

Beni in Terni (Terni)
Via A.Finetti n.20 - ora Strada S.Giusta snc
(42°34' 39" N -- 12°40' 14" E)

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto del pignoramento risultano essere n.3 abitazioni con un unico ingresso dal vano scala in Via Angelo Finetti n.20, per le tre abitazioni e n.3 cantine e dall'area di corte dell'edificio il locale autorimessa. Le tre cantine, pur essendo esse pertinenze delle abitazioni, risultano essere state accatastate in modo autonomo. Nell'individuazione dei lotti le cantine vengono considerate unite alle abitazioni seguendo l'ordine con le quali le stesse sono state concesse in uso con il contratto di locazione per le due unità locate, il terzo lotto è ottenuto per differenza: n.3 abitazioni di cui due locate con due cantine, alla terza abitazione è stata annessa la terza cantina. Il tutto valutato come Lotto A – Lotto B - Lotto C e Lotto D.

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. INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Come sopra brevemente accennato, i beni oggetto della vendita risultano essere le n.3 Abitazioni con altrettante cantine oltre ad un locale autorimessa, che risultano essere così distinti presso la sezione catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Terni, nello stesso Comune:

- **Abitazione sita in Terni, Via Angelo Finetti n.20 (ora Strada S.Giusta snc), piano terra**, distinto al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub40, Z.C.=2, Cat. A/2, Cl.8, di vani n.4 e R.C. di € 371,85, intestato al Debitore nella misura dell'intero in Piena Proprietà. - Di seguito indicato come "**LOTTO A**" - **Questo immobile confina:** Vano scala, corte comune, Ditta Brunotti, Bernardini.

- **Locale cantina sita in Terni, Via Angelo Finetti n.20 (ora Strada S.Giusta snc), piano seminterrato**, distinto al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub53, Z.C.=2, Cat. C/2, Cl.6, di metri quadrati n.11 e R.C. di € 23,86, intestato al Debitore nella misura dell'intero in Piena Proprietà - Di seguito indicato come "**LOTTO A**" - **Questo immobile confina:** disimpegno-corridoio comune, corte destinata a corsello Condominiale esterno all'edificio distinta con la p.lla n.1265 del foglio n.87, stesso Debitore, Bernardini.

- **Abitazione sita in Terni, Via Angelo Finetti n.20 (ora Strada S.Giusta snc), piano primo**, distinto al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub42, Z.C.=2, Cat. A/2, Cl.8, di vani n.4 e R.C. di € 371,85, intestato al Debitore nella misura dell'intero in Piena Proprietà - Di seguito indicato come "**LOTTO B**" - **Questo immobile confina:** Vano scala, corte comune, stesso Debitore, Diomedì Srl.

- **Locale cantina sita in Terni, Via Angelo Finetti n.20 (ora Strada S.Giusta snc), piano seminterrato**, distinto al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub52, Z.C.=2, Cat. C/2, Cl.6, di metri quadrati n.11 e R.C. di € 23,86, intestato al Debitore nella misura dell'intero in Piena Proprietà - Di seguito indicato come "**LOTTO B**" - **Questo immobile confina:** disimpegno-corridoio comune, corte comune circostante l'edificio, stesso Debitore, M.F. Immobiliare srl, Diomedì srl.

- Abitazione sita in Terni, Via Angelo Finetti n.20 (ora Strada S.Giusta snc), piano primo, distinto al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub43, Z.C.=2, Cat. A/2, Cl.8, di vani n.4 e R.C. di € 371,85, intestato al Debitore nella misura dell'intero in Piena Proprietà - Di seguito indicato come “ **LOTTO C**” - **Questo immobile confina:** Vano scala, corte comune, stesso Debitore, camminamento pedonale catastalmente identificato con la p.lla n.1265 del foglio n.87.

- Locale cantina sita in Terni, Via Angelo Finetti n.20 (ora Strada S.Giusta snc), piano seminterrato, distinto al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub51, Z.C.=2, Cat. C/2, Cl.6, di metri quadrati n.11 e R.C. di € 23,86, intestato al Debitore nella misura dell'intero in Piena Proprietà

- Di seguito indicato come “ **LOTTO C**” - **Questo immobile confina:** : disimpegno-corridoio comune, stesso Debitore, Massarelli Alessandro, Troiani Vanessa e M.F. Immobiliare srl.

- Locale autorimessa sito in Terni, Via Angelo Finetti snc (ora Strada S.Giusta snc), piano seminterrato, distinto al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub49, Z.C.=2, Cat. C/6, Cl.8, di metri quadrati n.19 e R.C. di € 39,25, intestato al Debitore nella misura dell'intero in Piena Proprietà - Di seguito indicato come “ **LOTTO D**” - **Questo immobile confina:** corte comune, stesso Debitore, camminamento pedonale catastalmente identificato con la p.lla n.1265 del foglio n.87 e Ditta Bernardini.

Come verrà meglio illustrato nelle n.4 distinte relazioni di stima che interesseranno le n.3 abitazioni con relative cantine + quella per il locale autorimessa sopra descritti, si evidenzia la completa rispondenza tra lo stato rappresentato nelle planimetrie catastali depositate e lo stato dei luoghi. I suddetti immobili risultano individuare unità distinte e autonome, suscettibili di utilizzazione separata e catastalmente censite in modo distinto e autonomo. Per questa ragione si ritiene che la vendita debba avvenire costituendo n.4 lotti (**LOTTO A - LOTTO B - LOTTO C e LOTTO D**) affinché la loro commercializzazione possa essere agevolata, trattandosi di immobili completamente autonomi con cantine censite anch'esse in modo autonomo ma utilizzate per il loro fine di pertinenza alle abitazioni. Il locale autorimessa viene valutato in modo separato affinché possa trovare anche una più ampia e autonoma richiesta di acquisto.

Per quanto sopra quindi, si allega alla presente n.4 distinte relazioni di stima riferite ai n.4 Lotti sopra indicati come “LOTTO A” - “LOTTO B” - “LOTTO C” - “LOTTO C”, nelle quali vengono trattati tutti gli aspetti richiesti nella Relazione affidata.

***Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Giovanni SANSONI***

Allegati:

- Perizia Immobili “Lotto A”
- Perizia Immobili “Lotto B”
- Perizia Immobili “Lotto C”
- Perizia Immobili “Lotto D”

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **TERNI RISORSE - SOCIETA' CONSORTILE A R.L.**

contro: ~~ENZO ANTONIO CHIARI DI ZIPPONE RAFFAELI & C. S.p.A.~~

N° Gen. Rep. 346/2014

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/12/2015

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

Custode Giudiziario: **Avv. Luana FRIZZA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI
IDENTIFICATI COME "LOTTO A"

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Fax:
Email:
Pec:

Geom. Giovanni SANSONI
SNSGNN59L25L117Q
00447770553
Via Pacinotti 5 - 05100 Terni
0744-425381 – 335 5353231
0744425381
g.sansoni@tin.it
giovanni.sansoni@geopec.it



Beni in Terni (Terni)
Via A.Finetti n.20 - ora Strada S.Giusta snc
(42°34' 39" N -- 12°40' 14" E)

"Lotto A"

1. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO:

IMMOBILE N.1

Identificativo a corpo: Abitazione con annesso locale cantina sito in Terni, Strada S.Giusta snc (già Via Angelo Finetti n.20), piano terra con accesso dal vano scala Comune ubicato sul lato retrostante l'edificio.

Quota e tipologia del diritto:

~~Intestazione: ZPPC IMMOBILIARE S.P.A. - Per i diritti di Piena Proprietà pari a 1/1 - cod.fisc. XXXXXXXXX~~

Derivante da: Atto pubblico di compravendita, Notaio Cirilli Paolo di Terni del 06/06/2012, rep. N. 47273/18838, Trascritto a Terni il 07/06/2012 al n.4590 di R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Mill. di proprietà generale fabbricato C = 153,01 - Mill. scala = 122,14 - Mill. ascensore = 128,33

Confini: Vano scala, corte comune, Ditta Brunotti, Bernardini.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Abitazione distinta al foglio 87 con la particella 1817 subalterno 40, Z.C.=2, Cat. A/2, Cl.8, di vani n.4 e R.C. di € 371,85

La planimetria Catastale è conforme allo stato di fatto

IMMOBILE N.2

Identificativo a corpo: Locale cantina sito al piano seminterrato di Strada S.Giusta snc (già Via Angelo Finetti n.20), con accesso dal vano scala Comune ubicato sul lato retrostante l'edificio.

Quota e tipologia del diritto:

~~Intestazione: ZPPC IMMOBILIARE S.P.A. - Per i diritti di Piena Proprietà pari a 1/1 - cod.fisc. XXXXXXXXX~~

Derivante da: Atto pubblico di compravendita, Notaio Cirilli Paolo di Terni del 06/06/2012, rep. N. 47273/18838, Trascritto a Terni il 07/06/2012 al n.4590 di R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Mill. di proprietà generale fabbricato C = 4,93 - Mill. scala = 2,57 - Mill ascensore = 0

Confini: disimpegno-corridoio comune, corte destinata a corsello Condominiale esterno all'edificio distinta con la p.la n.1265 del foglio n.87, stesso Debitore, Bernardini.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Cantina-magazzino, distinta al foglio 87 con la particella 1817 subalterno 53, Z.C.=2, Cat. C/2, Cl.6, di mq.11 e R.C. di € 23,86.

La planimetria Catastale è conforme allo stato di fatto

2. DESCRIZIONE GENERALE: Gli immobili in esame, siti nel Comune di Terni (TR) in Strada S.Giusta snc (già Via Angelo Finetti n.20) risultano ubicati all'interno di un edificio residenziale distribuito su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, facente parte di un ampio complesso immobiliare di recente edificazione nella zona della Città di Terni denominata S.Giusta-Toano-B.Bovio. L'accesso all'edificio è garantito da una nuova e ampia viabilità realizzata contestualmente agli edifici residenziali che la stessa serve, all'interno di un intervento di lottizzazione che risulta essere non ancora ultimato. Le strade infatti non risultano essere del tutto completate ovvero non sono completate nella previsione progettuale delle opere di urbanizzazione



primaria dell'intero comparto che prevede anche la realizzazione di due parcheggi pubblici. La viabilità sino all'edificio è come detto ultimata salvo l'ultimo strato di finitura denominato tappetino di usura.

Caratteristiche zona: periferica ma poco distante dal centro della Città

Area urbanistica: residenziale in un contesto molto edificato negli ultimi anni, priva però di attività di servizio.

Importanti centri limitrofi: La zona è leggermente collinare ma vicina alla Via Tre Venezie dove è presente una buona linea di trasporto che la collegano agevolmente sia alla restante parte della Città. Le viabilità realizzate negli ultimi anni (strada dei Quartieri) collegano questa zona della Città alle grandi arterie di collegamento Regionale e Nazionale, come la S.S. Umbro-Laziale n.675, la E/45, la Strada Statale Flaminia, ecc...

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: "Cascata delle Marmore" (km 10,00), Basilica di S.Valentino (km.2,00 circa)

Attrazioni storiche: "Anfiteatro Romano" (km 1), Zona Archeologica di "Carsule" (km 20,00) nel Comune di San Gemini, ecc.

3. STATO DI POSSESSO:

L'abitazione e la cantina risultano essere stati concessi in locazione al Sig. ~~Raffaella Zoppo~~ ~~Raffaella Zoppo~~ tramite il contratto di locazione abitativa agevolata datato 13/02/2015 la cui copia priva dei dati di registrazione mi è stata consegnata dal Custode. Si rileva che il contratto è stato sottoscritto dal Sig. ~~Raffaella Zoppo~~ come persona fisica e non a nome della società Debitrice della quale lo stesso è legale rappresentante. Nel contratto si cita abitazione e cantina

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Le opere di urbanizzazione primaria dell'intero complesso immobiliare del quale l'immobile fa parte non ancora completate danno luogo ad una possibile azione da parte del Comune nei confronti dei soggetti attuatori prima e, in caso di insolvenza di questi, con possibile rivalsa nei confronti degli attuali proprietari. Questa eventualità è alquanto remota in relazione al fatto che i lottizzanti hanno prestato delle garanzie fideiussorie per l'esecuzione delle opere previste e quindi ciò dovrebbe garantire chi ha acquistato dai lottizzanti ma questo non li esclude da una eventuale rivalsa da parte del Comune.

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

E' quella riferita alla procedura attivata dal Creditore che è riportata nell'elenco che segue, riferite ad una serie di immobili tra i quali quello indicato nel presente LOTTO A, alla quale si è aggiunta l'istanza di intervento del Condominio di Via Finetti nn.20-2-24 descritta nella parte a ciò dedicata della presente relazione, per il mancato pagamento delle quote condominiali.

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

NON RICORRE IN CASO

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

- Con la Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Terni alcuni soggetti attuatori si sono impegnati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria riguardanti, le strade, verde pubblico, fognature, illuminazione pubblica, rete dell'energia elettrica e del gas e parcheggi- vedere descrizione riportata al successivo punto n.4.2.3.2.

- Con l'atto di costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile, ecc. stipulata prima della Convenzione con il Comune di Terni, i proprietari proponenti la lottizzazione-piano attuativo, si erano impegnati a permettere il passaggio delle opere di urbanizzazione successivamente oggetto della richiamata convenzione. - vedere riferimento punto 4-2-3-1 della presente.



4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non è stata riscontrata la presenza di atti costitutivi di limitazioni della proprietà immobiliare dell'immobile stimato.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a contro la società ~~Optima Costruzioni S.r.l.~~ **dante causa del Debitore** - derivante da: concessione a garanzia di mutuo della durata di 30 anni- Importo ipoteca: € 8.000.000,00 - Importo capitale: € 4.000.000,00

Rogito: Notaio Paolo Provitera di Caserta in data 21/03/2008 rep n.40909 trascritta a Terni in data 02/04/2008 Reg.Particolare n.753 contro la soc. ~~OPTIMA COSTRUZIONI S.R.L.~~;

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Terni, insistente sul terreno distinto al foglio n.87 di detto Comune con le p.lle nn.1264-1298-1266-1268-1270-1271.

Con annotamento n.499 del 02/04/2011 veniva ristretta l'iscrizione escludendo gli immobili destinati a cantine-magazzino e autorimessa distinti al foglio n.87 con le p.lle nn.1817 sub49-51-52-53.

Con annotamento n.500 del 02/04/2011 il mutuo e la relativa ipoteca veniva frazionati in quote:

1. quota n.21 = foglio n.87 p.lla n.1817 sub40 per ipoteca di € 160.000,00 di cui € 80.000,00 di capitale;
2. quota n.23 = foglio n.87 p.lla n.1817 sub42 per ipoteca di € 160.000,00 di cui € 80.000,00 di capitale;
3. quota n.24 = foglio n.87 p.lla n.1817 sub43 per ipoteca di € 160.000,00 di cui € 80.000,00 di capitale;

4.2.2 Pignoramenti:

Atto Giudiziario a seguito del Verbale di Pignoramento Immobili a favore della **TERNI RISORSE SCARL nei confronti del Debitore** - Importo ipoteca: € ----- - Importo capitale e spese: € 54.631,43;

Rogito: Atto Giudiziario Tribunale di Terni – Verbale di Pignoramento Immobili del 18/1/2014 rep. n.3763 a seguito Decreto Ingiuntivo n.347/2014 del 24/03/2014 R.G. n.907/2014, rep. n.479/2014 trascritto a Terni in data 02/01/2015 , Reg.Particolare n.8.

Immobili interessati dal Pignoramento:

1. abitazione sita nel Comune di Terni, distinta nella sezione catasto fabbricati al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub40;
2. abitazione sita nel Comune di Terni, distinta nella sezione catasto fabbricati al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub42;
3. abitazione sita nel Comune di Terni, distinta nella sezione catasto fabbricati al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub43;
4. locale cantina-magazzino sito nel Comune di Terni, distinto nella sezione catasto fabbricati del suddetto Comune, al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub51;
5. locale cantina-magazzino sito nel Comune di Terni, distinto nella sezione catasto fabbricati del suddetto Comune, al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub52;
6. locale cantina-magazzino sito nel Comune di Terni, distinto nella sezione catasto fabbricati del suddetto Comune, al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub53;
7. locale autorimessa sito nel Comune di Terni, distinto nella sezione catasto fabbricati del suddetto Comune al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub49.



