raso, potranno essere anche rialzati o regolamentati da mini-rotonde. 4. Gli interventi di trasformazione, ad esclusione di quelli in ambito R1, dovranno garantire una superficie permeabile superiore al 30% dell'intera superficie fondiaria. Ove non diversamente precisato, nella normativa di ciascun subsistema, le altezze massime degli edifici e i limiti di densità edilizia osservano quanto disposto dall'art. 8 del D.M.1444 del 2/4/1968. 5. Nelle zone appartenenti al sistema della residenza il Piano incentiva il ricorso a tecniche di bio-architettura e bio-ingegneria. Per questo nel loro progetto si dovrà fare ricorso a tecniche ed a materiali di debole impatto ambientale (le murature, ad esempio, dovranno preferibilmente essere in materiali naturali, senza additivi chimici che ne alterino la natura, traspiranti, di spessore tale da assicurare un lento e graduale assorbimento e dispersione del calore, elettrostaticamente neutre, fonoassorbenti e prive di emanazioni radioattive e di polveri; così i materiali di finitura e gli altri elementi dell'edificio). In particolare la realizzazione di nuove aree residenziali, il risanamento, la ristrutturazione e l'ampliamento di quelle esistenti, dopo l'adozione degli atti di cui Nami Piano regolatore generale PS 71 al successivo periodo, dovranno essere accompagnati da indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, alle misure di compensazione e mitigazione degli impatti esistenti e previsti adottate. Ai fini della predetta valutazione della pressione ambientale e del giudizio della sua sostenibilità l'Amm.ne Comunale dovrà adottare appositi strumenti normativi (piani attuativi, piani di settore, regolamenti, ecc.) tenendo anche conto del disposto dell'art.14 delle N.T.A. del P.T.C.P. NTA PRG parte strutturale Art. 5.3.1.2 - Usi caratterizzanti consentiti ed esclusi 1. Il Sistema della residenza è caratterizzato dall'uso principale Residenza (R). 2. Sono escluse le Attività agricole (A). 3. Nel Sistema della residenza sono altresì previsti: Spazi scoperti d'uso pubblico (P, V), Servizi e attrezzature (S), Attività terziarie (T). 4. Degli usi previsti al punto 3 di questo stesso articolo sono escluse le seguenti articolazioni: Tr: motel; Sc: servizi cimiteriali; Sh: ospedali; Ss: palazzi dello sport; St: stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti. 5. Gli usi non espressamente citati sono da considerarsi ammessi. NTA PRG parte strutturale Art. 5.3.1.3 - Articolazione del sistema 1. Il sistema della residenza si articola nei seguenti</p>	

sub-sistemi: - Sub-sistema R1: Centri Antichi - Sub-sistema R2: Città in aggiunta - Sub-sistema R3: Città per addizione 2. Il rapporto percentuale fra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi può variare nei diversi ambiti. NTA PRG parte strutturale Art. 5.3.2.2 - Sub-sistema R2: Città in aggiunta 1. L'ambito è caratterizzato da parti della città cresciute sulla base di singole iniziative, in genere di piccole dimensioni. Il carattere principale di queste zone è costituito da una certa omogeneità dei tipi edilizi e della suddivisione dei lotti, dalla presenza di spazi pubblici frammentati e residuali. 2. Gli interventi dovranno in generale favorire l'adeguamento e la ristrutturazione degli edifici e la riqualificazione degli spazi aperti allo scopo di migliorare le condizioni esistenti e rafforzare l'identità di questi luoghi. 3. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale Residenze (R), per una quota pari almeno al 80% della superficie lorda di pavimento (Slp). Sono altresì consentite Attività terziarie (Tc esercizi di vicinato, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche, Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere, pubblici esercizi, Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie -), Servizi e attrezzature (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali -, Sh - ospedali -, Ss - palazzi dello sport -, St - impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza -), Spazi scoperti (P, V). Sono escluse le Attività agricole (A), le Attività industriali e artigianali (I) e Infrastrutture e attrezzature della mobilità (M). Negozi, servizi ed attrezzature di uso pubblico dovranno essere ubicati al piano terra, artigianato di servizio, uffici e studi professionali potranno essere ubicati anche ai piani superiori. 4. E' consentita la deroga dalla percentuale specificata al precedente comma 3, per tutti gli edifici a contatto diretto con gli assi appartenenti ai luoghi centrali L1, L2 e L3, limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: - Attività terziarie Tc - negozi, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche; - Attività terziarie Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie; (con R comunque non inferiore al 60% della Slp). 5. Le strade di distribuzione sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata, di norma di 6 ml., con marciapiedi pavimentati ubicati sui due lati; gli incroci sono a raso, eventualmente anche rialzati, per rallentare i veicoli. Le sezioni stradali comprendono spazi di sosta in linea su uno o entrambi i lati. 6. Salvo prescrizioni più restrittive previste nella parte operativa del Piano sono ammessi per gli edifici: H max 10,00 m. 7. In modo particolare, per quanto riguarda i parametri urbanistici, all'interno degli ambiti di trasformazione Schemi Direttori e Progetti Norma, si fa riferimento anche a quanto prescritto in tutti gli articoli dal 6.1.1.1 al 6.1.6.3. NTA PRG parte operativa art 5.1.1.4 4. Nelle aree non adiacenti la perimetrazione delle zone A, sottoposte a Ristrutturazione (ri) appartenenti al sub-sistema R2 e di altezza inferiore a 10,00 m è consentito l'ampliamento, secondo una sola delle possibilità specificate ai successivi punti: - fino ad un massimo del 25% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l'ampliamento, è inferiore al 15% - fino ad un massimo del 20% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l'ampliamento, è inferiore al 20% - fino ad un massimo del 15% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l'ampliamento è inferiore al 25% - limitatamente agli edifici in SD5, fino ad un massimo del 15% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l'ampliamento, è inferiore al 30%. Laddove vengano saturate le quantità previste da una delle possibilità di ampliamento non sono consentiti successivi incrementi volumetrici. L'ampliamento con sopraelevazione è consentito solo per gli edifici con altezza massima inferiore o uguale a m 7,00 e fino a raggiungere l'altezza massima di m 10,00. Nelle aree sottoposte a ristrutturazione (ri) appartenenti al subsistema R2, per gli edifici che non abbiano usufruito degli ampliamenti di cui ai precedenti punti e rapporto di copertura uguale o inferiore al 20% è consentita la sopraelevazione fino ad un'altezza massima di m 7,50. In tale eventualità non sono consentiti successivi incrementi volumetrici. Nelle aree sottoposte a ristrutturazione (ri) appartenenti al sub-sistema R2 - SD5, per gli edifici che non abbiano usufruito degli ampliamenti di cui ai precedenti punti e rapporto di copertura uguale o inferiore al altezza massima di m 7,50. 5. Nelle aree individuate dal piano con la sigla R2-ri è inoltre consentita la ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 31 lett. e) della legge 457/78

tramite intervento edilizio diretto in concessione convenzionata con previsioni planovolumetriche riguardanti unità minime d'intervento aventi una superficie fondiaria di almeno mq. 2000 o che interessi almeno n.4 lotti contigui, applicando i seguenti indici edilizi: -Rc 30% per il sub-sistema R2 nello schema direttore SD5; -Rc 25% per il sub-sistema R2 ricadente negli altri Schemi Direttori; -H massima m 7,50 ferma restando la possibilità d'innalzare tale limite fino a m 10,00 in considerazione dell'altezza media superiore a m 7,50 rilevata sugli edifici esistenti nei lotti confinanti con l'unità minima d'intervento. NTA PRG parte operativa Art. 5.3.1.2 - Zona B Le zone B corrispondono alle parti della città nelle quali il processo di costruzione, eventualmente iniziato molto tempo fa, non può ancora considerarsi concluso per la presenza di numerose parti edificabili, ma non ancora edificate od adeguatamente attrezzate.

Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	7,50 m
Volume massimo ammesso:	incremento dal 15% al 25% del volume esistente
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	variabile dal 15% al 25% del volume esistente in funzione delle ipotesi progettuali
Altro:	variabile dal 15% al 25% del volume esistente in funzione delle ipotesi progettuali. vedi art 5.1.1.4 punto 4 NTA PRG parte operativa
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: B - box auto**

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non Specificato
In forza della delibera:	delibera di c.c. n. 23 del 24 marzo 2004
Zona omogenea:	nel PRG indicata come zona R2 ri
<p>Norme tecniche di attuazione:</p> <p>Zona a vincolo idrogeologico NTA PRG parte strutturale Art. 5.3.1.1 - Prestazioni 1. Il sistema della residenza come insieme dei luoghi dell'abitare dovrà garantire la vicinanza o almeno la diretta connessione delle abitazioni con i servizi e le aree commerciali (approvvigionamento dei generi di prima necessità), l'immediata relazione con aree per il tempo libero e lo sport opportunamente dimensionate rispetto all'intorno, la dotazione di adeguati spazi collettivi. 2. Nel sistema della residenza dovrà essere prestata particolare cura nella progettazione dei materiali che costituiscono gli spazi collettivi. E' vietata la formazione di depositi di materiali a cielo aperto. 3. Le strade di distribuzione all'interno del sistema della residenza, sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata. La carreggiata dovrà essere opportunamente sistemata per garantire una più razionale gestione della mobilità, migliore sicurezza e qualità urbana, protezione dell'ambiente e risparmio energetico. Le banchine e i marciapiedi dovranno essere pavimentati e ubicati a destra e a sinistra della carreggiata o sullo stesso livello (marciapiede continuo). Gli incroci, in genere a raso, potranno essere anche rialzati o regolamentati da mini-rotonde. 4. Gli interventi di trasformazione, ad esclusione di quelli in ambito R1, dovranno garantire una superficie permeabile superiore al 30% dell'intera superficie fondiaria. Ove non diversamente precisato, nella normativa di ciascun subsistema, le altezze massime degli edifici e i limiti di densità edilizia osservano quanto disposto dall'art. 8 del D.M.1444 del 2/4/1968. 5. Nelle zone appartenenti al sistema della residenza il Piano incentiva il ricorso a tecniche di bio-architettura e bio-ingegneria. Per questo nel loro progetto si dovrà fare ricorso a tecniche ed a materiali di debole impatto ambientale (le murature, ad esempio, dovranno preferibilmente essere in materiali naturali, senza additivi chimici che ne alterino la natura, traspiranti, di spessore tale da assicurare un lento e graduale assorbimento e dispersione del calore, elettrostaticamente neutre, fonoassorbenti e prive di emanazioni radioattive e di polveri; così i materiali di finitura e gli altri elementi dell'edificio). In particolare la realizzazione di nuove aree residenziali, il risanamento, la ristrutturazione e l'ampliamento di quelle esistenti, dopo l'adozione degli atti di cui Narni Piano regolatore generale PS 71 al successivo periodo, dovranno essere accompagnati da indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, alle misure di compensazione e mitigazione degli impatti esistenti e previsti adottate. Ai fini della predetta valutazione della pressione ambientale e del giudizio della sua sostenibilità l'Amm.ne Comunale dovrà adottare appositi strumenti normativi (piani attuativi, piani di settore, regolamenti, ecc.) tenendo anche conto del disposto dell'art.14 delle N.T.A. del P.T.C.P. NTA PRG parte strutturale Art. 5.3.1.2 - Usi caratterizzanti consentiti ed esclusi 1. Il Sistema della residenza è caratterizzato dall'uso principale Residenza (R). 2. Sono escluse le Attività agricole (A). 3. Nel Sistema della residenza sono altresì previsti: Spazi scoperti d'uso pubblico (P, V), Servizi e attrezzature (S), Attività terziarie (T). 4. Degli usi previsti al punto 3 di questo stesso articolo sono escluse le seguenti articolazioni: Tr: motel; Sc: servizi cimiteriali; Sh: ospedali; Ss: palazzi dello sport; St: stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti. 5. Gli usi non espressamente citati sono da considerarsi ammessi. NTA PRG parte strutturale Art. 5.3.1.3 - Articolazione del sistema 1. Il sistema della residenza si articola nei seguenti sub-sistemi: - Sub-sistema R1: Centri Antichi - Sub-sistema R2: Città in aggiunta - Sub-sistema R3: Città per addizione 2. Il rapporto percentuale fra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi può variare nei diversi ambiti. NTA PRG parte strutturale Art. 5.3.2.2 - Sub-sistema R2: Città in aggiunta 1. L'ambito è caratterizzato da parti della città cresciute sulla base di singole iniziative, in genere di piccole dimensioni. Il carattere principale di queste zone è costituito da una certa omogeneità dei tipi edilizi e della suddivisione dei lotti, dalla presenza di spazi pubblici frammentati e residuali. 2. Gli</p>	