- Istanza di Intervento nella procedura del 04/11/2015, da parte del Condominio di Via A.Finetti n.20-22-24 in Terni a seguito del decreto ingiuntivo n.1259/13 del Giudice di Pace di Terni, per il pagamento della somma di € 2.345,39. Si precisa che nella suddetta istanza la parte fa riferimento alla procedura esecutiva immobiliare n.1258/13 R.G.E.I. pendente presso il Tribunale di Terni ed interviene nella presente che è la n.346/2014.

- Istanza di Intervento nella procedura del 5/11/2015 da parte del Condominio di Via A.Finetti n.20-22-24 in Terni a seguito del decreto ingiuntivo n.499/15 per il pagamento della somma di € 6.089,88.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Il fabbricato nel quale insistono gli immobili oggetto della presente procedura è parte di una ampia lottizzazione per la quale attuazione sono stati stipulati i seguenti atti dai soggetti attuatori il Piano Attuativo presentato al Comune di Terni:

1. Formalità n.8993 del 28/12/2002 - Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile nonché servitù avente per oggetto il Passaggio della rete fognaria, elettrica, idrica, telefonica e del gas. Questa trascrizione risulta essere preliminare a quella che segue ed è finalizzata a ratificare il transito delle suddette opere di urbanizzazione all'interno delle proprietà dei soggetti proprietari dei terreni esterni ai limiti del Piano Attuativo presentato e/o per quei terreni oggetto di un diverso piano attuativo ma utilizzati anche per quello di cui fanno parte gli edifici ricadenti nel primo.

2. Formalità n.8956 del 30/10/2006 - Convenzione Edilizia a rogito Segretario Generale del Comune di Terni del 04/10/2006 rep. n.36274 a favore del Comune di Terni e contro, tra gli altri, della società ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, dante caisa del Debitore, tra le altre consistenze comprende:

- Terreno sito nel Comune di Terni, Loc. S.Giusta, distinto nella sezione catasto terreni del suddetto Comune al foglio n.87 con la p.lla n.1264;

- Terreno sito nel Comune di Terni, Loc. S.Giusta, distinto nella sezione catasto terreni del suddetto Comune al foglio n.87 con la p.lla n.1266;

- Terreno sito nel Comune di Terni, Loc. S.Giusta, distinto nella sezione catasto terreni del suddetto Comune al foglio n.87 con la p.lla n.1268.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Non necessita di alcun aggiornamento della documentazione catastale deposita in quanto la stessa risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

4.3 Difformità urbanistico-edilizie:

Non ci sono difformità edilizie degli immobili rispetto a quanto autorizzato dal Comuen di Terni che necessitino di procedure iin sanatoria. Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici viene evidenziato quanto segue:

- L'intervento edificatorio che ha portato alla realizzazione dell'edificio in cui insistono gli immobili oggetto della presente procedura, è stato autorizzato con la Convenzione Edilizia a rogito Segretario Generale del Comune di Terni del 04/10/2006 rep. n.36274 - vedere riferimento al punto n.4.2.3.2 della presente, che non ha ancora avuto completamento ovvero la realizzazione delle previste opere di urbanizzazione primaria NON RISULTANO ESSERE STATE ANCORA COMPLETATE-ULTIMATE.

4.4. Corrispondenza Catastale con lo stato di fatto rilevato:

Sotto il profilo catastale la consistenza dei due immobili, abitazione e cantina, trova corrispondenza tra lo stato di fatto e quello rappresentato nelle planimetrie depositate presso la Sezione Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio -

Per quanto sopra quindi si dichiara che le Planimetrie Catastali depositate SONO CONFORMI ALLO STATO DI FATTO RILEVATO.



b)Identificativo: Variante al Permesso di Costruzione rilasciata con il **n.431 del 31/10/2008**

Intestazione: Società ~~OPINIA COSTRUZIONI S.p.A.~~

Tipo pratica: Concessione edilizia - variante -

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/10/2008 n. 431

Abitabilità/agibilità: richiesta in data 22/12/2010 prot. n.211204 e non ancora rilasciata a causa della carenza della documentazione prodotta.

Lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili è buono sia per l'abitazione che per la cantina al piano interrato-seminterrato.

Ai fini Urbanistici:

L'edificio ricade all'interno di una ampia area edificata nel Vigente Strumento Urbanistico (P.R.G. Approvato) Non ci sono vincoli di alcun genere gravanti sull'edificio di cui fanno parte l'abitazione e la cantina in esame.

Strumento urbanistico Approvato:
Piano regolatore generale

In forza della delibera:
C.C. n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea:
Bb(12.10)a - Zone di Conservazione e Completamento - descritte all'Art. 137 delle N.T.A. -

Norme tecniche di attuazione:

OP-Art.64 Zone C insediamenti residenziali di espansione (C e C(A))

1. Le zone C per insediamenti residenziali di espansione comprendono le parti di territorio non edificato o con quote trascurabili di edificazione destinato alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali; in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono nelle tavole A ai numeri che affiancano la sigla C:

IF 1.0 mc/mq C1

IF 1.4 mc/mq C2

IF 1.8 mc/mq C3

IF 2.2 mc/mq C4

IF 3.0 mc/mq C5

IF 5.0 mc/mq C6

IF 5.8 mc/mq C7

2. Tali zone, insieme ad altre destinate a viabilità e/o servizi, sono incluse in comparti che costituiscono l'unità di intervento.

3. L'attuazione avviene tramite intervento urbanistico preventivo, piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto; il PA, valutata la complessità dell'attuazione dell'intervento, potrà prevederne la suddivisione in UMI. Le opere di urbanizzazione devono prevedere azioni di mitigazione della frammentazione territoriale al fine di consentire adeguati corridoi per la fauna esistente. Per i comparti inclusi nella perequazione urbanistica si applicano le disposizioni contenute nell'art.24.

4. L'indice IF si applica all'area con destinazione residenziale (C).

5. All'interno di ogni comparto dovranno essere reperiti i parcheggi per il rispetto degli standards urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali per quanto attiene i parcheggi (3,5 mq/150 mc.); da tale prescrizione sono esclusi i comparti già individuati nei precedenti strumenti urbanistici e individuati nel c.8 con le lettere da (A) a (D), (F) e (G).

6. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art. 55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.

7. Sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art.11.

8. L'attuazione delle zone C e delle adiacenti zone D2F e per insediamenti estensivi CB individuate a Gabelletta a valle del nuovo tracciato del sistema ettometrico fino ai confini con il Comune di Sangemini, è sottoposta a preventiva approvazione di un programma urbanistico ai sensi dell'art.28 della LR n.11/2005.



9. Sono individuati alcuni comparti di espansione per i quali si riportano di seguito le cubature complessive ammesse:

C(A) mc. 8.947 per tutti gli altri parametri si rinvia alle previsioni di piano previgenti. C(B) Il comparto di compensazione a distanza individuato nella tavola B con la sigla CS3 comprende:

- 1) la zona C(B) nella quale sono previsti mc.33.850 di residenziale; per tale zona valgono le prescrizioni relative all'if 1,8 mc/mq di cui al successivo art.55;
- 2) una superficie di mq 3.723 di attrezzature scolastiche (G1 v. art.123);
- 3) aree a verde pubblico attrezzato adiacenti alla zona C(B) e lungo il crinale verso Tuillo e per viabilità, da cedere tutte gratuitamente all'AC, previa realizzazione;
- 4) All'interno del comparto devono essere reperiti i parcheggi per il rispetto degli standards urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali per quanto attiene i parcheggi (3,50 mq/150 mc.). C(R) Il comparto comprende:

1) la zona C(R) nella quale sono previsti mc.4.834 di residenziale da realizzarsi entro il sedime massimo dell'edificazione individuato in planimetria, lasciando la restante area per la realizzazione di una piazza di quartiere; per tale zona valgono le prescrizioni relative all'if 1,8 mc/mq di cui all'art.55;

2) mq.15.266 di attrezzature di interesse comune, con UF 0,3 mq/mq, con quota residenziale (30%) pari a mc.4.121; per tutti gli altri parametri e per le modalità di attuazione si rinvia ai commi 2 e 3 dell'art.124;

3) aree per parcheggi pubblici e viabilità da cedere gratuitamente all'AC, previa realizzazione. C(C) mc. 13.315 per tutti gli altri parametri si rinvia alle previsioni di piano previgenti. C(D) mc.31.408 per tutti gli altri parametri si rinvia alle previsioni di piano previgenti. C(E) Come previsto nella DGC n.474 del 13.11.01, in tale comparto, con intervento edilizio diretto con convenzione accessiva, è ammessa la realizzazione mc.7.432 comprensivi degli edifici esistenti (IF 0.5 mc/mq calcolato sulle p.lle 9, 308, 378, 379, 380 del f.111 per complessivi mq.14.865); la realizzazione del comparto è condizionata al trasferimento dell'attività di autotrasporti. La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita all'A.C. delle aree destinate ad uso pubblico e la sistemazione delle aree di proprietà comunale comprese nel comparto.

C(F) mc.18.069 per tutti gli altri parametri si rinvia alle previsioni di piano previgenti. C(G) mc.7.722 per tutti gli altri parametri si rinvia alle previsioni di piano previgenti.

10. Per il comprensorio di Villa Palma a Colle dell'Oro C(H) vengono individuate modalità di intervento specifiche attraverso la delimitazione di un comparto con le seguenti prescrizioni:

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

L'intervento è finalizzato al recupero ed all'acquisizione pubblica dell'edificio storico di Villa Palma con il parco annesso e di un'ampia superficie di terreno da destinare a verde pubblico attrezzato adiacente a via Bramante. La restante parte del comparto è suddivisa tra una zona destinata a nuova edificazione C(H) e una zona destinata ad attrezzature sportive private.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

L'intervento si attua tramite PA di iniziativa pubblica, mista o privata esteso all'intero comparto che deve definire le modalità di cessione gratuita della Villa storica con il suo parco nelle attuali condizioni e dell'area a verde pubblico attrezzato sistemata.

2.1. Nel Piano Attuativo possono essere delimitati i seguenti subcomparti che definiscono aree con destinazioni e caratteristiche di intervento omogenee:

- 1) Villa Palma e parco storico;
- 2) Comprensorio residenziale;
- 3) Comprensorio dei Servizi di supporto alla ricerca – Centro Socio Sanitario;
- 4) Comprensorio Centro sportivo.

2.2. L'attuazione degli interventi relativi ai comprensori 2 e 4 è subordinata alla contemporanea realizzazione degli interventi previsti per il comprensorio 1 ed all'impegno ad avviare la realizzazione del comprensorio 3 prima del completamento del comprensorio 2; tale impegno deve essere garantito con forme e modalità da stabilire in sede di convenzione.

2.3. Gli interventi ammessi per i comprensori 2 e 4 possono essere realizzati in tutto o in parte, purché siano garantite in convenzione le modalità e i tempi per la sistemazione e cessione di tutte le aree pubbliche individuate dal piano.

2.4. La convenzione individuerà inoltre le modalità e i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione complessivamente previste all'interno di tutto il piano attuativo.

2.5. Il Piano Attuativo fissa le distanze dai confini, tra fabbricati e dalle strade; non è previsto il rispetto dell'inclinata.

3) DESTINAZIONI D'USO, INTERVENTO EDILIZIO E QUANTITA' REALIZZABILI

3.1. Gli interventi sui fabbricati esistenti di seguito elencati, da attuarsi con intervento edilizio diretto, sono sottoposti alle seguenti prescrizioni:

A - fabbricato rurale esistente(f.85 p.la 96)

L'intervento di recupero deve essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edilizia rurale.



A.1. Interventi consentiti:

- Demolizione con ricostruzione, ristrutturazione urbanistica
- Incremento di 500 mc.

A.2. Destinazioni d'uso ammesse:

- Residenziale

B - fabbricato storico vincolato (Villa Palma e pertinenze)

B.1. Interventi consentiti

- Conservazione: Restauro e risanamento conservativo.

B.2.. Destinazioni d'uso ammesse

- Direzionale: 15.16.17 (Rif. Tabella 1 allegata alle presenti norme)
- Servizi pubblici ed attività di int. generale:34.35.36.37
- Servizi di quartiere : 48.50.55.56

L'intervento di recupero di Villa Palma è sottoposto alla approvazione degli enti preposti alla tutela del bene.

B.3 Parcheggi-Spazi pubblici

- Parcheggi pubblici 0.6mq/mq di superficie utilizzata per le attività di cui al punto B.2 da individuare nelle aree definite dal PA.
- Spazi a verde 0.4mq/mq di superficie utilizzata per le attività di cui al punto B.2 da individuare nelle aree definite dal PA.

3.2. Le Zone residenziali di nuova edificazione (CH) incluse nel piano sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

1. Quantità realizzabili:

Volumetria massima realizzabile: mc. 40.000

2. Altezze distanze allineamenti:

E' ammessa la realizzazione di tre piani fuori terra più uno seminterrato (ml 1,20) per un'altezza massima fuori terra complessiva di ml.10,20, calcolata rispetto alla quota del terreno sistemato. L'altezza massima per le coperture a falde è pari a ml.10,50 ed è calcolata al colmo del tetto. Distanze minime fra fabbricati: secondo le norme vigenti. Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

3. Destinazioni d'uso ammesse:

-Residenza.

-Commercio, Direzionale, Artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva.

4. Parcheggi

Parcheggi pubblici: 3,5 mq/ab relativi alla massima volumetria realizzabile. Parcheggi privati: mq 1/10 mc. da individuare fuori terra nelle aree destinate a viabilità e parcheggio interrati e seminterrati all'interno del limite di massimo ingombro delle aree destinate all'edificazione. Nel caso di realizzazione delle destinazioni di cui al secondo capoverso del punto 3, devono essere rispettate le dotazioni previste dalle norme relative alle medesime.

5. Indici di salvaguardia dell'uso del suolo

IP = 40%

A = 1 albero/100 mq; Ar = 2 arbusti/100 mq

6. Prescrizioni particolari

L'intervento può usufruire degli incentivi previsti dal REC in relazione agli obiettivi di qualità ambientale in esso contenuti.

3.3. Le Zone a verde sportivo privato FD4 incluse nel piano sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

1. Quantità realizzabili:

Le aree con destinazione FD4 maturano una potenzialità edificatoria secondo gli indici UF 0,3 mq/mq per le strutture coperte (compresi i parcheggi richiesti) e secondo l'indice UF 0,6mq/mq per gli impianti scoperti (compresi i parcheggi richiesti); complessivamente le strutture, sia coperte che scoperte, non devono superare l'indice UF.0,6mq/mq. Gli impianti scoperti realizzati sulle coperture degli impianti coperti concorrono al raggiungimento dell'indice complessivo 0,6 mq/mq.

2. Destinazioni d'uso ammesse:

Strutture e servizi per lo sport e per il tempo libero: è ammessa la realizzazione di attrezzature ed impianti per lo sport al chiuso ed all'aria aperta (palazzetti, piscine, palestre, campi da gioco e simili, servizi per il benessere fisico, foresterie) anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione.

3. Altezze distanze allineamenti:

All'interno delle aree destinate all'edificazione interrate e fuori terra, sono individuate le zone in cui gli edifici fuori terra non possono superare le altezze massime di ml. 6,50; per motivate esigenze relative esclusivamente alle tipologie degli impianti sportivi sono ammesse altezze massime di ml. 9,00 / ml. 12,00 calcolate rispetto alla quota del terreno sistemato. L'altezza massima per le coperture a falde è calcolata al



colmo del tetto. La distanza dai confini per le attrezzature coperte deve essere pari all'altezza con un minimo di ml 5,00.

La distanza dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale ml 5,00.

Distanze minime fra fabbricati: ml. 10,00 se con pareti finestrate. Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

4. Parcheggi

Ai fini della quantificazione dei parcheggi, per gli impianti coperti, con l'esclusione di quelli che prevedano la presenza di spettatori, la volumetria è determinata dal prodotto della superficie coperta complessiva per l'altezza virtuale pari a ml.4,00. Nella superficie coperta complessiva rientrano anche le superfici realizzate mediante soppalcatura.

Per gli impianti coperti:

Parcheggi privati 1mq./10 mc. da reperire fuori terra nelle aree destinate a viabilità e parcheggi o interrati e seminterrati all'interno del limite di massimo ingombro delle aree destinate all'edificazione.

Parcheggi pubblici: mq1/10mc da reperire nelle aree a tale scopo destinate

Per gli impianti scoperti :

Parcheggi pubblici 1mq./5mq. da realizzare nelle aree a tale scopo destinate.

Eventuali ulteriori spazi per parcheggi pubblici e privati possono essere realizzati interrati all'interno del limite di massima edificazione, anche su più livelli.

5. Indici di salvaguardia dell'uso del suolo

IP 20%

A= 20 alberi/ha

Ar= 40 arbusti/ha

3.4. Le zone a verde pubblico attrezzato a parco (GV) incluse nel piano sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

1. Giardino Storico – Parco di Villa Palma

In questa area non è consentita la nuova edificazione. Sono consentiti esclusivamente interventi di restauro filologico degli elementi componenti il paesaggio, relativi sia agli aspetti vegetazionali che alla modellazione del terreno (muretti, scale, recinzioni, gradinate, scarpate ecc.). E' consentita la realizzazione di strutture per impianti tecnologici, purché interrate o comunque completamente schermate con essenze omogenee a quelle storicamente esistenti. E' consentita la ricostruzione di manufatti purché documentati storicamente e/o autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene. Nel PA saranno precisate le modalità della fruizione pubblica del parco.

2. Aree per giardini pubblici (via Bramante e aree adiacenti)

2. E' prevista la realizzazione di verde pubblico attrezzato nel rispetto delle caratteristiche ambientali presenti; il PA definisce il progetto del verde e dei servizi ad esso necessari.

3.5. La zona G2 per Servizi di supporto alla ricerca – Centro Socio Sanitario, da individuarsi nel PA nell'ambito delle aree destinate a GV, f.69 p.Ila 187 o f.85 p.IIe 800 e 183 p., è sottoposta alle seguenti prescrizioni:

1. Quantità realizzabili:

volumetria massima realizzabile: mc.10.000.

2. Destinazioni d'uso ammesse:

Strutture per attività ad alto contenuto di cultura, innovazione, qualità sociale e/o socio sanitarie.

- Direzionale: 17 (Rif. Tabella 1 allegata alle presenti norme)

- Servizi pubblici ed attività di interesse generale: 33. 34. 36.

3. Altezze distanze allineamenti:

La quota di copertura degli edifici non può superare la quota di campagna del corpo di fabbrica principale di cui è composto il complesso della Villa storica. I nuovi fabbricati non devono interferire con la visuale della villa dalla città.

La distanza dalla sede stradale è di ml. 10 per i fabbricati fuori terra e ml. 3 per i fabbricati interrati.

4. Parcheggi – Spazi pubblici

Parcheggi pubblici 0.6 mq/1mq di superficie utilizzata per le attività di cui al punto 4 da reperire anche nelle aree con destinazione GV adiacenti alla zona.

Parcheggi privati mq 1/10 mc. da individuare fuori terra o interrati e seminterrati.

8 Spazi pubblici 0.4mq/1mq di superficie utilizzata per le attività di cui al punto 4 da individuare nelle aree

definite dal PA

3.6. Aree destinate alla viabilità e parcheggi

1. L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali, degli svincoli e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera; tutti gli interventi relativi alla viabilità dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti.



2. Eventuali modifiche del tracciato e degli innesti della viabilità di progetto alla viabilità esistente e/o prevista non costituiscono variante al Piano qualora motivate da esigenze tecniche o migliorative del progetto e comunque in accordo con gli obiettivi di piano.

3.7. Zone per verde privato BV

1. Nelle zone a verde privato non è consentita l'edificazione e devono essere conservate le caratteristiche naturali esistenti. E' consentita la realizzazione di percorsi pedonali e parcheggi privati.

3.8. Le zone di salvaguardia e recupero ambientale R(A) sono comprensori, compresi nello spazio rurale, prevalentemente agricoli contigui alle zone urbane, con quote trascurabili di edificazione residenziale e con problematiche diverse di tipo ambientale; in esse sono individuate aree di notevole interesse paesaggistico da tutelare, di protezione di particolari assetti viari e vegetazionali e di degrado dovuto a molteplici fattori. Sono soggette alla conservazione dell'assetto naturale ed ambientale esistente; non è ammessa nuova edificazione.

Per gli interventi ammessi sugli edifici esistenti si rinvia alle prescrizioni di cui al punto 3.1.

11. Per la zona di Marmore le aree destinate a nuova edificazione, per le cui definizioni planovolumetriche si rinvia alle tavole del P.P., sono soggette alle seguenti prescrizioni:

11.1. Le aree C di nuova edificazione sono destinate a nuovi complessi insediativi con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, comprese le zone PEEP per l'edilizia economica e popolare.

11.2. In queste aree il Piano, si attua con intervento indiretto, attraverso uno strumento attuativo esteso all'intero comparto edificatorio.

11.3. Per il comparto C(I) si prevede la realizzazione di una piazza con l'edificazione di fabbricati in linea con destinazione residenziale, commerciale ed uffici. L'indice IF è pari a 1.5 mc/mq. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto fino ad un'altezza massima di ml. 10.50 misurata dal piano di campagna alla linea di gronda. È ammessa la realizzazione di un edificio a torre di 4 piani fino ad un'altezza massima consentita di ml. 13.50.

11.4. Per i comparti C(L) e C(M) si prevede la realizzazione di edifici isolati mono e/o plurifamiliari destinati esclusivamente a residenza. L'indice IF è pari a 1.5 mc/mq. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto fino ad un'altezza massima consentita di ml. 7.50 misurata da piano di campagna fino alla linea di gronda. Il lotto minimo è pari a mq 500. Il Comparto C(M), comprende un'area di nuova edificazione a destinazione turistico-ricettiva di tipo extralberghiero e per ristoro in cui il piano si attua con Piano attuativo. L'indice IF è pari a 0.9 mc/mq; la superficie copribile (area di sedime) non deve superare 1/5 del lotto; l'altezza massima degli edifici non deve superare 6.50 metri con due piani fuori terra. E' ammessa la realizzazione di un piano seminterrato da destinare esclusivamente a servizi (autorimesse, lavanderia, locale caldaia ecc).

11.5. Il comparto C(N) è un comparto edificatorio per l'edilizia economica e popolare (PEEP) in cui il piano si attua con le procedure previste dalla legge 167/62. L'indice IF è pari a 1.8 mc/mq. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto fino ad un'altezza massima di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda. Sono ammesse attrezzature commerciali collocate esclusivamente ai piani terra degli edifici, in quantità non superiore al 25% della volumetria consentita.

11.6. Il comparto C(O) è un comparto edificatorio in cui il piano si attua con le procedure previste dall'art.18 della legge 31/97. L'indice IF è pari a 1.5 mc/mq. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto fino ad un'altezza massima di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda. Sono ammesse attrezzature commerciali collocate esclusivamente ai piani terra degli edifici, in quantità non superiore al 25% della volumetria consentita.

12. Per la zona di Piediluco le aree destinate a nuova edificazione sono soggette alle seguenti prescrizioni:

12.1. E' fatto obbligo conservare e restaurare eventuali edifici rurali presenti, con tecnologie e materiali tradizionali, destinandoli a servizi collettivi.

12.2. Il PA deve contenere le prescrizioni per le sistemazioni esterne con indicazione dei materiali e delle piantumazioni e quinte arboree da mettere a dimora, che dovranno essere inserite in convenzione.

12.3. L'altezza massima degli edifici alla linea di gronda non deve superare ml 7.00 con due soli piani fuori terra e tetti a falde. E' ammesso un solo piano interrato destinato esclusivamente a servizi della residenza. E' consentita la realizzazione di edifici a schiera.

12.4. Nel comparto C(P) previsto a monte della strada comunale di S.Martino, vista la particolare collocazione paesaggistica nell'ambito della collina, la lottizzazione, oltre a quanto sopra specificato, è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- volumetria massima ammessa: 15.000 mc;

- è consentito variare la disposizione delle aree a verde pubblico nel rispetto delle quantità rappresentate in planimetria: tali aree devono essere sistemate e deve esserne convenzionato l'uso;

- le sagome degli edifici dovranno essere poste parallelamente alle curve di livello seguendo la morfologia naturale del terreno e deve essere assunto come riferimento per il loro allineamento verso monte, il casolare esistente;



- deve essere predisposto uno studio vegetazionale che preveda la salvaguardia degli alberi di alto fusto tutelati dalle leggi vigenti e l'inserimento di nuove essenze, scelte tra quelle tipiche ed autoctone, per una corretta ambientazione degli edifici, delle aree a parcheggio e dei servizi: i movimenti di terra dovranno essere ridotti al minimo necessario per realizzare i piani interrati e la viabilità di accesso.

12.5. Nel comparto C(Q) oltre a quanto specificato nei punti da 1 a 3, è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- Volumetria massima ammessa: 18.000 mc;

- predisporre uno studio vegetazionale che preveda la salvaguardia degli alberi di alto fusto tutelati dalle leggi vigenti e l'inserimento di nuove essenze, scelte tra quelle tipiche ed autoctone, per una corretta ambientazione degli edifici, delle aree a parcheggio e dei servizi;

- sistemare lo spazio destinato ad impianti sportivi privati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

6. Il possesso dell'attestato di certificazione energetica.

Certamente la certificazione energetica di questi immobili è stata eseguita al momento della presentazione della richiesta di agibilità ma sia per la mutata Normativa di riferimento che ha variato di fatto il tipo di certificazione che per la sua indisponibilità attuale, si ritiene che debba essere redatta una nuova certificazione La Classe Energetica presunta è di F/G.

7. DESCRIZIONE ANALITICA dell'immobile destinato ad Abitazione (p.lla n.1817 sub40 del foglio n.87) e cantina (p.lla n.1817 sub53 del foglio n.87).

L'abitazione in esame risulta trovarsi in un buono stato di conservazione ed ha l'accesso al piano terra di un edificio condominiale dichiarato ultimato al termine dell'anno 2010, edificio realizzato con una struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento. Gli infissi sono in legno con un vetro camera. Per quanto riguarda gli impianti, tutti di recente realizzazione:

- Impianto idrico-igienico-sanitario: risulta essere ben mantenuto;
- per l'impianto elettrico di alimentazione e illuminazione: risulta essere in buono stato di manutenzione;
- l'impianto di riscaldamento, del tipo autonomo alimentato a gas di città e produzione di acqua calda anche sanitaria fornita da caldaia murale ubicata all'esterno-terrazzo.

Lo stesso fa parte di un edificio molto più ampio distribuito su n.3 piani fuori terra e di un piano seminterrato destinato a autorimessa e cantine.

La cantina, al piano seminterrato, è un vano con accesso dal corridoio-disimpegno comune antistante, collegato con il vano scala ed il relativo ascensore. E' intonaco e pavimentato ed è in un buono stato.

8. Dotazioni Condominiali:

L'edificio Condominiale è dotato di:

- corte e spazi di manovra comune, distinta al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub1 - Bene Comune non censibile;
- corridoio-disimpegno al piano seminterrato, distinto al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub6;
- vano scala, locale contatori, disimpegni e ascensore, distinto al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub7.

9. LA VALUTAZIONE

- ABITAZIONE

Superficie complessiva commerciale di circa mq 76,66

La costruzione dell'edificio è stata ultimata nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con la p.lla n.1817 sub40 del foglio n.87 ha un'altezza interna di circa: m.2.70.

L'intero fabbricato del quale l'immobile fa parte è composto da n. 4 piani di cui fuori terra n.3 e di cui seminterrati n. 1.



Stato di manutenzione generale: BUONO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda comprensiva dei muri	73,00	1,00	73,00
Terrazzo Coperto	sup lorda	4,20	0,35	1,47
Balcone scoperto	sup. lorda	8,78	0,25	2,19
		73,00		76,66

Criteria estimativi : Valutazione al metro/quadrato di superficie commerciale, misurata con le modalità indicate dalla Norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (Ente federato Uni) ed è stata approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 Marzo 1998. I Valori unitari applicati sono rilevati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare ed altre fonti.

Destinazione d'uso: Residenziale

Accessori: cantina ubicata al piano seminterrato censita in modo autonomo e valutata separatamente.

Descrizione:

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Terni (TR) in Strada S.Giusta (già Via Angelo Finetti n.20), facilmente raggiungibile dal centro della città, cui dista 2 km. L'unità immobiliare in esame fa parte di un edificio avente una maggior consistenza per complessivi n.4 piani dei quali uno seminterrato destinato a cantine e autorimesse. L'edificio è altresì dotato di n.1 vano scala di distribuzione alle abitazioni e locali seminterrati all'interno del quale si trova anche un ascensore. L'immobile, con destinazione residenziale è censito nella sezione catasto fabbricati dell'agenzia delle entrate di Terni - Territorio - nello stesso Comune, al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub40 ed ha una superficie commerciale di complessivi mq. 76,66 e netta di complessivi mq. 61,00 oltre al balcone.

Abitazione, al piano terra distinta al foglio n.87, particella 1817, subalterno 40, Cat. A/2, Classe 8, consistenza di vani n.4 e rendita catastale di € 371,85, intestato al Debitore nella misura di 1/1 di Piena Proprietà.

Confina: con vano scala, corte comune, Bernardini, Brunotti.

- CANTINA**Superficie complessiva commerciale di circa mq 13,00**

La costruzione dell'edificio è stata ultimata nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con la p.lla n.1817 sub53 del foglio n.87 ha un'altezza interna di circa: m.2.60.

L'intero fabbricato del quale l'immobile fa parte è composto da n. 4 piani di cui fuori terra n.3 e di cui seminterrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: BUONO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda comprensiva dei muri in parte	13,00	0,25	3,25
		13,00		3,25

Criteria estimativi: Valutazione al metro/quadrato di superficie commerciale, misurata con le modalità indicate dalla Norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (Ente federato Uni) ed è stata approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 Marzo 1998. I Valori unitari applicati sono rilevati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare ed altre fonti.

Destinazione d'uso: cantina

Accessori: la stessa cantina è l'accessorio dell'abitazione

Descrizione:

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Terni (TR) in Strada S.Giusta (già Via Angelo Finetti n.20), facilmente raggiungibile dal centro della città, cui dista 2 km. L'unità immobiliare in esame fa parte di un edificio avente una maggior consistenza per complessivi n.4 piani dei quali uno seminterrato destinato a cantine e autorimesse. L'edificio è altresì dotato di n.1 vano scala di distribuzione alle abitazioni e locali seminterrati all'interno del quale si trova anche un ascensore. L'immobile in esame è destinato a cantina e solo per ragione di accatastamento lo stesso risulta essere censito come un magazzino nella sezione catasto fabbricati dell'agenzia delle entrate di Terni - Territorio - nello stesso Comune, al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub53. Ha una superficie commerciale di mq. 13,00 di cui utile mq. 11,60.

Cantina-Magazzino sita in Terni, Strada S.Giusta snc (già Via Angelo Finetti n.20), piano seminterrato, distinto al foglio n.87 con la particella 1817, subalterno 53, Cat. C/2, Classe 6, consistenza di mq.11 e rendita catastale di € 23,86, intestato al Debitore nella misura di 1/1 in Piena Proprietà.