interventi dovranno in generale favorire l'adeguamento e la ristrutturazione degli edifici e la riqualificazione degli spazi aperti allo scopo di migliorare le condizioni esistenti e rafforzare l'identità di questi luoghi. 3. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale Residenze (R), per una quota pari almeno al 80% della superficie lorda di pavimento (Slp). Sono altresì consentite Attività terziarie (Tc esercizi di vicinato, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche, Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere, pubblici esercizi, Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie -), Servizi e attrezzature (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali - , Sh - ospedali -, Ss - palazzi dello sport -, St - impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza -), Spazi scoperti (P, V). Sono escluse le Attività agricole (A), le Attività industriali e artigianali (I) e Infrastrutture e attrezzature della mobilità (M). Negozi, servizi ed attrezzature di uso pubblico dovranno essere ubicati al piano terra, artigianato di servizio, uffici e studi professionali potranno essere ubicati anche ai piani superiori. 4. E' consentita la deroga dalla percentuale specificata al precedente comma 3, per tutti gli edifici a contatto diretto con gli assi appartenenti ai luoghi centrali L1, L2 e L3, limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: - Attività terziarie Tc - negozi, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche; - Attività terziarie Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie; (con R comunque non inferiore al 60% della Slp). 5. Le strade di distribuzione sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata, di norma di 6 ml., con marciapiedi pavimentati ubicati sui due lati; gli incroci sono a raso, eventualmente anche rialzati, per rallentare i veicoli. Le sezioni stradali comprendono spazi di sosta in linea su uno o entrambi i lati. 6. Salvo prescrizioni più restrittive previste nella parte operativa del Piano sono ammessi per gli edifici: H max 10,00 m. 7. In modo particolare, per quanto riguarda i parametri urbanistici, all'interno degli ambiti di trasformazione Schemi Direttori e Progetti Norma, si fa riferimento anche a quanto prescritto in tutti gli articoli dal 6.1.1.1 al 6.1.6.3. NTA PRG parte operativa art 5.1.1.4 4. Nelle aree non adiacenti la perimetrazione delle zone A, sottoposte a Ristrutturazione (ri) appartenenti al sub-sistema R2 e di altezza inferiore a 10,00 m è consentito l'ampliamento, secondo una sola delle possibilità specificate ai successivi punti: - fino ad un massimo del 25% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l'ampliamento, è inferiore al 15% - fino ad un massimo del 20% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l'ampliamento, è inferiore al 20% - fino ad un massimo del 15% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l'ampliamento è inferiore al 25% - limitatamente agli edifici in SD5, fino ad un massimo del 15% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l'ampliamento, è inferiore al 30%. Laddove vengano saturate le quantità previste da una delle possibilità di ampliamento non sono consentiti successivi incrementi volumetrici. L'ampliamento con sopraelevazione è consentito solo per gli edifici con altezza massima inferiore o uguale a m 7,00 e fino a raggiungere l'altezza massima di m 10,00. Nelle aree sottoposte a ristrutturazione (ri) appartenenti al subsistema R2, per gli edifici che non abbiano usufruito degli ampliamenti di cui ai precedenti punti e rapporto di copertura uguale o inferiore al 20% è consentita la sopraelevazione fino ad un'altezza massima di m 7,50. In tale eventualità non sono consentiti successivi incrementi volumetrici. Nelle aree sottoposte a ristrutturazione (ri) appartenenti al sub-sistema R2 - SD5, per gli edifici che non abbiano usufruito degli ampliamenti di cui ai precedenti punti e rapporto di copertura uguale o inferiore al altezza massima di m 7,50. 5. Nelle aree individuate dal piano con la sigla R2-ri è inoltre consentita la ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 31 lett. e) della legge 457/78 tramite intervento edilizio diretto in concessione convenzionata con previsioni planovolumetriche riguardanti unità minime d'intervento aventi una superficie fondiaria di almeno mq. 2000 o che interessi almeno n.4 lotti contigui, applicando i seguenti indici edilizi: -Rc 30% per il sub-sistema R2 nello schema direttore SD5; -Rc 25% per il sub-sistema R2 ricadente negli altri Schemi Direttori; -H massima m 7,50 ferma restando la possibilità d'innalzare tale limite fino a m 10,00 in considerazione dell'altezza media superiore a m 7,50 rilevata sugli edifici esistenti nei lotti confinanti con l'unità minima d'intervento. NTA

PRG parte operativa Art. 5.3.1.2 - Zona B Le zone B corrispondono alle parti della città nelle quali il processo di costruzione, eventualmente iniziato molto tempo fa, non può ancora considerarsi concluso per la presenza di numerose parti edificabili, ma non ancora edificate od adeguatamente attrezzate.	
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Terreno di esigue dimensioni utile come passaggio pedonale per il raggiungimento della strada statale e, per fini edificatori, solo se computato in aggiunta ad altri terreni edificabili.

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno part.47**

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non Specificato
In forza della delibera:	delibera di c.c. n. 23 del 24 marzo 2004
Zona omogenea:	In parte zona E1 - agricola a inedificabilità assoluta - bosco e in parte zona B - nel PRG indicata come zona R2 ri
Norme tecniche di attuazione:	

zona a vincolo idrogeologico NTA PRG parte operativa Art. 5.3.1.5 - Zone E 1. Le zone E corrispondono alle parti del territorio che il Piano riserva alle attività agricole. All'interno delle zone E vige il divieto di aperture di nuove cave, salvo quelle consentite da apposite norme e piani di settore sovraordinati (regionali o provinciali) o dall'eventuale Piano Cave Comunale, e di predisposizione di qualsiasi discarica, deposito e immagazzinamento di Narni Piano regolatore generale PO 45 materiali di rifiuto e di rottami, fatte salve le discariche in atto regolarmente autorizzate. L'articolazione delle zone E fa riferimento ai subsistemi e ha come obiettivo la tutela delle risorse naturali e del paesaggio e la protezione dai rischi legati alla pericolosità idro-geo-morfologica. 2. Per le zone omogenee di cui ai commi successivi sono indicati gli interventi e le attività ammesse in zona agricola salvo diversa prescrizione per quelle che ricadono nelle aree agricole del pregio di cui alla L.R. n.52/1983. 3. Le zone si articolano in: -E1 zone di salvaguardia idrologica intensiva ed inedificabilità assoluta. -E2 zone di tutela paesistica -E3 zone di salvaguardia idrogeologica intensiva -E4 zone di tutela della permeabilità -E5 zone di riequilibrio eco-biologico e microclimatico NTA PRG parte strutturale Art. 5.1.2.1 - Sub-sistema V1: Riserva di naturalità 1. Costituiscono la Riserva di naturalità la dorsale carbonatica (V1.1), i crinali della dorsale carbonatica (V1.2), gli impluvi (V1.3), le conche intramontane (V1.4), le aree pedemontane della dorsale carbonatica (V1.5). Essa è caratterizzata da una preminente presenza di aree boscate e pascoli, da stabilità ecosistemica e da accumulo idrico. Sono presenti frazioni e insediamenti di rilevante interesse storico paesistico (Taizzano, Moricone, Ilieli) legati al presidio del territorio e alle pratiche agro-silvo-colturali. Allo stato attuale e/o attraverso opportuni interventi, essa può costituire elemento decisivo nella difesa della biodiversità, nella diffusione della naturalità e, in generale, nel riequilibrio eco-biologico e climatico della Valle del Nera. I crinali, gli impluvi e le conche intramontane costituiscono corridoi faunistici di rilevante valore; le aree pedemontane hanno anche il ruolo di filtri di permeabilità. 2. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla salvaguardia dei boschi integri ed al recupero di quelli degradati, favorendone la riconversione verso forme di governo naturalistico, con sviluppo graduale del sottobosco; alla regimazione dei corsi d'acqua e degli impluvi, favorendo la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione e adottando opportune sistemazioni idraulico-forestali; alla conservazione, al recupero ed al potenziamento delle sistemazioni agricole (siepi, colture arboree ed erbacee pregiate) nelle conche intramontane, al mantenimento del sistema insediativo antico, al recupero di sentieri di crinale e di mezza costa per le attività ricreative e naturalistiche. In particolare, gli interventi sui boschi dovranno essere attuati successivamente alla redazione dei piani di assestamento forestale da parte delle Comunità montane, favorendo il prolungamento dei turni di ceduzione. Dovranno inoltre essere favoriti il recupero ed il potenziamento delle formazioni arbustive del sottobosco e di bordo e la ricolonizzazione vegetazionale delle aree denudate e/o degradate. 3. La caratterizzazione funzionale del sub-sistema è garantita dalla presenza esclusiva degli usi principali Attività agricole (A) ad eccezione delle residenze ed Narni Piano regolatore generale PS 66 attività esistenti alla data di adozione del Piano e delle attività turistico ricettive extra-alberghiere (Trh). E' ammesso il recupero ad uso residenziale degli annessi rurali esistenti. 4. Sono esclusi: negli ambiti V1.1, V1.2 e V1.3 nuove edificazioni destinate ad abitazione e annessi agricoli; nuove edificazioni ed ampliamenti di edifici produttivi, edifici per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, serre, colture floro-vivaistiche; negli ambiti V1.4, V1.5 le serre di Tipo b) e c) in base alle definizioni della Del. G.R. 7304/97. Sono fatti comunque salvi gli interventi ammissibili e finanziabili dalle misure previste dalla Politica Agricola Comunitaria (P.A.C.) e dai relativi piani di settore regionale. 5. Divieti: - l'introduzione di specie esotiche vegetali e animali; - il pascolamento nelle aree boscate e arbustate; - la circolazione su sentieri, alvei fluviali, prati e boschi di qualsiasi veicolo a motore ad eccezione di quelli adibiti alla sorveglianza, alla gestione del patrimonio boschivo, di quelli impiegati per lo svolgimento delle attività lavorative e per i residenti; - la recinzione di fondi agricoli, dei prati-pascolo e delle aree boscate, salvo diverse prescrizioni dei piani di settore. NTA PRG parte operativa Art. 5.1.1.2 - Criteri per gli usi e regole per gli interventi nel Sistema ambientale