Confina: disimpegno-corridoio comune, corte destinata a corsello Condominiale esterno all'edificio distinta con la p.lla n.1265 del foglio n.87, stesso Debitore, Bernardini.

VALUTAZIONE DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto ha determinato il valore unitario applicato nella stima tenendo conto sia delle proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo che dei valori riportati nel Borsino Immobiliare della Regione dell'Umbria, della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate e da una capillare ricerca dei prezzi medi di vendita applicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, tendo anche conto dei vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del valore di mercato di un immobile. Sulla scorta quindi della sopra citata attività e conoscenza, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

9.2 Fonti di informazione:

Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari, ecc..

9.3 Valutazione corpi:



Appartamento. con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	73,00	€ 1.450,00	€ 105.850,00
Terrazzo Coperto	4,20	€ 507,50	€ 2.131,50
Balcone Scoperto	8,78	€ 362,50	€ 3.182,75
Valore corpo			€ 111.164,25
Valore accessori			
Valore complessivo intero			€ 111.164,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 111.164,25

Cantina-Magazzino.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	13,00	€ 362,50	€ 4.712,50
Valore corpo			€ 4.712,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.712,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.712,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda ragguagliata</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento		76,66	€ 111.164,250	€ 111.164,25
Cantina		13,00	€ 4.712,50	€ 4.712,50

Abitazione con cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione
Superficie Equivalente
Valore Unitario
Valore Complessivo

Abitazione

- Superficie complessiva equivalente

76,665

- Valore Unitario

€ 1.450,00

Valore corpo**€ 111.164,25**Cantina

- Superficie complessiva equivalente

13,00

- Valore Unitario

€ 362,50

Valore corpo**€ 4.712,50****Valore complessivo intero Lotto****€ 115.876,75****Valore complessivo diritto e quota****€ 115.876,75****9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

In relazione alla presenza di una porta di collegamento tra la cantina e l'adiacente locale



autorimessa, sempre di proprietà del Debitore, si ritiene che ebbra essere valutato il costo per la chiusura della suddetta porta.

- smontaggio porta e controtelaio (come da prezziario Regionale Vigente):	€	46,20
- realizzazione di un fondello di laterizio in foglio con intonaco sulle due facciate, valutato sempre con i prezzi del Prezziario Regionale Vigente:	€	149,38
Costo Opere:	€	195,58
Oneri sicurezza del 9% sui lavori (€ 195,58 x 9%):	€	17,60
Costo Complessivo	€	213,18

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%), calcolato sul valore dell'immobile depurato del costo delle opere da eseguire:

- (€ 115.876,75 - 213,18) = € 115.663,57 x 15% = € 98.314,03

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: nessuna

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

- Valore immobile: = € 98.314,03
 In c.to Totale = € 98.000,00
 Prezzo di vendita all'asta del lotto = € 98.000,00

In evasione all'incarico.

Il C.T.U.
Geom. Giovanni SANSONI

Allegati

1. Documentazione Catastale: Estratto di mappa, Planimetria catastale dell'abitazione e della cantina, elaborato planimetrico e visure;
2. Ispezioni Ipotecarie;
3. Documentazione edilizia - Riferimento richiesta di agibilità e corrispondenza con il Comune -
4. Documentazione fotografica;



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **TERNI RISORSE - SOCIETA' CONSORTILE A R.L.**

contro: ~~XXXXX IMMOBILIARE DI Zippo Raffaele e C. S.p.A.~~

N° Gen. Rep. 346/2014
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/12/2015

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

Custode Giudiziario: **Avv. Luana FRIZZA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI
IDENTIFICATI COME "LOTTO B"**

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Fax:
Email:
Pec:

Geom. Giovanni SANSONI
SNSGNN59L25L117Q
00447770553
Via Pacinotti 5 - 05100 Terni
0744-425381 – 335 5353231
0744425381
g.sansoni@tin.it
giovanni.sansoni@geopec.it



Beni in Terni (Terni)
Via A.Finetti n.20 - ora Strada S.Giusta snc
(42°34' 39" N -- 12°40' 14" E)

"Lotto B"

1. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO:

IMMOBILE N.1

Identificativo a corpo: Abitazione con annesso locale cantina sito in Terni, Strada S.Giusta snc (già Via Angelo Finetti n.20), piano primo con accesso dal vano scala Comune ubicato sul lato retrostante l'edificio.

Quota e tipologia del diritto:

Intestazione: ~~ZIPPO IMMOBILIARE DI ZIPPO RAFFAELLA C.S.R.L.~~ - Per i diritti di Piena Proprietà pari a 1/1 - cod.fisc. ~~01470390616~~

Derivante da: Atto pubblico di compravendita, Notaio Cirilli Paolo di Terni del 06/06/2012, rep. N. 47273/18838, Trascritto a Terni il 07/06/2012 al n.4590 di R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Di proprietà generale fabbricato C = Mill. 138,15 - Millesimi scala 149,93 e Mill. ascensore 155.50 - .

Confini: Vano scala, corte comune, stesso Debitore, Diomedì Srl.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Abitazione distinta al foglio 87 con la particella 1817 subalterno 42, Z.C.=2, Cat. A/2, Cl.8, di vani n.4 e R.C. di € 371,85

La planimetria Catastale è conforme allo stato di fatto

IMMOBILE N.2

Identificativo a corpo: Locale cantina sito al piano seminterrato di Strada S.Giusta snc (già Via Angelo Finetti n.20), con accesso dal vano scala Comune ubicato sul lato retrostante l'edificio.

Quota e tipologia del diritto:

Intestazione: ~~ZIPPO IMMOBILIARE DI ZIPPO RAFFAELLA C.S.R.L.~~ - Per i diritti di Piena Proprietà pari a 1/1 - cod.fisc. ~~01470390616~~

Derivante da: Atto pubblico di compravendita, Notaio Cirilli Paolo di Terni del 06/06/2012, rep. N. 47273/18838, Trascritto a Terni il 07/06/2012 al n.4590 di R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi di proprietà generale fabbricato C = Mill. 4.56 -

Millesimi scala = 2,38 - Mill. ascensore = 0

Confini: disimpegno-corridoio comune, corte comune circostante l'edificio, stesso Debitore, M.F. Immobiliare srl, Diomedì srl.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Cantina-magazzino, distinta al foglio 87 con la particella 1817 subalterno 52, Z.C.=2, Cat. C/2, Cl.6, di mq.11 e R.C. di € 23,86.

La planimetria Catastale è conforme allo stato di fatto

2. **DESCRIZIONE GENERALE:** Gli immobili in esame, siti nel Comune di Terni (TR) in Strada S.Giusta snc (già Via Angelo Finetti n.20) risultano ubicati all'interno di un edificio residenziale distribuito su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, facente parte di un ampio complesso immobiliare di recente edificazione nella zona della Città di Terni denominata S.Giusta-Toano-B.Bovio. L'accesso all'edificio è garantito da una nuova e ampia viabilità realizzata contestualmente agli edifici residenziali che la stessa serve, all'interno di un intervento di lottizzazione che risulta essere non ancora ultimato. Le strade infatti non risultano essere del tutto completate ovvero non sono completate nella previsione progettuale delle opere di urbanizzazione



primaria dell'intero comparto che prevede anche la realizzazione di due parcheggi pubblici. La viabilità sino all'edificio è come detto ultimata salvo l'ultimo strato di finitura denominato tappetino di usura.

Caratteristiche zona: periferica ma poco distante dal centro della Città

Area urbanistica: residenziale in un contesto molto edificato negli ultimi anni, priva però di attività di servizio.

Importanti centri limitrofi: La zona è leggermente collinare ma vicina alla Via Tre Venezie dove è presente una buona linea di trasporto che la collegano agevolmente sia alla restante parte della Città. Le viabilità realizzate negli ultimi anni (strada dei Quartieri) collegano questa zona della Città alle grandi arterie di collegamento Regionale e Nazionale, come la S.S. Umbro-Laziale n.675, la E/45, la Strada Statale Flaminia, ecc...

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: "Cascata delle Marmore" (km 10,00), Basilica di S.Valentino (km.2,00 circa)

Attrazioni storiche: "Anfiteatro Romano" (km 1), Zona Archeologica di "Carsule" (km 20,00) nel Comune di San Gemini, ecc.

3. STATO DI POSSESSO:

L'abitazione e la cantina risultano essere a disposizione del Debitore e nell'ultimo sopralluogo il Custode è stato immesso nella disponibilità dei beni: Abitazione e Cantina.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Le opere di urbanizzazione primaria dell'intero complesso immobiliare del quale l'immobile fa parte non ancora completate danno luogo ad una possibile azione da parte del Comune nei confronti dei soggetti attuatori prima e, in caso di insolvenza di questi, con possibile rivalsa nei confronti degli attuali proprietari. Questa eventualità è alquanto remota in relazione al fatto che i lottizzanti hanno prestato delle garanzie fideiussorie per l'esecuzione delle opere previste e quindi ciò dovrebbe garantire chi ha acquistato dai lottizzanti ma questo non li esclude da una eventuale rivalsa da parte del Comune.

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

E' quella riferita alla procedura attivata dal Creditore che è riportata nell'elenco che segue, riferite ad una serie di immobili tra i quali quello indicato nel presente LOTTO A, alla quale si è aggiunta l'istanza di intervento del Condominio di Via Finetti nn.20-2-24 descritta nella parte a ciò dedicata della presente relazione, per il mancato pagamento delle quote condominiali.

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

NON RICORRE IN CASO

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

- Con la Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Terni alcuni soggetti attuatori si sono impegnati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria riguardanti, le strade, verde pubblico, fognature, illuminazione pubblica, rete dell'energia elettrica e del gas e parcheggi- vedere descrizione riportata al successivo punto n.4.2.3.2.

- Con l'atto di costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile, ecc. stipulata prima della Convenzione con il Comune di Terni, i proprietari proponenti la lottizzazione-piano attuativo, si erano impegnati a permettere il passaggio delle opere di urbanizzazione successivamente oggetto della richiamata convenzione. - vedere riferimento punto 4-2-3-1 della presente.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Non è stata riscontrata la presenza di atti costitutivi di limitazioni della proprietà immobiliare



dell'immobile stimato.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a contro la società ~~Optima Costruzioni S.r.l.~~ dante causa del Debitore - derivante da: concessione a garanzia di mutuo della durata di 30 anni- Importo ipoteca: € 8.000.000,00 - Importo capitale: € 4.000.000,00

Rogito: Notaio Paolo Provitera di Caserta in data 21/03/2008 rep n.40909 trascritta a Terni in data 02/04/2008 Reg.Particolare n.753 contro la soc. ~~OPTIMA COSTRUZIONI S.R.L.~~

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Terni, insistente sul terreno distinto al foglio n.87 di detto Comune con le p.lle nn.1264-1298-1266-1268-1270-1271.

Con annotamento n.499 del 02/04/2011 veniva ristretta l'iscrizione escludendo gli immobili destinati a cantine-magazzino e autorimessa distinti al foglio n.87 con le p.lle nn.1817 sub49-51-52-53.

Con annotamento n.500 del 02/04/2011 il mutuo e la relativa ipoteca veniva frazionati in quote:

1. quota n.21 = foglio n.87 p.lla n.1817 sub40 per ipoteca di € 160.000,00 di cui € 80.000,00 di capitale;
2. quota n.23 = foglio n.87 p.lla n.1817 sub42 per ipoteca di € 160.000,00 di cui € 80.000,00 di capitale;
3. quota n.24 = foglio n.87 p.lla n.1817 sub43 per ipoteca di € 160.000,00 di cui € 80.000,00 di capitale;

4.2.2 Pignoramenti:

Atto Giudiziario a seguito del Verbale di Pignoramento Immobili a favore della TERNI RISORSE SCARL nei confronti del Debitore - Importo ipoteca: € ----- - Importo capitale e spese: € 54.631,43;

Rogito: Atto Giudiziario Tribunale di Terni – Verbale di Pignoramento Immobili del 18/1/2014 rep. n.3763 a seguito Decreto Ingiuntivo n.347/2014 del 24/03/2014 R.G. n.907/2014, rep. n.479/2014 trascritto a Terni in data 02/01/2015 , Reg.Particolare n.8.

Immobili interessati dal Pignoramento:

1. abitazione sita nel Comune di Terni, distinta nella sezione catasto fabbricati al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub40;
2. abitazione sita nel Comune di Terni, distinta nella sezione catasto fabbricati al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub42;
3. abitazione sita nel Comune di Terni, distinta nella sezione catasto fabbricati al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub43;
4. locale cantina-magazzino sito nel Comune di Terni, distinto nella sezione catasto fabbricati del suddetto Comune, al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub51;
5. locale cantina-magazzino sito nel Comune di Terni, distinto nella sezione catasto fabbricati del suddetto Comune, al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub52;
6. locale cantina-magazzino sito nel Comune di Terni, distinto nella sezione catasto fabbricati del suddetto Comune, al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub53;
7. locale autorimessa sito nel Comune di Terni, distinto nella sezione catasto fabbricati del suddetto Comune al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub49.

- **Istanza di Intervento nella procedura del 04/11/2015**, da parte del Condominio di Via



A.Finetti n.20-22-24 in Terni a seguito del decreto ingiuntivo n.1259/13 del Giudice di Pace di Terni, per il pagamento della somma di € 2.345,39. Si precisa che nella suddetta istanza la parte fa riferimento alla procedura esecutiva immobiliare n.1258/13 R.G.E.I. pendente presso il Tribunale di Terni ed interviene nella presente che è la n.346/2014.

- Istanza di Intervento nella procedura del 5/11/2015 da parte del Condominio di Via A.Finetti n.20-22-24 in Terni a seguito del decreto ingiuntivo n.499/15 per il pagamento della somma di € 6.089,88.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Il fabbricato nel quale insistono gli immobili oggetto della presente procedura è parte di una ampia lottizzazione per la quale attuazione sono stati stipulati i seguenti atti dai soggetti attuatori il Piano Attuativo presentato al Comune di Terni:

1. Formalità n.8993 del 28/12/2002 - Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile nonché servitù avente per oggetto il Passaggio della rete fognaria, elettrica, idrica, telefonica e del gas. Questa trascrizione risulta essere preliminare a quella che segue ed è finalizzata a ratificare il transito delle suddette opere di urbanizzazione all'interno delle proprietà dei soggetti proprietari dei terreni esterni ai limiti del Piano Attuativo presentato e/o per quei terreni oggetto di un diverso piano attuativo ma utilizzati anche per quello di cui fanno parte gli edifici ricadenti nel primo.
2. Formalità n.8956 del 30/10/2006 - Convenzione Edilizia a rogito Segretario Generale del Comune di Terni del 04/10/2006 rep. n.36274 a favore del Comune di Terni e contro, tra gli altri, della società ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ dante caisa del Debitore, tra le altre consistenze comprende:

- Terreno sito nel Comune di Terni, Loc. S.Giusta, distinto nella sezione catasto terreni del suddetto Comune al foglio n.87 con la p.lla n.1264;
- Terreno sito nel Comune di Terni, Loc. S.Giusta, distinto nella sezione catasto terreni del suddetto Comune al foglio n.87 con la p.lla n.1266;
- Terreno sito nel Comune di Terni, Loc. S.Giusta, distinto nella sezione catasto terreni del suddetto Comune al foglio n.87 con la p.lla n.1268.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Non necessita di alcun aggiornamento della documentazione catastale deposita in quanto la stessa risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

4.3 Difformità urbanistico-edilizie:

Non ci sono difformità edilizie degli immobili rispetto a quanto autorizzato dal Comuen di Terni che necessitino di procedure iin sanatoria. Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici viene evidenziato quanto segue:

- L'intervento edificatorio che ha portato alla realizzazione dell'edificio in cui insistono gli immobili oggetto della presente procedura, è stato autorizzato con la Convenzione Edilizia a rogito Segretario Generale del Comune di Terni del 04/10/2006 rep. n.36274 - vedere riferimento al punto n.4.2.3.2 della presente, che non ha ancora avuto completamento ovvero la realizzazione delle previste opere di urbanizzazione primaria NON RISULTANO ESSERE STATE ANCORA COMPLETATE-ULTIMATE.

4.4 Corrispondenza Catastale con lo stato di fatto rilevato:

Sotto il profilo catastale la consistenza dei due immobili, abitazione e cantina, trova corrispondenza tra lo stato di fatto e quello rappresentato nelle planimetrie depositate presso la Sezione Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio -

Per quanto sopra quindi si dichiara che le Planimetrie Catastali depositate SONO CONFORMI ALLO STATO DI FATTO RILEVATO.

4.5. Altre Informazioni per l'Acquirente:



b)Identificativo: Variante al Permesso di Costruzione rilasciata con il **n.431 del 31/10/2008**

Intestazione: Società ~~Optima Costruzioni S.r.l.~~

Tipo pratica: Concessione edilizia - variante -

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/10/2008 n. 431

Abitabilità/agibilità: richiesta in data 22/12/2010 prot. n.211204 e non ancora rilasciata a causa della carenza della documentazione prodotta.

Lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili è buono sia per l'abitazione che per la cantina al piano interrato-seminterrato.

Ai fini Urbanistici:

L'edificio ricade all'interno di una ampia area edificata nel Vigente Strumento Urbanistico (P.R.G. Approvato) Non ci sono vincoli di alcun genere gravanti sull'edificio di cui fanno parte l'abitazione e la cantina in esame.

Strumento urbanistico Approvato:
Piano regolatore generale

In forza della delibera:
C.C. n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea:
Bb(12.10)a - Zone di Conservazione e Completamento - descritte all'Art. 137 delle N.T.A. -

Norme tecniche di attuazione:

OP-Art.64 Zone C insediamenti residenziali di espansione (C e C(A))

1. Le zone C per insediamenti residenziali di espansione comprendono le parti di territorio non edificato o con quote trascurabili di edificazione destinato alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali; in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono nelle tavole A ai numeri che affiancano la sigla C:

IF 1.0 mc/mq C1

IF 1.4 mc/mq C2

IF 1.8 mc/mq C3

IF 2.2 mc/mq C4

IF 3.0 mc/mq C5

IF 5.0 mc/mq C6

IF 5.8 mc/mq C7

2. Tali zone, insieme ad altre destinate a viabilità e/o servizi, sono incluse in comparti che costituiscono l'unità di intervento.

3. L'attuazione avviene tramite intervento urbanistico preventivo, piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto; il PA, valutata la complessità dell'attuazione dell'intervento, potrà prevederne la suddivisione in UMI. Le opere di urbanizzazione devono prevedere azioni di mitigazione della frammentazione territoriale al fine di consentire adeguati corridoi per la fauna esistente. Per i comparti inclusi nella perequazione urbanistica si applicano le disposizioni contenute nell'art.24.

4. L'indice IF si applica all'area con destinazione residenziale (C).

5. All'interno di ogni comparto dovranno essere reperiti i parcheggi per il rispetto degli standards urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali per quanto attiene i parcheggi (3,5 mq/150 mc.); da tale prescrizione sono esclusi i comparti già individuati nei precedenti strumenti urbanistici e individuati nel c.8 con le lettere da (A) a (D), (F) e (G).

6. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art. 55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.

7. Sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art.11.

8. L'attuazione delle zone C e delle adiacenti zone D2F e per insediamenti estensivi CB individuate a Gabelletta a valle del nuovo tracciato del sistema ettometrico fino ai confini con il Comune di Sangemini, è sottoposta a preventiva approvazione di un programma urbanistico ai sensi dell'art.28 della LR n.11/2005.



9. Sono individuati alcuni comparti di espansione per i quali si riportano di seguito le cubature complessive ammesse:

C(A) mc. 8.947 per tutti gli altri parametri si rinvia alle previsioni di piano previgenti. C(B) Il comparto di compensazione a distanza individuato nella tavola B con la sigla CS3 comprende:

1) la zona C(B) nella quale sono previsti mc.33.850 di residenziale; per tale zona valgono le prescrizioni relative all'if 1,8 mc/mq di cui al successivo art.55;

2) una superficie di mq 3.723 di attrezzature scolastiche (G1 v. art.123);

3) aree a verde pubblico attrezzato adiacenti alla zona C(B) e lungo il crinale verso Tuillo e per viabilità, da cedere tutte gratuitamente all'AC, previa realizzazione;

4) All'interno del comparto devono essere reperiti i parcheggi per il rispetto degli standards urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali per quanto attiene i parcheggi (3,50 mq/150 mc.). C(R) Il comparto comprende:

1) la zona C(R) nella quale sono previsti mc.4.834 di residenziale da realizzarsi entro il sedime massimo dell'edificazione individuato in planimetria, lasciando la restante area per la realizzazione di una piazza di quartiere; per tale zona valgono le prescrizioni relative all'if 1,8 mc/mq di cui all'art.55;

2) mq.15.266 di attrezzature di interesse comune, con UF 0,3 mq/mq, con quota residenziale (30%) pari a mc.4.121; per tutti gli altri parametri e per le modalità di attuazione si rinvia ai commi 2 e 3 dell'art.124;

3) aree per parcheggi pubblici e viabilità da cedere gratuitamente all'AC, previa realizzazione. C(C) mc. 13.315 per tutti gli altri parametri si rinvia alle previsioni di piano previgenti. C(D) mc.31.408 per tutti gli altri parametri si rinvia alle previsioni di piano previgenti. C(E) Come previsto nella DGC n.474 del 13.11.01, in tale comparto, con intervento edilizio diretto con convenzione accessiva, è ammessa la realizzazione mc.7.432 comprensivi degli edifici esistenti (IF 0.5 mc/mq calcolato sulle p.lle 9, 308, 378, 379, 380 del f.111 per complessivi mq.14.865); la realizzazione del comparto è condizionata al trasferimento dell'attività di autotrasporti. La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita all'A.C. delle aree destinate ad uso pubblico e la sistemazione delle aree di proprietà comunale comprese nel comparto.

C(F) mc.18.069 per tutti gli altri parametri si rinvia alle previsioni di piano previgenti. C(G) mc.7.722 per tutti gli altri parametri si rinvia alle previsioni di piano previgenti.

10. Per il comprensorio di Villa Palma a Colle dell'Oro C(H) vengono individuate modalità di intervento specifiche attraverso la delimitazione di un comparto con le seguenti prescrizioni:

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

L'intervento è finalizzato al recupero ed all'acquisizione pubblica dell'edificio storico di Villa Palma con il parco annesso e di un'ampia superficie di terreno da destinare a verde pubblico attrezzato adiacente a via Bramante. La restante parte del comparto è suddivisa tra una zona destinata a nuova edificazione C(H) e una zona destinata ad attrezzature sportive private.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

L'intervento si attua tramite PA di iniziativa pubblica, mista o privata esteso all'intero comparto che deve definire le modalità di cessione gratuita della Villa storica con il suo parco nelle attuali condizioni e dell'area a verde pubblico attrezzato sistemata.

2.1. Nel Piano Attuativo possono essere delimitati i seguenti subcomparti che definiscono aree con destinazioni e caratteristiche di intervento omogenee:

1) Villa Palma e parco storico;

2) Comprensorio residenziale;

3) Comprensorio dei Servizi di supporto alla ricerca – Centro Socio Sanitario;

4) Comprensorio Centro sportivo.

2.2. L'attuazione degli interventi relativi ai comprensori 2 e 4 è subordinata alla contemporanea realizzazione degli interventi previsti per il comprensorio 1 ed all'impegno ad avviare la realizzazione del comprensorio 3 prima del completamento del comprensorio 2; tale impegno deve essere garantito con forme e modalità da stabilire in sede di convenzione.

2.3. Gli interventi ammessi per i comprensori 2 e 4 possono essere realizzati in tutto o in parte, purché siano garantite in convenzione le modalità e i tempi per la sistemazione e cessione di tutte le aree pubbliche individuate dal piano.

2.4. La convenzione individuerà inoltre le modalità e i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione complessivamente previste all'interno di tutto il piano attuativo.

2.5. Il Piano Attuativo fissa le distanze dai confini, tra fabbricati e dalle strade; non è previsto il rispetto dell'inclinata.

3) DESTINAZIONI D'USO, INTERVENTO EDILIZIO E QUANTITA' REALIZZABILI

3.1. Gli interventi sui fabbricati esistenti di seguito elencati, da attuarsi con intervento edilizio diretto, sono sottoposti alle seguenti prescrizioni:

A - fabbricato rurale esistente(f.85 p.lla 96)

L'intervento di recupero deve essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edilizia rurale.



A.1. Interventi consentiti:

- Demolizione con ricostruzione, ristrutturazione urbanistica
- Incremento di 500 mc.

A.2. Destinazioni d'uso ammesse:

- Residenziale

B - fabbricato storico vincolato (Villa Palma e pertinenze)

B.1. Interventi consentiti

- Conservazione: Restauro e risanamento conservativo.

B.2.. Destinazioni d'uso ammesse

- Direzionale: 15.16.17 (Rif. Tabella 1 allegata alle presenti norme)
- Servizi pubblici ed attività di int. generale:34.35.36.37
- Servizi di quartiere : 48.50.55.56

L'intervento di recupero di Villa Palma è sottoposto alla approvazione degli enti preposti alla tutela del bene.

B.3 Parcheggi-Spazi pubblici

- Parcheggi pubblici 0.6mq/mq di superficie utilizzata per le attività di cui al punto B.2 da individuare nelle aree definite dal PA.
- Spazi a verde 0.4mq/mq di superficie utilizzata per le attività di cui al punto B.2 da individuare nelle aree definite dal PA.

3.2. Le Zone residenziali di nuova edificazione (CH) incluse nel piano sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

1. Quantità realizzabili:

Volumetria massima realizzabile: mc. 40.000

2. Altezze distanze allineamenti:

E' ammessa la realizzazione di tre piani fuori terra più uno seminterrato (ml 1,20) per un'altezza massima fuori terra complessiva di ml.10,20, calcolata rispetto alla quota del terreno sistemato. L'altezza massima per le coperture a falde è pari a ml.10,50 ed è calcolata al colmo del tetto. Distanze minime fra fabbricati: secondo le norme vigenti. Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

3. Destinazioni d'uso ammesse:

-Residenza.

-Commercio, Direzionale, Artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva.

4. Parcheggi

Parcheggi pubblici: 3,5 mq/ab relativi alla massima volumetria realizzabile. Parcheggi privati: mq 1/10 mc. da individuare fuori terra nelle aree destinate a viabilità e parcheggio interrati e seminterrati all'interno del limite di massimo ingombro delle aree destinate all'edificazione. Nel caso di realizzazione delle destinazioni di cui al secondo capoverso del punto 3, devono essere rispettate le dotazioni previste dalle norme relative alle medesime.

5. Indici di salvaguardia dell'uso del suolo

IP = 40%

A = 1 albero/100 mq; Ar = 2 arbusti/100 mq

6. Prescrizioni particolari

L'intervento può usufruire degli incentivi previsti dal REC in relazione agli obiettivi di qualità ambientale in esso contenuti.

3.3. Le Zone a verde sportivo privato FD4 incluse nel piano sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

1. Quantità realizzabili:

Le aree con destinazione FD4 maturano una potenzialità edificatoria secondo gli indici UF 0,3 mq/mq per le strutture coperte (compresi i parcheggi richiesti) e secondo l'indice UF 0,6mq/mq per gli impianti scoperti (compresi i parcheggi richiesti); complessivamente le strutture, sia coperte che scoperte, non devono superare l'indice UF.0,6mq/mq. Gli impianti scoperti realizzati sulle coperture degli impianti coperti concorrono al raggiungimento dell'indice complessivo 0,6 mq/mq.

2. Destinazioni d'uso ammesse:

Strutture e servizi per lo sport e per il tempo libero: è ammessa la realizzazione di attrezzature ed impianti per lo sport al chiuso ed all'aria aperta (palazzetti, piscine, palestre, campi da gioco e simili, servizi per il benessere fisico, foresterie) anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione.

3. Altezze distanze allineamenti:

All'interno delle aree destinate all'edificazione interrate e fuori terra, sono individuate le zone in cui gli edifici fuori terra non possono superare le altezze massime di ml. 6,50; per motivate esigenze relative esclusivamente alle tipologie degli impianti sportivi sono ammesse altezze massime di ml. 9,00 / ml. 12,00 calcolate rispetto alla quota del terreno sistemato. L'altezza massima per le coperture a falde è calcolata al



colmo del tetto. La distanza dai confini per le attrezzature coperte deve essere pari all'altezza con un minimo di ml 5,00.

La distanza dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale ml 5,00.

Distanze minime fra fabbricati: ml. 10,00 se con pareti finestrate. Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

4. Parcheggi

Ai fini della quantificazione dei parcheggi, per gli impianti coperti, con l'esclusione di quelli che prevedano la presenza di spettatori, la volumetria è determinata dal prodotto della superficie coperta complessiva per l'altezza virtuale pari a ml.4,00. Nella superficie coperta complessiva rientrano anche le superfici realizzate mediante soppalcatura.

Per gli impianti coperti:

Parcheggi privati 1mq./10 mc. da reperire fuori terra nelle aree destinate a viabilità e parcheggi o interrati e seminterrati all'interno del limite di massimo ingombro delle aree destinate all'edificazione.

Parcheggi pubblici: mq1/10mc da reperire nelle aree a tale scopo destinate

Per gli impianti scoperti :

Parcheggi pubblici 1mq./5mq. da realizzare nelle aree a tale scopo destinate.

Eventuali ulteriori spazi per parcheggi pubblici e privati possono essere realizzati interrati all'interno del limite di massima edificazione, anche su più livelli.

5. Indici di salvaguardia dell'uso del suolo

IP 20%

A= 20 alberi/ha

Ar= 40 arbusti/ha

3.4. Le zone a verde pubblico attrezzato a parco (GV) incluse nel piano sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

1. Giardino Storico – Parco di Villa Palma

In questa area non è consentita la nuova edificazione. Sono consentiti esclusivamente interventi di restauro filologico degli elementi componenti il paesaggio, relativi sia agli aspetti vegetazionali che alla modellazione del terreno (muretti, scale, recinzioni, gradinate, scarpate ecc.). E' consentita la realizzazione di strutture per impianti tecnologici, purché interrate o comunque completamente schermate con essenze omogenee a quelle storicamente esistenti. E' consentita la ricostruzione di manufatti purché documentati storicamente e/o autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene. Nel PA saranno precisate le modalità della fruizione pubblica del parco.

2. Aree per giardini pubblici (via Bramante e aree adiacenti)

2. E' prevista la realizzazione di verde pubblico attrezzato nel rispetto delle caratteristiche ambientali presenti; il PA definisce il progetto del verde e dei servizi ad esso necessari.

3.5. La zona G2 per Servizi di supporto alla ricerca – Centro Socio Sanitario, da individuarsi nel PA nell'ambito delle aree destinate a GV, f.69 p.la 187 o f.85 p.lle 800 e 183 p., è sottoposta alle seguenti prescrizioni:

1. Quantità realizzabili:

volumetria massima realizzabile: mc.10.000.

2. Destinazioni d'uso ammesse:

Strutture per attività ad alto contenuto di cultura, innovazione, qualità sociale e/o socio sanitarie.

- Direzionale: 17 (Rif. Tabella 1 allegata alle presenti norme)

- Servizi pubblici ed attività di interesse generale: 33. 34. 36.

3. Altezze distanze allineamenti:

La quota di copertura degli edifici non può superare la quota di campagna del corpo di fabbrica principale di cui è composto il complesso della Villa storica. I nuovi fabbricati non devono interferire con la visuale della villa dalla città.

La distanza dalla sede stradale è di ml. 10 per i fabbricati fuori terra e ml. 3 per i fabbricati interrati.

4. Parcheggi – Spazi pubblici

Parcheggi pubblici 0.6 mq/1mq di superficie utilizzata per le attività di cui al punto 4 da reperire anche nelle aree con destinazione GV adiacenti alla zona.