(V) 1. Nelle tavv. Usi del suolo e modalità di intervento sono individuati i 7 sub-sistemi per i quali la parte strutturale ha previsto specifici obblighi, divieti, indirizzi, eventuali forme di tutela e il rapporto fra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi. 2. I principali materiali degli spazi aperti del sistema ambientale sono: giardini, parchi, bande verdi naturali, parcheggi, impianti sportivi coperti e scoperti, orti, siepi e cespuglieti, aree alberate, sentieri e percorsi. 3. Il sistema ambientale è caratterizzato da un'elevata percentuale di superfici permeabili, implica la presenza di aree densamente alberate, la rinaturalizzazione delle sponde dei corsi d'acqua, l'inserimento nel territorio di corridoi ecobiologici. In particolare i parchi, i giardini e gli impianti sportivi scoperti devono avere caratteri di forte naturalità. I parcheggi devono avere preferibilmente pavimentazioni semipermeabili con raccolta e filtro della acque meteoriche, presenza di siepi di margine e tra gli spazi di sosta. 4. In tutte le zone agricole appartenenti al Sistema Ambientale sono ammessi gli interventi ammissibili e finanziabili secondo le misure previste dalla politica Agricola Comunitaria e dal Piano di Sviluppo Rurale della Regione Umbria 2000/2006 (bando D.G.R. 7/3/2001 n° 205). NTA PRG parte strutturale Art. 5.3.1.1 - Prestazioni 1. Il sistema della residenza come insieme dei luoghi dell'abitare dovrà garantire la vicinanza o almeno la diretta connessione delle abitazioni con i servizi e le aree commerciali (approvvigionamento dei generi di prima necessità), l'immediata relazione con aree per il tempo libero e lo sport opportunamente dimensionate rispetto all'intorno, la dotazione di adeguati spazi collettivi. 2. Nel sistema della residenza dovrà essere prestata particolare cura nella progettazione dei materiali che costituiscono gli spazi collettivi. E' vietata la formazione di depositi di materiali a cielo aperto. 3. Le strade di distribuzione all'interno del sistema della residenza, sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata. La carreggiata dovrà essere opportunamente sistemata per garantire una più razionale gestione della mobilità, migliore sicurezza e qualità urbana, protezione dell'ambiente e risparmio energetico. Le banchine e i marciapiedi dovranno essere pavimentati e ubicati a destra e a sinistra della carreggiata o sullo stesso livello (marciapiede continuo). Gli incroci, in genere a raso, potranno essere anche rialzati o regolamentati da mini-rotonde. 4. Gli interventi di trasformazione, ad esclusione di quelli in ambito R1, dovranno garantire una superficie permeabile superiore al 30% dell'intera superficie fondiaria. Ove non diversamente precisato, nella normativa di ciascun subsistema, le altezze massime degli edifici e i limiti di densità edilizia osservano quanto disposto dall'art. 8 del D.M.1444 del 2/4/1968. 5. Nelle zone appartenenti al sistema della residenza il Piano incentiva il ricorso a tecniche di bio-architettura e bio-ingegneria. Per questo nel loro progetto si dovrà fare ricorso a tecniche ed a materiali di debole impatto ambientale (le murature, ad esempio, dovranno preferibilmente essere in materiali naturali, senza additivi chimici che ne alterino la natura, traspiranti, di spessore tale da assicurare un lento e graduale assorbimento e dispersione del calore, elettrostaticamente neutre, fonoassorbenti e prive di emanazioni radioattive e di polveri; così i materiali di finitura e gli altri elementi dell'edificio). In particolare la realizzazione di nuove aree residenziali, il risanamento, la ristrutturazione e l'ampliamento di quelle esistenti, dopo l'adozione degli atti di cui Narni Piano regolatore generale PS 71 al successivo periodo, dovranno essere accompagnati da indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, alle misure di compensazione e mitigazione degli impatti esistenti e previsti adottate. Ai fini della predetta valutazione della pressione ambientale e del giudizio della sua sostenibilità l'Amm.ne Comunale dovrà adottare appositi strumenti normativi (piani attuativi, piani di settore, regolamenti, ecc.) tenendo anche conto del disposto dell'art.14 delle N.T.A. del P.T.C.P. NTA PRG parte strutturale Art. 5.3.1.2 - Usi caratterizzanti consentiti ed esclusi 1. Il Sistema della residenza è caratterizzato dall'uso principale Residenza (R). 2. Sono escluse le Attività agricole (A). 3. Nel Sistema della residenza sono altresì previsti: Spazi scoperti d'uso pubblico (P, V), Servizi e attrezzature (S), Attività terziarie (T). 4. Degli usi previsti al punto 3 di questo stesso articolo sono escluse le seguenti articolazioni: Tr: motel; Sc: servizi cimiteriali; Sh: ospedali; Ss: palazzi dello sport; St: stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti. 5. Gli usi non espressamente citati sono da considerarsi ammessi. NTA PRG parte strutturale