Parcheggi privati mq 1/10 mc. da individuare fuori terra o interrati e seminterrati.

Spazi a verde 0.4mq/mq di superficie utilizzata per le attività di cui al punto 4 da individuare nelle aree definite dal PA.

3.6. Aree destinate alla viabilità e parcheggi

1. L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali, degli svincoli e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera; tutti gli interventi relativi alla viabilità dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti.



2. Eventuali modifiche del tracciato e degli innesti della viabilità di progetto alla viabilità esistente e/o prevista non costituiscono variante al Piano qualora motivate da esigenze tecniche o migliorative del progetto e comunque in accordo con gli obiettivi di piano.

3.7. Zone per verde privato BV

1. Nelle zone a verde privato non è consentita l'edificazione e devono essere conservate le caratteristiche naturali esistenti. E' consentita la realizzazione di percorsi pedonali e parcheggi privati.

3.8. Le zone di salvaguardia e recupero ambientale R(A) sono comprensori, compresi nello spazio rurale, prevalentemente agricoli contigui alle zone urbane, con quote trascurabili di edificazione residenziale e con problematiche diverse di tipo ambientale; in esse sono individuate aree di notevole interesse paesaggistico da tutelare, di protezione di particolari assetti viari e vegetazionali e di degrado dovuto a molteplici fattori. Sono soggette alla conservazione dell'assetto naturale ed ambientale esistente; non è ammessa nuova edificazione.

Per gli interventi ammessi sugli edifici esistenti si rinvia alle prescrizioni di cui al punto 3.1.

11. Per la zona di Marmore le aree destinate a nuova edificazione, per le cui definizioni planovolumetriche si rinvia alle tavole del P.P., sono soggette alle seguenti prescrizioni:

11.1. Le aree C di nuova edificazione sono destinate a nuovi complessi insediativi con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, comprese le zone PEEP per l'edilizia economica e popolare.

11.2. In queste aree il Piano, si attua con intervento indiretto, attraverso uno strumento attuativo esteso all'intero comparto edificatorio.

11.3. Per il comparto C(I) si prevede la realizzazione di una piazza con l'edificazione di fabbricati in linea con destinazione residenziale, commerciale ed uffici. L'indice IF è pari a 1.5 mc/mq. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto fino ad un'altezza massima di ml. 10.50 misurata dal piano di campagna alla linea di gronda. È ammessa la realizzazione di un edificio a torre di 4 piani fino ad un'altezza massima consentita di ml. 13.50.

11.4. Per i comparti C(L) e C(M) si prevede la realizzazione di edifici isolati mono e/o plurifamiliari destinati esclusivamente a residenza. L'indice IF è pari a 1.5 mc/mq. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto fino ad un'altezza massima consentita di ml. 7.50 misurata da piano di campagna fino alla linea di gronda. Il lotto minimo è pari a mq 500. Il Comparto C(M), comprende un'area di nuova edificazione a destinazione turistico-ricettiva di tipo extralberghiero e per ristoro in cui il piano si attua con Piano attuativo. L'indice IF è pari a 0.9 mc/mq; la superficie copribile (area di sedime) non deve superare 1/5 del lotto; l'altezza massima degli edifici non deve superare 6.50 metri con due piani fuori terra. E' ammessa la realizzazione di un piano seminterrato da destinare esclusivamente a servizi (autorimesse, lavanderia, locale caldaia ecc).

11.5. Il comparto C(N) è un comparto edificatorio per l'edilizia economica e popolare (PEEP) in cui il piano si attua con le procedure previste dalla legge 167/62. L'indice IF è pari a 1.8 mc/mq. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto fino ad un'altezza massima di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda. Sono ammesse attrezzature commerciali collocate esclusivamente ai piani terra degli edifici, in quantità non superiore al 25% della volumetria consentita.

11.6. Il comparto C(O) è un comparto edificatorio in cui il piano si attua con le procedure previste dall'art.18 della legge 31/97. L'indice IF è pari a 1.5 mc/mq. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto fino ad un'altezza massima di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda. Sono ammesse attrezzature commerciali collocate esclusivamente ai piani terra degli edifici, in quantità non superiore al 25% della volumetria consentita.

12. Per la zona di Piediluco le aree destinate a nuova edificazione sono soggette alle seguenti prescrizioni:

12.1. E' fatto obbligo conservare e restaurare eventuali edifici rurali presenti, con tecnologie e materiali tradizionali, destinandoli a servizi collettivi.

12.2. Il PA deve contenere le prescrizioni per le sistemazioni esterne con indicazione dei materiali e delle piantumazioni e quinte arboree da mettere a dimora, che dovranno essere inserite in convenzione.

12.3. L'altezza massima degli edifici alla linea di gronda non deve superare ml 7.00 con due soli piani fuori terra e tetti a falde. E' ammesso un solo piano interrato destinato esclusivamente a servizi della residenza.

E' consentita la realizzazione di edifici a schiera.

12.4. Nel comparto C(P) previsto a monte della strada comunale di S.Martino, vista la particolare collocazione paesaggistica nell'ambito della collina, la lottizzazione, oltre a quanto sopra specificato, è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- volumetria massima ammessa: 15.000 mc;

- è consentito variare la disposizione delle aree a verde pubblico nel rispetto delle quantità rappresentate in planimetria: tali aree devono essere sistemate e deve esserne convenzionato l'uso;

- le sagome degli edifici dovranno essere poste parallelamente alle curve di livello seguendo la morfologia naturale del terreno e deve essere assunto come riferimento per il loro allineamento verso monte, il casolare esistente;



- deve essere predisposto uno studio vegetazionale che preveda la salvaguardia degli alberi di alto fusto tutelati dalle leggi vigenti e l'inserimento di nuove essenze, scelte tra quelle tipiche ed autoctone, per una corretta ambientazione degli edifici, delle aree a parcheggio e dei servizi: i movimenti di terra dovranno essere ridotti al minimo necessario per realizzare i piani interrati e la viabilità di accesso.

12.5. Nel comparto C(Q) oltre a quanto specificato nei punti da 1 a 3, è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- Volumetria massima ammessa: 18.000 mc;

- predisporre uno studio vegetazionale che preveda la salvaguardia degli alberi di alto fusto tutelati dalle leggi vigenti e l'inserimento di nuove essenze, scelte tra quelle tipiche ed autoctone, per una corretta ambientazione degli edifici, delle aree a parcheggio e dei servizi;

- sistemare lo spazio destinato ad impianti sportivi privati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

6. Il possesso dell'attestato di certificazione energetica.

Certamente la certificazione energetica di questi immobili è stata eseguita al momento della presentazione della richiesta di agibilità ma sia per la mutata Normativa di riferimento che ha variato di fatto il tipo di certificazione che per la sua indisponibilità attuale, si ritiene che debba essere redatta una nuova certificazione La Classe Energetica presunta è di F/G.

7. DESCRIZIONE ANALITICA dell'immobile destinato ad Abitazione (p.lla n.1817 sub42 del foglio n.87) e cantina (p.lla n.1817 sub52 del foglio n.87).

L'abitazione in esame risulta trovarsi in un buono stato di conservazione ed è ubicata al piano primo di un edificio condominiale dichiarato ultimato al termine dell'anno 2010, edificio realizzato con una struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento. Gli infissi sono in legno con un vetro camera. Per quanto riguarda gli impianti, tutti di recente realizzazione:

- Impianto idrico-igienico-sanitario: risulta essere ben mantenuto;

- per l'impianto elettrico di alimentazione e illuminazione: risulta essere in buono stato di manutenzione;

- l'impianto di riscaldamento, del tipo autonomo alimentato a gas di città e produzione di acqua calda anche sanitaria fornita da caldaia murale ubicata all'esterno-terrazzo.

Lo stesso fa parte di un edificio molto più ampio distribuito su n.3 piani fuori terra e di un piano seminterrato destinato a autorimessa e cantine.

La cantina, al piano seminterrato, è un vano con accesso dal corridio-disimpegno comune antistante, collegato con il vano scala ed il relativo ascensore. E' intonaco e pavimentato ed è in un buono stato.

8. Dotazioni Condominiali:

L'edificio Condominiale è dotato di:

- corte e spazi di manovra comune, distinta al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub1 - Bene Comune non censibile;

- corridoio-disimpegno al piano seminterrato, distinto al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub6;

- vano scala, locale contatori, disimpegni e ascensore, distinto al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub7.

9. LA VALUTAZIONE

- ABITAZIONE

Superficie complessiva commerciale di circa mq 69,475

La costruzione dell'edificio è stata ultimata nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con la p.lla n.1817 sub42 del foglio n.87 ha un'altezza interna di circa: m.2.70. L'intero fabbricato del quale l'immobile fa parte è composto da n. 4 piani di cui fuori terra n.3 e di cui seminterrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: BUONO



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda comprensiva dei muri	63,00	1,00	63,00
Terrazzo Coperto	sup lorda	18,50	0,35	6,475
		63,00		69,475

Criteria estimativi : Valutazione al metro/quadrato di superficie commerciale, misurata con le modalità indicate dalla Norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (Ente federato Uni) ed è stata approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 Marzo 1998. I Valori unitari applicati sono rilevati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare ed altre fonti.

Destinazione d'uso: Residenziale

Accessori: cantina ubicata al piano seminterrato censita in modo autonomo e valutata separatamente.

Descrizione:

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Terni (TR) in Strada S.Giusta (già Via Angelo Finetti n.20), facilmente raggiungibile dal centro della città, cui dista 2 km. L'unità immobiliare in esame fa parte di un edificio avente una maggior consistenza per complessivi n.4 piani dei quali uno seminterrato destinato a cantine e autorimesse. L'edificio è altresì dotato di n.1 vano scala di distribuzione alle abitazioni e locali seminterrati all'interno del quale si trova anche un ascensore. L'immobile, con destinazione residenziale è censito nella sezione catasto fabbricati dell'agenzia delle entrate di Terni - Territorio - nello stesso Comune, al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub42 ed ha una superficie commerciale di complessivi mq. 69,475 e netta di complessivi mq. 53,00 oltre alle terrazze.

Abitazione, al piano primo distinta al foglio n.87, particella 1817, subalterno 42, Cat. A/2, Classe 8, consistenza di vani n.4 e rendita catastale di € 371,85, intestato al Debitore nella misura di 1/1 di Piena Proprietà.

Confina: con vano scala, corte comune, Diomedei srl, stesso Debitore.

- CANTINA

Superficie complessiva commerciale di circa mq 13,00

La costruzione dell'edificio è stata ultimata nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con la p.lla n.1817 sub52 del foglio n.87 ha un'altezza interna di circa: m.2.60.

L'intero fabbricato del quale l'immobile fa parte è composto da n. 4 piani di cui fuori terra n.3 e di cui seminterrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: BUONO



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda comprensiva dei muri in parte	13,00	0,25	3,25
		13,00		3,25

Criteria estimativi : Valutazione al metro/quadrato di superficie commerciale, misurata con le modalità indicate dalla Norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (Ente federato Uni) ed è stata approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 Marzo 1998. I Valori unitari applicati sono rilevati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare ed altre fonti.

Destinazione d'uso: cantina

Accessori: la stessa cantina è l'accessorio dell'abitazione

Descrizione:

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Terni (TR) in Strada S.Giusta (già Via Angelo Finetti n.20), facilmente raggiungibile dal centro della città, cui dista 2 km. L'unità immobiliare in esame fa parte di un edificio avente una maggior consistenza per complessivi n.4 piani dei quali uno seminterrato destinato a cantine e autorimesse. L'edificio è altresì dotato di n.1 vano scala di distribuzione alle abitazioni e locali seminterrati all'interno del quale si trova anche un ascensore. L'immobile in esame è destinato a cantina e solo per ragione di accatastamento lo stesso risulta essere censito come un magazzino nella sezione catasto fabbricati dell'agenzia delle entrate di Terni - Territorio - nello stesso Comune, al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub52. Ha una superficie commerciale di mq. 13,00 di cui utile mq. 10,70.

Cantina-Magazzino sita in Terni, Strada S.Giusta snc (già Via Angelo Finetti n.20), piano seminterrato, distinto al foglio n.87 con la particella 1817, subalterno 53, Cat. C/2, Classe 6, consistenza di mq.11 e rendita catastale di € 23,86, intestato al Debitore nella misura di 1/1 in Piena Proprietà.

Confina: disimpegno-corridoio comune, corte comune circosante l'edificio, vano scala, M.F. Immobiliare srl, stesso Debitore, Diomedes srl.

VALUTAZIONE DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto ha determinato il valore unitario applicato nella stima tenendo conto sia delle proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo che dei valori riportati nel Borsino Immobiliare della Regione dell'Umbria, della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate e da una capillare ricerca dei prezzi medi di vendita applicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, tendo anche conto dei vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del valore di mercato di un immobile. Sulla scorta quindi della sopra citata attività e conoscenza, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali. Questo immobile al piano primo, risulta essere più luminoso del piano terreno oggetto anch'esso di stima.

9.2 Fonti di informazione:

Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari, ecc..



9.3 Valutazione corpi:

Appartamento. con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	63,00	€ 1.500,00	€ 94.500,00
Terrazzo Coperto	18,50	€ 525,00	€ 9.712,50
Valore corpo			€ 104.212,50
Valore accessori			
Valore complessivo intero			€ 104.212,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.212,50

Cantina-Magazzino.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	13,00	€ 375,00	€ 4.875,00
Valore corpo			€ 4.875,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.875,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.875,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda ragguagliata</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento		76,66	€ 111.164,250	€ 104.212,55
Cantina		13,00	€ 4.712,50	€ 4.875,00

Abitazione con cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione
Superficie Equivalente
Valore Unitario
Valore Complessivo

Abitazione

- Superficie complessiva equivalente
- Valore Unitario

Valore corpo

69,475
€ 1.500,00
€ 104.212,50

Cantina

- Superficie complessiva equivalente
- Valore Unitario

Valore corpo

13,00
€ 375,50
€ 4.875,00

Valore complessivo intero Lotto**€ 109.087,50****Valore complessivo diritto e quota****€ 109.087,50**

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:



NESSUNO

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%), calcolato sul valore dell'immobile depurato del costo di eventuali opere da eseguire:

- € 109.087,50 - (109.087,50 x 15%) = € 92.724,37

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: nessuna

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile = € 92.724,37

In C.to Totale = € 93.000,00

Prezzo di vendita all'asta del lotto = € 93.000,00

In evasione all'incarico.

Il C.T.U.
Geom. Giovanni SANSONI

Allegati

1. Documentazione Catastale: Estratto di mappa, Planimetria catastale dell'abitazione e della cantina, elaborato planimetrico e visure;
2. Ispezioni Ipotecarie;
3. Documentazione edilizia - Riferimento richiesta di agibilità e corrispondenza con il Comune -
4. Documentazione fotografica;



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **TERNI RISORSE - SOCIETA' CONSORTILE A R.L.**

contro: ~~ZIPO IMMOBILIARE Di Zippo Raffaele e C. S.r.l.~~

N° Gen. Rep. 346/2014

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/12/2015

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

Custode Giudiziario: **Avv. Luana FRIZZA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI
IDENTIFICATI COME "LOTTO C"

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Fax:
Email:
Pec:

Geom. Giovanni SANSONI
SNSGNN59L25L117Q
00447770553
Via Pacinotti 5 - 05100 Terni
0744-425381 – 335 5353231
0744425381
g.sansoni@tin.it
giovanni.sansoni@geopec.it



Beni in Terni (Terni)
Via A.Finetti n.20 - ora Strada S.Giusta snc
(42°34' 39" N -- 12°40' 14" E)

“Lotto C”

1. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO:

IMMOBILE N.1

Identificativo a corpo: Abitazione con annesso locale cantina sito in Terni, Strada S.Giusta snc (già Via Angelo Finetti n.20), piano primo con accesso dal vano scala Comune ubicato sul lato retrostante l'edificio.

Quota e tipologia del diritto:

Intestazione: ~~ZIPPO IMMOBILIARE Di Zippon Raffaele C Snc~~ - Per i diritti di Piena Proprietà pari a 1/1 - cod.fisc. ~~01473380616~~

Derivante da: Atto pubblico di compravendita, Notaio Cirilli Paolo di Terni del 06/06/2012, rep. N. 47273/18838, Trascritto a Terni il 07/06/2012 al n.4590 di R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi di proprietà generale fabbricato C= 148.78 - Millesimi scala = 161,45 -- Mill. ascensore 167.43.

Confini: Vano scala, corte comune, stesso Debitore, camminamento pedonale catastalmente identificato con la p.lla n.1265 del foglio n.87.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Abitazione distinta al foglio 87 con la particella 1817 subalterno 43, Z.C.=2, Cat. A/2, Cl.8, di vani n.4 e R.C. di € 371,85

La planimetria Catastale è conforme allo stato di fatto

IMMOBILE N.2

Identificativo a corpo: Locale cantina sito al piano seminterrato di Strada S.Giusta snc (già Via Angelo Finetti n.20), con accesso dal vano scala Comune ubicato sul lato retrostante l'edificio.

Quota e tipologia del diritto:

Intestazione: ~~ZIPPO IMMOBILIARE Di Zippon Raffaele C Snc~~ - Per i diritti di Piena Proprietà pari a 1/1 - cod.fisc. ~~01473380616~~

Derivante da: Atto pubblico di compravendita, Notaio Cirilli Paolo di Terni del 06/06/2012, rep. N. 47273/18838, Trascritto a Terni il 07/06/2012 al n.4590 di R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi di proprietà generale Fabb. C = 4,62 - Millesimi scala = 2,41 - Mill. ascensore = 0.

Confini: disimpegno-corridoio comune, stesso Debitore, Massarelli Alessandro, Troiani Vanessa e M.F. Immobiliare srl.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Cantina-magazzino, distinta al foglio 87 con la particella 1817 subalterno 51, Z.C.=2, Cat. C/2, Cl.6, di mq.11 e R.C. di € 23,86.

La planimetria Catastale è conforme allo stato di fatto

2. **DESCRIZIONE GENERALE:** Gli immobili in esame, siti nel Comune di Terni (TR) in Strada S.Giusta snc (già Via Angelo Finetti n.20) risultano ubicati all'interno di un edificio residenziale distribuito su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, facente parte di un ampio complesso immobiliare di recente edificazione nella zona della Città di Terni denominata S.Giusta-Toano-B.Bovio. L'accesso all'edificio è garantito da una nuova e ampia viabilità realizzata contestualmente agli edifici residenziali che la stessa serve, all'interno di un intervento di lottizzazione che risulta essere non ancora ultimato. Le strade infatti non risultano essere del tutto



completate ovvero non sono completate nella previsione progettuale delle opere di urbanizzazione primaria dell'intero comparto che prevede anche la realizzazione di due parcheggi pubblici. La viabilità sino all'edificio è come detto ultimata salvo l'ultimo strato di finitura denominato tappetino di usura.

Caratteristiche zona: periferica ma poco distante dal centro della Città

Area urbanistica: residenziale in un contesto molto edificato negli ultimi anni, priva però di attività di servizio.

Importanti centri limitrofi: La zona è leggermente collinare ma vicina alla Via Tre Venezie dove è presente una buona linea di trasporto che la collegano agevolmente sia alla restante parte della Città. Le viabilità realizzate negli ultimi anni (strada dei Quartieri) collegano questa zona della Città alle grandi arterie di collegamento Regionale e Nazionale, come la S.S. Umbro-Laziale n.675, la E/45, la Strada Statale Flaminia, ecc...

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: "Cascata delle Marmore" (km 10,00), Basilica di S.Valentino (km.2,00 circa)

Attrazioni storiche: "Anfiteatro Romano" (km 1), Zona Archeologica di "Carsule" (km 20,00) nel Comune di San Gemini, ecc.

3. STATO DI POSSESSO:

L'abitazione e la cantina risultano essere stati concessi in locazione alla Sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ tramite il contratto di locazione abitativa agevolata datato 13/02/2015 la cui copia priva dei dati di registrazione mi è stata consegnata dal Custode. Si rileva che il contratto è stato sottoscritto dal Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ come persona fisica e non a nome della società Debitrice della quale lo stesso è legale rappresentante. Nel contratto si cita abitazione e cantina.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Le opere di urbanizzazione primaria dell'intero complesso immobiliare del quale l'immobile fa parte non ancora completate danno luogo ad una possibile azione da parte del Comune nei confronti dei soggetti attuatori prima e, in caso di insolvenza di questi, con possibile rivalsa nei confronti degli attuali proprietari. Questa eventualità è alquanto remota in relazione al fatto che i lottizzanti hanno prestato delle garanzie fideiussorie per l'esecuzione delle opere previste e quindi ciò dovrebbe garantire chi ha acquistato dai lottizzanti ma questo non li esclude da una eventuale rivalsa da parte del Comune.

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

E' quella riferita alla procedura attivata dal Creditore che è riportata nell'elenco che segue, riferite ad una serie di immobili tra i quali quello indicato nel presente LOTTO A, alla quale si è aggiunta l'istanza di intervento del Condominio di Via Finetti nn.20-2-24 descritta nella parte a ciò dedicata della presente relazione, per il mancato pagamento delle quote condominiali.

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

NON RICORRE IN CASO

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

- Con la Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Terni alcuni soggetti attuatori si sono impegnati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria riguardanti, le strade, verde pubblico, fognature, illuminazione pubblica, rete dell'energia elettrica e del gas e parcheggi- vedere descrizione riportata al successivo punto n.4.2.3.2.
- Con l'atto di costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile, ecc. stipulata prima della Convenzione con il Comune di Terni, i proprietari proponenti la lottizzazione-piano attuativo, si erano impegnati a permettere il passaggio delle opere di urbanizzazione successivamente oggetto



della richiamata convenzione. - vedere riferimento punto 4-2-3-1 della presente.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non è stata riscontrata la presenza di atti costitutivi di limitazioni della proprietà immobiliare dell'immobile stimato.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo a favore della **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a** contro la società ~~Optima Costruzioni Srl~~ **dante causa del Debitore** - derivante da: concessione a garanzia di mutuo della durata di 30 anni- Importo ipoteca: € 8.000.000,00 - Importo capitale: € 4.000.000,00

Rogito: Notaio Paolo Provitera di Caserta in data 21/03/2008 rep n.40909 trascritta a Terni in data 02/04/2008 Reg.Particolare n.753 contro la soc. ~~OPTIMA COSTRUZIONI SRL~~

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Terni, insistente sul terreno distinto al foglio n.87 di detto Comune con le p.lle nn.1264-1298-1266-1268-1270-1271.

Con annotamento n.499 del 02/04/2011 veniva ristretta l'iscrizione escludendo gli immobili destinati a cantine-magazzino e autorimessa distinti al foglio n.87 con le p.lle nn.1817 sub49-51-52-53.

Con annotamento n.500 del 02/04/2011 il mutuo e la relativa ipoteca veniva frazionati in quote:

1. quota n.21 = foglio n.87 p.lla n.1817 sub40 per ipoteca di € 160.000,00 di cui € 80.000,00 di capitale;
2. quota n.23 = foglio n.87 p.lla n.1817 sub42 per ipoteca di € 160.000,00 di cui € 80.000,00 di capitale;
3. quota n.24 = foglio n.87 p.lla n.1817 sub43 per ipoteca di € 160.000,00 di cui € 80.000,00 di capitale;

4.2.2 Pignoramenti:

Atto Giudiziario a seguito del Verbale di Pignoramento Immobili a favore della **TERNI RISORSE SCARL nei confronti del Debitore** - Importo ipoteca: € ----- - Importo capitale e spese: € 54.631,43;

Rogito: Atto Giudiziario Tribunale di Terni – Verbale di Pignoramento Immobili del 18/1/2014 rep. n.3763 a seguito Decreto Ingiuntivo n.347/2014 del 24/03/2014 R.G. n.907/2014, rep. n.479/2014 trascritto a Terni in data 02/01/2015 , Reg.Particolare n.8.

Immobili interessati dal Pignoramento:

1. abitazione sita nel Comune di Terni, distinta nella sezione catasto fabbricati al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub40;
2. abitazione sita nel Comune di Terni, distinta nella sezione catasto fabbricati al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub42;
3. abitazione sita nel Comune di Terni, distinta nella sezione catasto fabbricati al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub43;
4. locale cantina-magazzino sito nel Comune di Terni, distinto nella sezione catasto fabbricati del suddetto Comune, al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub51;
5. locale cantina-magazzino sito nel Comune di Terni, distinto nella sezione catasto fabbricati del suddetto Comune, al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub52;
6. locale cantina-magazzino sito nel Comune di Terni, distinto nella sezione catasto fabbricati del suddetto Comune, al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub53;
7. locale autorimessa sito nel Comune di Terni, distinto nella sezione catasto fabbricati del suddetto Comune al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub49.



- **Istanza di Intervento nella procedura del 04/11/2015**, da parte del Condominio di Via A.Finetti n.20-22-24 in Terni a seguito del decreto ingiuntivo n.1259/13 del Giudice di Pace di Terni, per il pagamento della somma di € 2.345,39. Si precisa che nella suddetta istanza la parte fa riferimento alla procedura esecutiva immobiliare n.1258/13 R.G.E.I. pendente presso il Tribunale di Terni ed interviene nella presente che è la n.346/2014.

- **Istanza di Intervento nella procedura del 5/11/2015** da parte del Condominio di Via A.Finetti n.20-22-24 in Terni a seguito del decreto ingiuntivo n.499/15 per il pagamento della somma di € 6.089,88.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Il fabbricato nel quale insistono gli immobili oggetto della presente procedura è parte di una ampia lottizzazione per la quale attuazione sono stati stipulati i seguenti atti dai soggetti attuatori il Piano Attuativo presentato al Comune di Terni:

1. **Formalità n.8993 del 28/12/2002** - Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile nonché servitù avente per oggetto il Passaggio della rete fognaria, elettrica, idrica, telefonica e del gas. Questa trascrizione risulta essere preliminare a quella che segue ed è finalizzata a ratificare il transito delle suddette opere di urbanizzazione all'interno delle proprietà dei soggetti proprietari dei terreni esterni ai limiti del Piano Attuativo presentato e/o per quei terreni oggetto di un diverso piano attuativo ma utilizzati anche per quello di cui fanno parte gli edifici ricadenti nel primo.

2. **Formalità n.8956 del 30/10/2006** - Convenzione Edilizia a rogito Segretario Generale del Comune di Terni del 04/10/2006 rep. n.36274 a favore del Comune di Terni e contro, tra gli altri, della società ~~Optimec Costruzioni S.r.l.~~, dante caisa del Debitore, tra le altre consistenze comprende:

- Terreno sito nel Comune di Terni, Loc. S.Giusta, distinto nella sezione catasto terreni del suddetto Comune al foglio n.87 con la p.lla n.1264;
- Terreno sito nel Comune di Terni, Loc. S.Giusta, distinto nella sezione catasto terreni del suddetto Comune al foglio n.87 con la p.lla n.1266;
- Terreno sito nel Comune di Terni, Loc. S.Giusta, distinto nella sezione catasto terreni del suddetto Comune al foglio n.87 con la p.lla n.1268.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Non necessita di alcun aggiornamento della documentazione catastale deposita in quanto la stessa risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

4.3 Difformità urbanistico-edilizie:

Non ci sono difformità edilizie degli immobili rispetto a quanto autorizzato dal Comuen di Terni che necessitino di procedure iin sanatoria. Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici viene evidenziato quanto segue:

- L'intervento edificatorio che ha portato alla realizzazione dell'edificio in cui insistono gli immobili oggetto della presente procedura, è stato autorizzato con la Convenzione Edilizia a rogito Segretario Generale del Comune di Terni del 04/10/2006 rep. n.36274 - vedere riferimento al punto n.4.2.3.2 della presente, che non ha ancora avuto completamente ovvero la realizzazione delle previste opere di urbanizzazione primaria **NON RISULTANO ESSERE STATE ANCORA COMPLETE-ULTIMATE.**

4.4. Corrispondenza Catastale con lo stato di fatto rilevato:

Sotto il profilo catastale la consistenza dei due immobili, abitazione e cantina, trova corrispondenza tra lo stato di fatto e quello rappresentato nelle planimetrie depositate presso la Sezione Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio -

Per quanto sopra quindi si dichiara che le Planimetrie Catastali depositate SONO CONFORMI ALLO STATO DI FATTO RILEVATO.



Intestazione: Società ~~SPINNA COSTRUZIONI S.p.A.~~

Tipo pratica: Concessione edilizia - variante -

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/10/2008 n. 431

Abitabilità/agibilità: richiesta in data 22/12/2010 prot. n.211204 e non ancora rilasciata a causa della carenza della documentazione prodotta.

Lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili è buono sia per l'abitazione che per la cantina al piano interrato-seminterrato.

Ai fini Urbanistici:

L'edificio ricade all'interno di una ampia area edificata nel Vigente Strumento Urbanistico (P.R.G. Approvato) Non ci sono vincoli di alcun genere gravanti sull'edificio di cui fanno parte l'abitazione e la cantina in esame.

Strumento urbanistico Approvato:

Piano regolatore generale

In forza della delibera:

C.C. n. 307 del 15/12/2008

Zona omogenea:

Bb(12.10)a - Zone di Conservazione e Completamento - descritte all'Art. 137 delle N.T.A. -

Norme tecniche di attuazione:

OP-Art.64 Zone C insediamenti residenziali di espansione (C e C(A))

1. Le zone C per insediamenti residenziali di espansione comprendono le parti di territorio non edificato o con quote trascurabili di edificazione destinato alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali; in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono nelle tavole A ai numeri che affiancano la sigla C:

IF 1.0 mc/mq C1

IF 1.4 mc/mq C2

IF 1.8 mc/mq C3

IF 2.2 mc/mq C4

IF 3.0 mc/mq C5

IF 5.0 mc/mq C6

IF 5.8 mc/mq C7

2. Tali zone, insieme ad altre destinate a viabilità e/o servizi, sono incluse in comparti che costituiscono l'unità di intervento.

3. L'attuazione avviene tramite intervento urbanistico preventivo, piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto; il PA, valutata la complessità dell'attuazione dell'intervento, potrà prevederne la suddivisione in UMI. Le opere di urbanizzazione devono prevedere azioni di mitigazione della frammentazione territoriale al fine di consentire adeguati corridoi per la fauna esistente. Per i comparti inclusi nella perequazione urbanistica si applicano le disposizioni contenute nell'art.24.

4. L'indice IF si applica all'area con destinazione residenziale (C).

5. All'interno di ogni comparto dovranno essere reperiti i parcheggi per il rispetto degli standards urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali per quanto attiene i parcheggi (3,5 mq/150 mc.); da tale prescrizione sono esclusi i comparti già individuati nei precedenti strumenti urbanistici e individuati nel c.8 con le lettere da (A) a (D), (F) e (G).

6. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art. 55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.

7. Sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art.11.

8. L'attuazione delle zone C e delle adiacenti zone D2F e per insediamenti estensivi CB individuate a Gabelletta a valle del nuovo tracciato del sistema ettometrico fino ai confini con il Comune di Sangemini, è sottoposta a preventiva approvazione di un programma urbanistico ai sensi dell'art.28 della LR n.11/2005.