Art. 5.3.1.3 - Articolazione del sistema 1. Il sistema della residenza si articola nei seguenti sub-sistemi: - Sub-sistema R1: Centri Antichi - Sub-sistema R2: Città in aggiunta - Sub-sistema R3: Città per addizione 2. Il rapporto percentuale fra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi può variare nei diversi ambiti. NTA PRG parte strutturale Art. 5.3.2.2 - Sub-sistema R2: Città in aggiunta 1. L'ambito è caratterizzato da parti della città cresciute sulla base di singole iniziative, in genere di piccole dimensioni. Il carattere principale di queste zone è costituito da una certa omogeneità dei tipi edilizi e della suddivisione dei lotti, dalla presenza di spazi pubblici frammentati e residuali. 2. Gli interventi dovranno in generale favorire l'adeguamento e la ristrutturazione degli edifici e la riqualificazione degli spazi aperti allo scopo di migliorare le condizioni esistenti e rafforzare l'identità di questi luoghi. 3. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale Residenze (R), per una quota pari almeno al 80% della superficie lorda di pavimento (Slp). Sono altresì consentite Attività terziarie (Tc esercizi di vicinato, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche, Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere, pubblici esercizi, Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie -), Servizi e attrezzature (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali - , Sh - ospedali -, Ss - palazzi dello sport -, St - impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza -), Spazi scoperti (P, V). Sono escluse le Attività agricole (A), le Attività industriali e artigianali (I) e Infrastrutture e attrezzature della mobilità (M). Negozi, servizi ed attrezzature di uso pubblico dovranno essere ubicati al piano terra, artigianato di servizio, uffici e studi professionali potranno essere ubicati anche ai piani superiori. 4. E' consentita la deroga dalla percentuale specificata al precedente comma 3, per tutti gli edifici a contatto diretto con gli assi appartenenti ai luoghi centrali L1, L2 e L3, limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: - Attività terziarie Tc - negozi, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche; - Attività terziarie Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie; (con R comunque non inferiore al 60% della Slp). 5. Le strade di distribuzione sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata, di norma di 6 ml., con marciapiedi pavimentati ubicati sui due lati; gli incroci sono a raso, eventualmente anche rialzati, per rallentare i veicoli. Le sezioni stradali comprendono spazi di sosta in linea su uno o entrambi i lati. 6. Salvo prescrizioni più restrittive previste nella parte operativa del Piano sono ammessi per gli edifici: H max 10,00 m. 7. In modo particolare, per quanto riguarda i parametri urbanistici, all'interno degli ambiti di trasformazione Schemi Direttori e Progetti Norma, si fa riferimento anche a quanto prescritto in tutti gli articoli dal 6.1.1.1 al 6.1.6.3. NTA PRG parte operativa art 5.1.1.4 4. Nelle aree non adiacenti la perimetrazione delle zone A, sottoposte a Ristrutturazione (ri) appartenenti al sub-sistema R2 e di altezza inferiore a 10,00 m è consentito l'ampliamento, secondo una sola delle possibilità specificate ai successivi punti: - fino ad un massimo del 25% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l'ampliamento, è inferiore al 15% - fino ad un massimo del 20% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l'ampliamento, è inferiore al 20% - fino ad un massimo del 15% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l'ampliamento è inferiore al 25% - limitatamente agli edifici in SD5, fino ad un massimo del 15% del volume esistente, se il rapporto di copertura calcolato sul lotto fondiario, compreso l'ampliamento, è inferiore al 30%. Laddove vengano saturate le quantità previste da una delle possibilità di ampliamento non sono consentiti successivi incrementi volumetrici. L'ampliamento con sopraelevazione è consentito solo per gli edifici con altezza massima inferiore o uguale a m 7,00 e fino a raggiungere l'altezza massima di m 10,00. Nelle aree sottoposte a ristrutturazione (ri) appartenenti al subsistema R2, per gli edifici che non abbiano usufruito degli ampliamenti di cui ai precedenti punti e rapporto di copertura uguale o inferiore al 20% è consentita la sopraelevazione fino ad un'altezza massima di m 7,50. In tale eventualità non sono consentiti successivi incrementi volumetrici. Nelle aree sottoposte a ristrutturazione (ri) appartenenti al sub-sistema R2 - SD5, per gli edifici che non abbiano usufruito degli ampliamenti di cui ai precedenti punti e rapporto di copertura uguale o inferiore al altezza massima di m 7,50. 5. Nelle aree individuate dal piano con la sigla R2-ri è inoltre

consentita la ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 31 lett. e) della legge 457/78 tramite intervento edilizio diretto in concessione convenzionata con previsioni planovolumetriche riguardanti unità minime d'intervento aventi una superficie fondiaria di almeno mq. 2000 o che interessi almeno n.4 lotti contigui, applicando i seguenti indici edilizi: -Rc 30% per il sub-sistema R2 nello schema direttore SD5; -Rc 25% per il sub-sistema R2 ricadente negli altri Schemi Direttori; -H massima m 7,50 ferma restando la possibilità d'innalzare tale limite fino a m 10,00 in considerazione dell'altezza media superiore a m 7,50 rilevata sugli edifici esistenti nei lotti confinanti con l'unità minima d'intervento. NTA PRG parte operativa Art. 5.3.1.2 - Zona B Le zone B corrispondono alle parti della città nelle quali il processo di costruzione, eventualmente iniziato molto tempo fa, non può ancora considerarsi concluso per la presenza di numerose parti edificabili, ma non ancora edificate od adeguatamente attrezzate.

Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non Specificato

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si hanno informazioni sull'avvenuto rilascio del nulla osta in merito al vincolo idrogeologico all'epoca del rilascio del nulla osta a costruire del 1977.

Regolarizzabili mediante: nulla osta per vincolo idrogeologico in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: movimenti di terra.

istanza per nulla osta su vincolo idrogeologico in sanatoria: € 3.105,00

Spese di sanatoria presunte: € 3.105,00

Note: Dalla lettera dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste prot. n. 3859/r posiz. IV 1/2-21 del 26 settembre 1977 indirizzata al sig. Framarini Giuseppe e p.c. al Comune di Narni e al CFS di Narni, in oggetto movimenti di terra in località Taizzano o Costa Romana soggetta a vincolo idrogeologico, si viene a conoscenza di una istanza presentata in data

06/09/1977 al suddetto Ispettorato per il nulla osta idrogeologico. La lettera prescriveva la modifica delle planimetrie allegata all'istanza di nulla osta integrandole con l'indicazione del tracciato della strada di accesso e l'ubicazione delle opere di presidio che si intendevano realizzare come ad esempio muri di sostegno, cunette, fosso di guardia e tombini. In attesa di ricevere la planimetria aggiornata e una breve relazione si invitava a non dare inizio ai lavori essendo in zona a vincolo idrogeologico. Non sono stati trovati atti successivi a tale data che dimostrano l'avvenuta ottemperanza a tale prescrizione. La ricerca documentale eseguita al comando del Corpo Forestale non ha dato esito per via della vetustà della pratica.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: D - terreno part.48**

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

Immobile residenziale di tipo economico su due livelli. L'appartamento è costituito da una zona giorno e da una zona notte ben distinte. La porta d'ingresso si trova nel soggiorno dal quale si accede alla piccola cucina. Il soggiorno ha un terrazzo coperto. La zona notte è costituita da un piccolo disimpegno sul quale si affacciano il bagno e le due camere da letto. La superficie coperta complessiva è di circa 110 mq, l'appartamento è posto al piano terra. L'altezza interna dei locali è 2,80m. Il piano seminterrato era, nel progetto originario completamente porticato. Nel progetto presentato nel 1986 per il condono, è riportata la situazione attuale: in parte porticato, in parte chiuso con un locale destinato a cantina e un locale a sgombero. L'altezza interna dei locali è 2,80m. la superficie delle cantine è circa 62 mq e della parte porticata 35 mq. Al piano seminterrato le pareti perimetrali della costruzione sono tamponate con muratura in pietra e tufo faccia vista; al piano terra sono tamponate con muratura in laterizi a cassa vuota intonacata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis + ALTRI 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: omissis - Ulteriori Informazioni sul debitore: in comproprietà con omissis - omissis - per i diritti di 1/2 ciascuno

Superficie complessiva di circa mq **206.9**

è posto al piano seminterrato e piano terra

L'edificio è stato costruito nel 1977 ristrutturato nel 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero 18 di interno , ha un'altezza interna di circa 2,80 m

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile non è dotato di particolari di pregio e le finiture sono di ordinaria qualità. Lo stato di conservazione è mediocre considerata la presenza di lesioni in facciata e su un pilastro d'angolo. Lo stabile ha necessità di interventi nelle dotazioni impiantistiche e nella messa in sicurezza della ringhiera del terrazzo. E' molto probabile la necessità di interventi all'impianto di smaltimento degli scarichi e alla fondazione in corrispondenza del pilastro lesionato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **da ristrutturare**

- Note: la ringhiera perimetrale non risponde ai requisiti di sicurezza della normativa e deve essere sostituita o ristrutturata

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: da normalizzare - Note: si ipotizza un cedimento fondale in corrispondenza di un pilastro
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: da normalizzare - Note: esiste una lesione strutturale su di un pilastro
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone - Note: colore antracite
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: da normalizzare - Note: vetri singoli (non vetro-camera)
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: calcestruzzo coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti - Note: tegole in calcestruzzo verniciate marrone scuro
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti - Note: è presente una lesione orizzontale in facciata lato ovest
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle in gres rosso condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da

normalizzare conformità: **da collaudare**

Fognatura	tipologia: mista recapito: fossa biologica e pozzo perdente ispezionabilità: scarsa condizioni: scarse conformità: non a norma - Note: da adeguare alla vigente normativa sugli scarichi
Gas	tipologia: con tubazioni a vista poste all alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo - Note: il certificato non menziona l'allaccio della caldaietta per l'acqua calda sanitaria
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti - Note: impossibile valutare le caratteristiche delle parti non in vista
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termoventilatori condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
soggiorno	sup reale lorda	31,00	1,00	31,00
piano terra				
cucina	sup reale lorda	7,43	1,00	7,43
piano terra				
disimpegno	sup reale lorda	3,44	1,00	3,44
piano terra				
bagno	sup reale lorda	4,38	1,00	4,38
piano terra				
camera 1	sup reale lorda	15,56	1,00	15,56
piano terra				

camera2	sup reale lorda	18,37	1,00	18,37
piano terra				
portico	sup reale lorda	11,80	0,50	5,90
piano terra				
terrazza	sup reale lorda	18,00	0,50	9,00
piano terra				
cantina	sup reale lorda	37,30	0,25	9,33
piano seminterrato				
sgombero	sup reale lorda	24,65	0,25	6,16
piano seminterrato				
portico	sup reale lorda	34,97	0,25	8,74
piano seminterrato				
			206,90	119,31

Accessori:

A - abitazione. Intestazione: , partita foglio 105 particella 41, subalterno 1, categoria ,
 Giardino classe consistenza , superficie 752 piano rendita € ,
 Note: corte comune identificata come bene comune non censibile
 identificato al n. 18 posto al piano terra composto da prato, strada di
 accesso - Sviluppa una superficie complessiva di 752 - Destinazione
 urbanistica: per il 95% B - completamento e 5% E - agricola di salvaguardia
 Valore a corpo: € **4322.4**
 Note: corte comune identificata come bene comune non censibile.
 Contiene alcuni piantoni di olivo giovani e non curati. Il sottoscritto reputa
 idoneo attribuire, forfettariamente, un valore a corpo pari all 5% del valore
 dell'immobile.

Descrizione : **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B - box auto**

Box auto in prefabbricato di calcestruzzo armato, copertura in calcestruzzo armato, porta di
 accesso in ferro a doppia anta battente. La costruzione è inserita nel giardino dell'edificio ed
 è facilmente raggiungibile da un viale carrabile che parte dal cancello di accesso dalla

strada di S. Angelo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis + ALTRI 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: Narni strada di S. Angelo n.18 - Stato Civile: omissis - Ulteriori Informazioni sul debitore: in comproprietà con omissis - omissis - per i diritti di 1/2 ciascuno

Superficie complessiva di circa mq **13.44**

è posto al piano terra

L'edificio è stato costruito nel tra il 1977 e il 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero 18 di interno , ha un'altezza interna di circa 2,30 m

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile non presenta rilevanti situazioni di degrado anche se la porta metallica d'ingresso ha notevoli superfici arrugginite.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni tipologia: **platea** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **da normalizzare**

Manto di copertura materiale: **calcestruzzo** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **pareti in pannelli in calcestruzzo prefabbricati** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **da normalizzare**

Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box auto	sup reale lorda	13,44	1,00	13,44
		13,44		13,44

Accessori:

Descrizione : **agricolo** di cui al punto **C - terreno part.47**

Terreno recintato con rete sui confini di proprietà che costituisce il percorso di accesso pedonale alla proprietà dalla strada SS3.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di omissis + ALTRI 1 - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: Narni Strada di S. Angelo n. 18 - Stato Civile: omissis - Ulteriori Informazioni sul debitore: in comproprietà con omissis - omissis - per i diritti di 1/2 ciascuno

Superficie complessiva di circa mq **59**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia in pendenza

Tessitura prevalente sistemazione a gradoni

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile non presenta rilevanti situazioni di degrado anche se la porta metallica d'ingresso ha notevoli superfici arrugginite.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale netta	59,00	1,00	59,00
		59,00		59,00

Accessori:

Descrizione : **agricolo** di cui al punto **D - terreno part.48**

Terreno che costituisce parte indivisibile del giardino dell'abitazione (corpo A) in quanto contiene la strada di accesso carrabile alla proprietà che collega il cancello sulla strada di S. Angelo e il box auto. Il terreno è in notevole pendenza e contiene uno slargo utilizzato a spazio di sosta per le auto e qualche albero d'alto fusto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis + ALTRI 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: omissis

Superficie complessiva di circa mq **460**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia con forti dislivelli altimetrici

Sistemazioni agrarie aiuole semi incolte, spazi di transito e sosta veicolare

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile non presenta rilevanti situazioni di degrado anche se la porta metallica d'ingresso ha notevoli superfici arrugginite.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	460,00	1,00	460,00
		460,00		460,00

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

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del lotto 1, oggetto di pignoramento, costituito da quattro corpi consistenti in un appartamento (A/3) con cantine, giardino e autorimessa (C/6) censiti al N.C.E.U. di Terni al foglio 105 particella 41 sub. 3 (appartamento e cantine) graffiata con la part. 41 sub. 1 (giardino - bene comune non censibile), particella 41 sub. 2 (garage), particella 48 (giardino con strada di accesso carrabile) e particella 47 (scalinata di accesso pedonale dalla strada SS3). Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per stimare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici; questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in €/mq e in €/ha che il mercato immobiliare mette a disposizione. La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare. In particolare per l'appartamento e l'autorimessa, ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, al parametro tecnico scelto che in questo caso è il metro quadrato di superficie commerciale, alla consistenza, alle rifiniture, agli accessori e, nei limiti del possibile, allo stato d'uso di conservazione e manutenzione. Per quanto riguarda i terreni agricoli si fa riferimento alla forma, alla giacitura, all'accessibilità e naturalmente alla coltura in atto. Le indicazioni di mercato per l'edificio di civile abitazione ed il box auto sono state reperite da diverse fonti, quali: - osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 700,00 e 1000,00 €/mq per

l'appartamento e quotazioni comprese tra 400,00 e 600,00 €/mq per il box. - listino dei prezzi degli immobili, a cura delle CCIAA di Perugia e Terni riferito al terzo trimestre 2014, che segnala per immobili simili valori compresi tra 700,00 e 800,00 €/mq per l'abitazione e quotazioni comprese tra 400,00 e 500,00 €/mq per il box. Dato che tale fonte non stima il valore dei box ma indica quella dei capannoni industriali, tali quotazioni sono state ritenute assimilabili tra loro. - agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 615,00 e 975,00 €/mq per l'appartamento; non sono state reperite quotazioni per il box auto. In considerazione del fatto che l'appartamento e il box auto si presentano in condizioni di ordinarietà senza quindi manifestare peculiarità positive o negative né evidenti comodi o scomodi, si ritiene opportuno adottare la media tra i minimi ed i massimi delle forbici di valore sopra riportate. Il valore ottenuto per l'appartamento risulta essere di 800,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore ottenuto per il box risulta essere di 475,00 €/mq di superficie commerciale. Corpi C e D: i terreni che rappresentano i suddetti corpi C e D, catastalmente risultano rispettivamente uliveto e bosco misto. Dal sopralluogo effettuato, tali superfici sono anch'esse delle aree accessorie all'immobile in quanto utilizzate quali aree di servizio per transito, sosta auto e giardino; per tale motivo il valore che il sottoscritto ritiene opportuno attribuire è il valore già stimato per l'area accessoria graffata catastalmente all'immobile. Il calcolo riportato al metro quadrato è pari a 6,00 euro/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di del Comune di Narni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Agenzie immobiliari: Bonifazi, Tecnocasa, Immobiliare.it, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) , Listino prezzi degli immobili - Umbria - III trimestre 2014 della CCIAA di Perugia e Terni.

8.3 Valutazione corpi:

A - abitazione. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
soggiorno	31,00	€ 800,00	€ 24.800,00
cucina	7,43	€ 800,00	€ 5.944,00
disimpegno	3,44	€ 800,00	€ 2.752,00
bagno	4,38	€ 800,00	€ 3.504,00
camera1	15,56	€ 800,00	€ 12.448,00
camera2	18,37	€ 800,00	€ 14.696,00
portico	5,90	€ 800,00	€ 4.720,00
terrazza	9,00	€ 800,00	€ 7.200,00
cantina	9,33	€ 800,00	€ 7.460,00
sgombero	6,16	€ 800,00	€ 4.930,00
portico	8,74	€ 800,00	€ 6.994,00

Valore Corpo	€ 95.448,00
Valore Accessori	€ 4.322,40
Valore complessivo intero	€ 99.770,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 99.770,40

B - box auto.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box auto	13,44	€ 475,00	€ 6.384,00

Valore Corpo	€ 6.384,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.384,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.384,00

C - terreno part. 47.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	59,00	€ 6,00	€ 354,00

Valore Corpo	€ 354,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 354,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 354,00

D - terreno part. 48.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	460,00	€ 6,00	€ 2.760,00

Valore Corpo	€ 2.760,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.760,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.760,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - abitazione	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Giardino	115,00	€ 99.770,40	€ 99.770,40
B - box auto		13,00	€ 6.384,00	€ 6.384,00
C - terreno part.47		59,00	€ 354,00	€ 354,00
D - terreno part.48		460,00	€ 2.760,00	€ 2.760,00

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%)

€ 15.009,66

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:	€ 12.505,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Intervento in fondazione per la messa in sicurezza di un pilastro lesionato dello stabile dovuta a un probabile cedimento fondale ristrutturazione ringhiera terrazza	€ -8.853,00
realizzazione impianto di scarico a tubi disperdenti	€ -704,00
attestato di prestazione energetica	€ -1.000,00
	€ -300,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 70.896,74
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

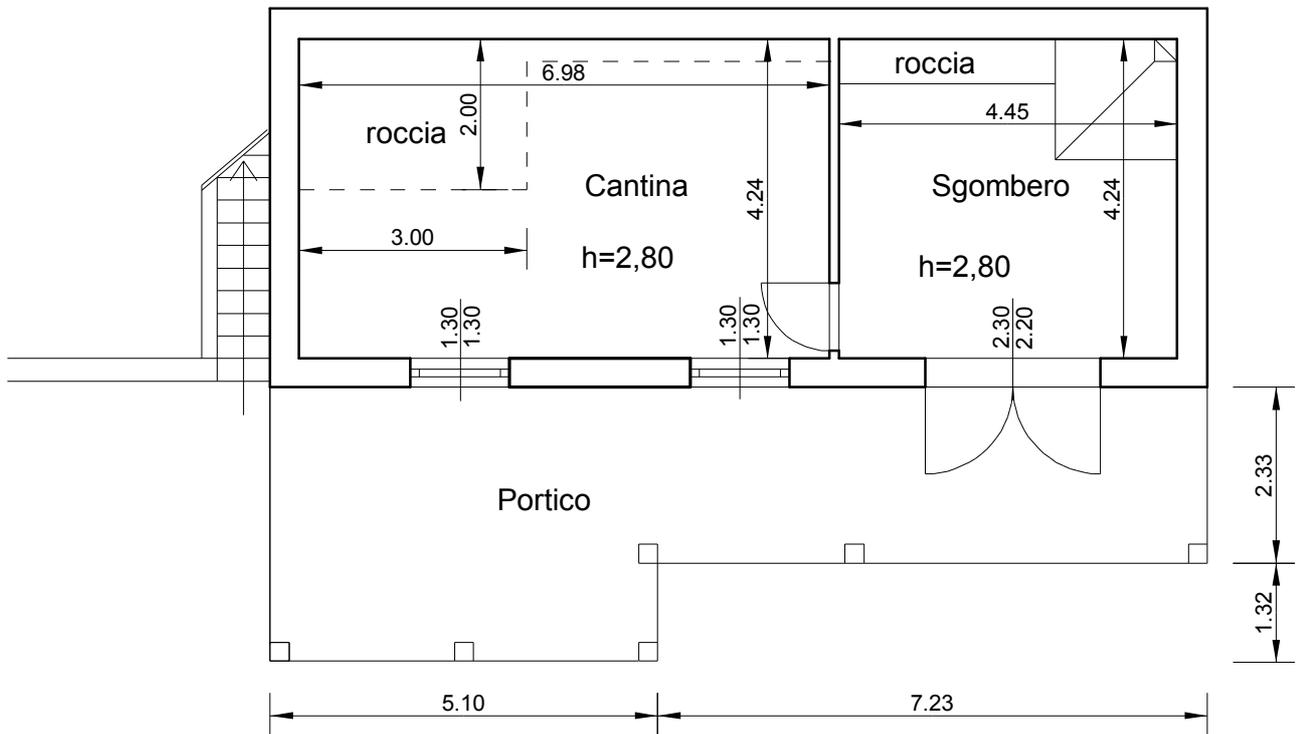
8.6 Regime fiscale della vendita

Il trasferimento è soggetto ad imposta di registro.

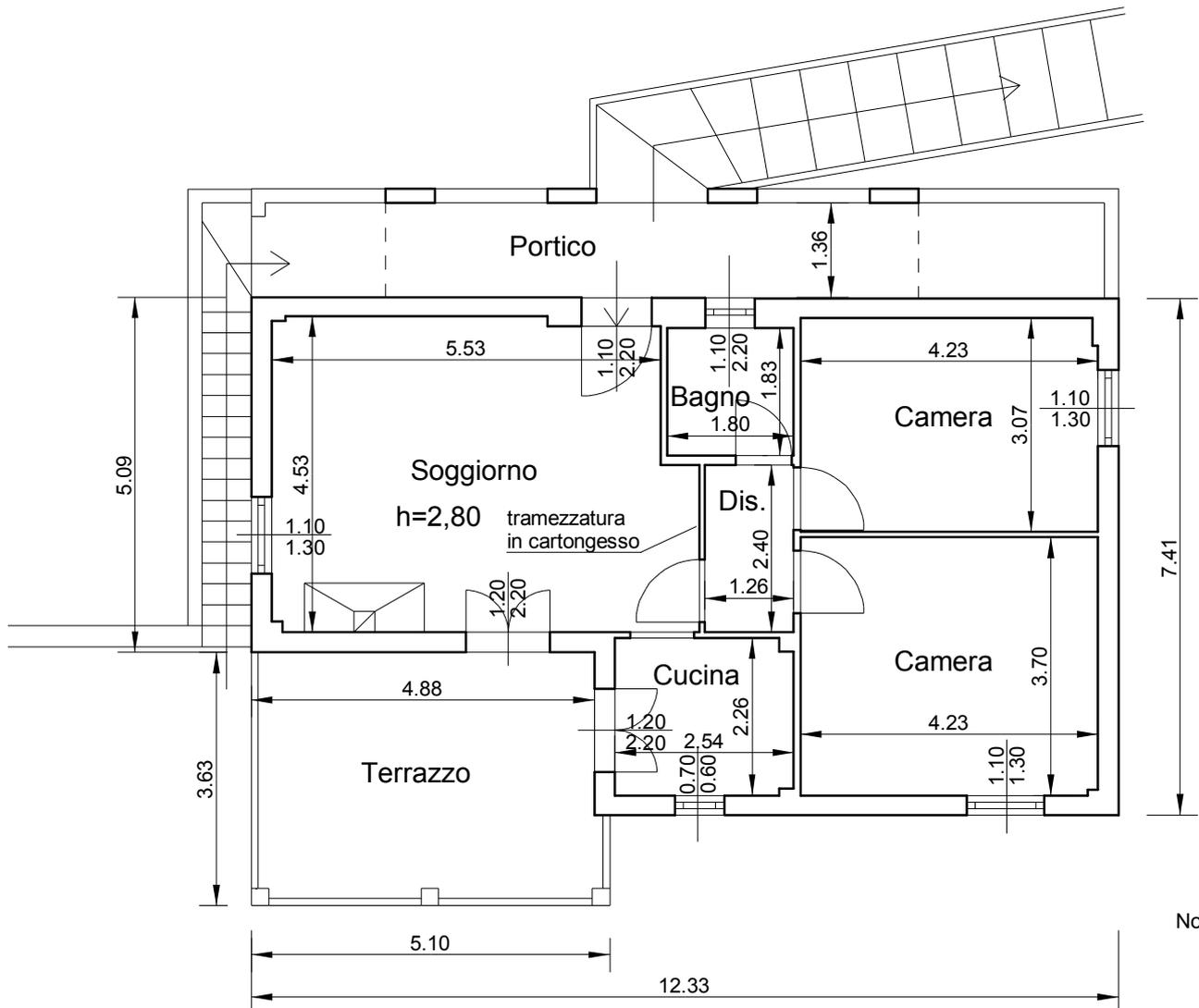
Data generazione:
14-05-2015 02:05:47

L'Esperto alla stima
Arch. Riccardo Barbieri

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Narni (TR) via Strada di S. Angelo n.18 Fg. 105, Part. 41, Sub. 3



PIANO SEMINTERRATO

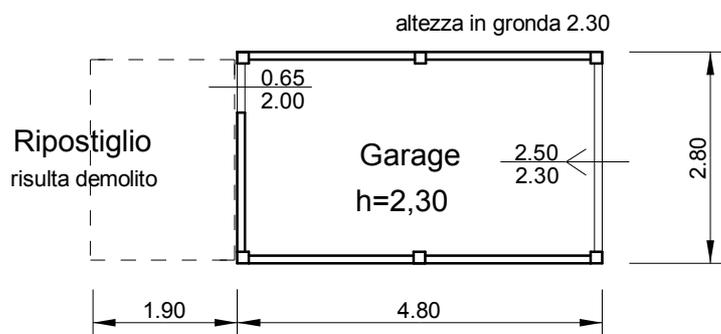


PIANO TERRA

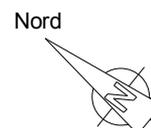


Scala 1:100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Narni (TR) via Strada di S. Angelo n.18 Fg. 105, Part. 41, Sub. 2



PIANO TERRA



Scala 1:100

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Narni (TR)
via Strada di S. Angelo n.18 Fg. 105, Part. 41



01



02



03



04



05



06



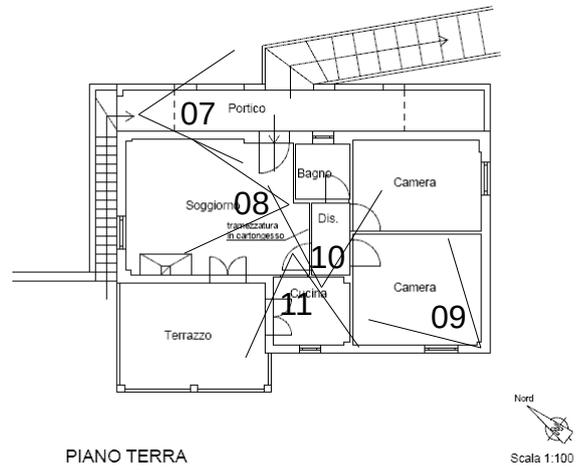
07



08



09



10



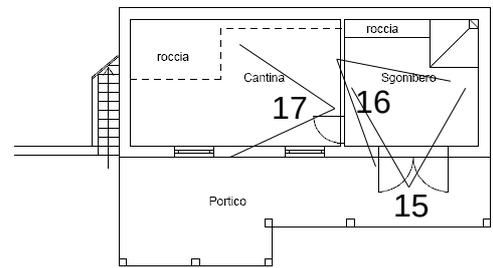
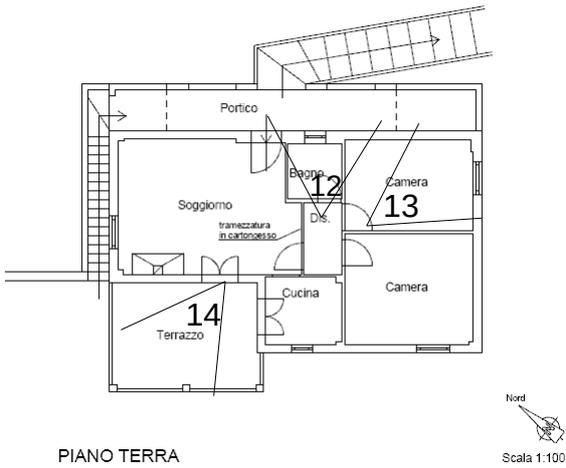
11



12



13



14



15



16



17