9. Sono individuati alcuni comparti di espansione per i quali si riportano di seguito le cubature complessive ammesse:



C(A) mc. 8.947 per tutti gli altri parametri si rinvia alle previsioni di piano previgenti. C(B) Il comparto di compensazione a distanza individuato nella tavola B con la sigla CS3 comprende:

- 1) la zona C(B) nella quale sono previsti mc.33.850 di residenziale; per tale zona valgono le prescrizioni relative all'if 1,8 mc/mq di cui al successivo art.55;
- 2) una superficie di mq 3.723 di attrezzature scolastiche (G1 v. art.123);
- 3) aree a verde pubblico attrezzato adiacenti alla zona C(B) e lungo il crinale verso Tuillo e per viabilità, da cedere tutte gratuitamente all'AC, previa realizzazione;
- 4) All'interno del comparto devono essere reperiti i parcheggi per il rispetto degli standards urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali per quanto attiene i parcheggi (3,50 mq/150 mc.). C(R) Il comparto comprende:

- 1) la zona C(R) nella quale sono previsti mc.4.834 di residenziale da realizzarsi entro il sedime massimo dell'edificazione individuato in planimetria, lasciando la restante area per la realizzazione di una piazza di quartiere; per tale zona valgono le prescrizioni relative all'if 1,8 mc/mq di cui all'art.55;
- 2) mq.15.266 di attrezzature di interesse comune, con UF 0,3 mq/mq, con quota residenziale (30%) pari a mc.4.121; per tutti gli altri parametri e per le modalità di attuazione si rinvia ai commi 2 e 3 dell'art.124;
- 3) aree per parcheggi pubblici e viabilità da cedere gratuitamente all'AC, previa realizzazione. C(C) mc. 13.315 per tutti gli altri parametri si rinvia alle previsioni di piano previgenti. C(D) mc.31.408 per tutti gli altri parametri si rinvia alle previsioni di piano previgenti. C(E) Come previsto nella DGC n.474 del 13.11.01, in tale comparto, con intervento edilizio diretto con convenzione accessiva, è ammessa la realizzazione mc.7.432 comprensivi degli edifici esistenti (IF 0.5 mc/mq calcolato sulle p.lle 9, 308, 378, 379, 380 del f.111 per complessivi mq.14.865); la realizzazione del comparto è condizionata al trasferimento dell'attività di autotrasporti. La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita all'A.C. delle aree destinate ad uso pubblico e la sistemazione delle aree di proprietà comunale comprese nel comparto.

C(F) mc.18.069 per tutti gli altri parametri si rinvia alle previsioni di piano previgenti. C(G) mc.7.722 per tutti gli altri parametri si rinvia alle previsioni di piano previgenti.

10. Per il comprensorio di Villa Palma a Colle dell'Oro C(H) vengono individuate modalità di intervento specifiche attraverso la delimitazione di un comparto con le seguenti prescrizioni:

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

L'intervento è finalizzato al recupero ed all'acquisizione pubblica dell'edificio storico di Villa Palma con il parco annesso e di un'ampia superficie di terreno da destinare a verde pubblico attrezzato adiacente a via Bramante. La restante parte del comparto è suddivisa tra una zona destinata a nuova edificazione C(H) e una zona destinata ad attrezzature sportive private.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

L'intervento si attua tramite PA di iniziativa pubblica, mista o privata esteso all'intero comparto che deve definire le modalità di cessione gratuita della Villa storica con il suo parco nelle attuali condizioni e dell'area a verde pubblico attrezzato sistemata.

2.1. Nel Piano Attuativo possono essere delimitati i seguenti subcomparti che definiscono aree con destinazioni e caratteristiche di intervento omogenee:

- 1) Villa Palma e parco storico;
- 2) Comprensorio residenziale;
- 3) Comprensorio dei Servizi di supporto alla ricerca – Centro Socio Sanitario;
- 4) Comprensorio Centro sportivo.

2.2. L'attuazione degli interventi relativi ai comprensori 2 e 4 è subordinata alla contemporanea realizzazione degli interventi previsti per il comprensorio 1 ed all'impegno ad avviare la realizzazione del comprensorio 3 prima del completamento del comprensorio 2; tale impegno deve essere garantito con forme e modalità da stabilire in sede di convenzione.

2.3. Gli interventi ammessi per i comprensori 2 e 4 possono essere realizzati in tutto o in parte, purché siano garantite in convenzione le modalità e i tempi per la sistemazione e cessione di tutte le aree pubbliche individuate dal piano.

2.4. La convenzione individuerà inoltre le modalità e i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione complessivamente previste all'interno di tutto il piano attuativo.

2.5. Il Piano Attuativo fissa le distanze dai confini, tra fabbricati e dalle strade; non è previsto il rispetto dell'inclinata.

3) DESTINAZIONI D'USO, INTERVENTO EDILIZIO E QUANTITA' REALIZZABILI

3.1. Gli interventi sui fabbricati esistenti di seguito elencati, da attuarsi con intervento edilizio diretto, sono sottoposti alle seguenti prescrizioni:

A - fabbricato rurale esistente(f.85 p.lla 96)

L'intervento di recupero deve essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edilizia rurale.

A.1. Interventi consentiti:

- Demolizione con ricostruzione, ristrutturazione urbanistica



- Incremento di 500 mc.

A.2. *Destinazioni d'uso ammesse:*

- Residenziale

B - fabbricato storico vincolato (Villa Palma e pertinenze)

B.1. *Interventi consentiti*

- Conservazione: Restauro e risanamento conservativo.

B.2.. *Destinazioni d'uso ammesse*

- Direzionale: 15.16.17 (Rif. Tabella 1 allegata alle presenti norme)

- Servizi pubblici ed attività di int. generale:34.35.36.37

- Servizi di quartiere : 48.50.55.56

L'intervento di recupero di Villa Palma è sottoposto alla approvazione degli enti preposti alla tutela del bene.

B.3 *Parcheggi-Spazi pubblici*

- Parcheggi pubblici 0.6mq/mq di superficie utilizzata per le attività di cui al punto B.2 da individuare nelle aree definite dal PA.

- Spazi a verde 0.4mq/mq di superficie utilizzata per le attività di cui al punto B.2 da individuare nelle aree definite dal PA.

3.2. Le Zone residenziali di nuova edificazione (CH) incluse nel piano sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

1. *Quantità realizzabili:*

Volumetria massima realizzabile: mc. 40.000

2. *Altezze distanze allineamenti:*

E' ammessa la realizzazione di tre piani fuori terra più uno seminterrato (ml 1,20) per un'altezza massima fuori terra complessiva di ml.10,20, calcolata rispetto alla quota del terreno sistemato. L'altezza massima per le coperture a falde è pari a ml.10,50 ed è calcolata al colmo del tetto. Distanze minime fra fabbricati: secondo le norme vigenti. Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

3. *Destinazioni d'uso ammesse:*

-Residenza.

-Commercio, Direzionale, Artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva.

4. *Parcheggi*

Parcheggi pubblici: 3,5 mq/ab relativi alla massima volumetria realizzabile. Parcheggi privati: mq 1/10 mc. da individuare fuori terra nelle aree destinate a viabilità e parcheggio interrati e seminterrati all'interno del limite di massimo ingombro delle aree destinate all'edificazione. Nel caso di realizzazione delle destinazioni di cui al secondo capoverso del punto 3, devono essere rispettate le dotazioni previste dalle norme relative alle medesime.

5. *Indici di salvaguardia dell'uso del suolo*

IP = 40%

A = 1 albero/100 mq; Ar = 2 arbusti/100 mq

6. *Prescrizioni particolari*

L'intervento può usufruire degli incentivi previsti dal REC in relazione agli obiettivi di qualità ambientale in esso contenuti.

3.3. Le Zone a verde sportivo privato FD4 incluse nel piano sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

1. *Quantità realizzabili:*

Le aree con destinazione FD4 maturano una potenzialità edificatoria secondo gli indici UF 0,3 mq/mq per le strutture coperte (compresi i parcheggi richiesti) e secondo l'indice UF 0,6mq/mq per gli impianti scoperti (compresi i parcheggi richiesti); complessivamente le strutture, sia coperte che scoperte, non devono superare l'indice UF.0,6mq/mq. Gli impianti scoperti realizzati sulle coperture degli impianti coperti concorrono al raggiungimento dell'indice complessivo 0,6 mq/mq.

2. *Destinazioni d'uso ammesse:*

Strutture e servizi per lo sport e per il tempo libero: è ammessa la realizzazione di attrezzature ed impianti per lo sport al chiuso ed all'aria aperta (palazzetti, piscine, palestre, campi da gioco e simili, servizi per il benessere fisico, foresterie) anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione.

3. *Altezze distanze allineamenti:*

All'interno delle aree destinate all'edificazione interrate e fuori terra, sono individuate le zone in cui gli edifici fuori terra non possono superare le altezze massime di ml. 6,50; per motivate esigenze relative esclusivamente alle tipologie degli impianti sportivi sono ammesse altezze massime di ml. 9,00 / ml. 12,00 calcolate rispetto alla quota del terreno sistemato. L'altezza massima per le coperture a falde è calcolata al colmo del tetto. La distanza dai confini per le attrezzature coperte deve essere pari all'altezza con un minimo di ml 5,00.



La distanza dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale ml 5,00.

Distanze minime fra fabbricati: ml. 10,00 se con pareti finestrate. Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

4. Parcheggi

Ai fini della quantificazione dei parcheggi, per gli impianti coperti, con l'esclusione di quelli che prevedano la presenza di spettatori, la volumetria è determinata dal prodotto della superficie coperta complessiva per l'altezza virtuale pari a ml.4,00. Nella superficie coperta complessiva rientrano anche le superfici realizzate mediante soppalcatura.

Per gli impianti coperti:

Parcheggi privati 1mq./10 mc. da reperire fuori terra nelle aree destinate a viabilità e parcheggi o interrati e seminterrati all'interno del limite di massimo ingombro delle aree destinate all'edificazione.

Parcheggi pubblici: mq1/10mc da reperire nelle aree a tale scopo destinate

Per gli impianti scoperti :

Parcheggi pubblici 1mq./5mq. da realizzare nelle aree a tale scopo destinate.

Eventuali ulteriori spazi per parcheggi pubblici e privati possono essere realizzati interrati all'interno del limite di massima edificazione, anche su più livelli.

5. Indici di salvaguardia dell'uso del suolo

IP 20%

A= 20 alberi/ha

Ar= 40 arbusti/ha

3.4. Le zone a verde pubblico attrezzato a parco (GV) incluse nel piano sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

1. Giardino Storico – Parco di Villa Palma

In questa area non è consentita la nuova edificazione. Sono consentiti esclusivamente interventi di restauro filologico degli elementi componenti il paesaggio, relativi sia agli aspetti vegetazionali che alla modellazione del terreno (muretti, scale, recinzioni, gradinate, scarpate ecc.). E' consentita la realizzazione di strutture per impianti tecnologici, purché interrate o comunque completamente schermate con essenze omogenee a quelle storicamente esistenti. E' consentita la ricostruzione di manufatti purché documentati storicamente e/o autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene. Nel PA saranno precisate le modalità della fruizione pubblica del parco.

2. Aree per giardini pubblici (via Bramante e aree adiacenti)

2. E' prevista la realizzazione di verde pubblico attrezzato nel rispetto delle caratteristiche ambientali presenti; il PA definisce il progetto del verde e dei servizi ad esso necessari.

3.5. La zona G2 per Servizi di supporto alla ricerca – Centro Socio Sanitario, da individuarsi nel PA nell'ambito delle aree destinate a GV, f.69 p.lla 187 o f.85 p.lle 800 e 183 p., è sottoposta alle seguenti prescrizioni:

1. Quantità realizzabili:

volumetria massima realizzabile: mc.10.000.

2. Destinazioni d'uso ammesse:

Strutture per attività ad alto contenuto di cultura, innovazione, qualità sociale e/o socio sanitarie.

- Direzionale: 17 (Rif. Tabella 1 allegata alle presenti norme)

- Servizi pubblici ed attività di interesse generale: 33. 34. 36.

3. Altezze distanze allineamenti:

La quota di copertura degli edifici non può superare la quota di campagna del corpo di fabbrica principale di cui è composto il complesso della Villa storica. I nuovi fabbricati non devono interferire con la visuale della villa dalla città.

La distanza dalla sede stradale è di ml. 10 per i fabbricati fuori terra e ml. 3 per i fabbricati interrati.

4. Parcheggi – Spazi pubblici

Parcheggi pubblici 0.6 mq/1mq di superficie utilizzata per le attività di cui al punto 4 da reperire anche nelle aree con destinazione GV adiacenti alla zona.

Parcheggi privati mq 1/10 mc. da individuare fuori terra o interrati e seminterrati.

Spazi a verde 0.4mq/mq di superficie utilizzata per le attività di cui al punto 4 da individuare nelle aree definite dal PA.

3.6. Aree destinate alla viabilità e parcheggi

1. L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali, degli svincoli e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera; tutti gli interventi relativi alla viabilità dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti.



2. Eventuali modifiche del tracciato e degli innesti della viabilità di progetto alla viabilità esistente e/o prevista non costituiscono variante al Piano qualora motivate da esigenze tecniche o migliorative del progetto e comunque in accordo con gli obiettivi di piano.

3.7. Zone per verde privato BV

1. Nelle zone a verde privato non è consentita l'edificazione e devono essere conservate le caratteristiche naturali esistenti. E' consentita la realizzazione di percorsi pedonali e parcheggi privati.

3.8. Le zone di salvaguardia e recupero ambientale R(A) sono comprensori, compresi nello spazio rurale, prevalentemente agricoli contigui alle zone urbane, con quote trascurabili di edificazione residenziale e con problematiche diverse di tipo ambientale; in esse sono individuate aree di notevole interesse paesaggistico da tutelare, di protezione di particolari assetti viari e vegetazionali e di degrado dovuto a molteplici fattori. Sono soggette alla conservazione dell'assetto naturale ed ambientale esistente; non è ammessa nuova edificazione.

Per gli interventi ammessi sugli edifici esistenti si rinvia alle prescrizioni di cui al punto 3.1.

11. Per la zona di Marmore le aree destinate a nuova edificazione, per le cui definizioni planovolumetriche si rinvia alle tavole del P.P., sono soggette alle seguenti prescrizioni:

11.1. Le aree C di nuova edificazione sono destinate a nuovi complessi insediativi con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, comprese le zone PEEP per l'edilizia economica e popolare.

11.2. In queste aree il Piano, si attua con intervento indiretto, attraverso uno strumento attuativo esteso all'intero comparto edificatorio.

11.3. Per il comparto C(I) si prevede la realizzazione di una piazza con l'edificazione di fabbricati in linea con destinazione residenziale, commerciale ed uffici. L'indice IF è pari a 1.5 mc/mq. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto fino ad un'altezza massima di ml. 10.50 misurata dal piano di campagna alla linea di gronda. È ammessa la realizzazione di un edificio a torre di 4 piani fino ad un'altezza massima consentita di ml. 13.50.

11.4. Per i comparti C(L) e C(M) si prevede la realizzazione di edifici isolati mono e/o plurifamiliari destinati esclusivamente a residenza. L'indice IF è pari a 1.5 mc/mq. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto fino ad un'altezza massima consentita di ml. 7.50 misurata da piano di campagna fino alla linea di gronda. Il lotto minimo è pari a mq 500. Il Comparto C(M), comprende un'area di nuova edificazione a destinazione turistico-ricettiva di tipo extralberghiero e per ristoro in cui il piano si attua con Piano attuativo. L'indice IF è pari a 0.9 mc/mq; la superficie copribile (area di sedime) non deve superare 1/5 del lotto; l'altezza massima degli edifici non deve superare 6.50 metri con due piani fuori terra. E' ammessa la realizzazione di un piano seminterrato da destinare esclusivamente a servizi (autorimesse, lavanderia, locale caldaia ecc).

11.5. Il comparto C(N) è un comparto edificatorio per l'edilizia economica e popolare (PEEP) in cui il piano si attua con le procedure previste dalla legge 167/62. L'indice IF è pari a 1.8 mc/mq. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto fino ad un'altezza massima di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda. Sono ammesse attrezzature commerciali collocate esclusivamente ai piani terra degli edifici, in quantità non superiore al 25% della volumetria consentita.

11.6. Il comparto C(O) è un comparto edificatorio in cui il piano si attua con le procedure previste dall'art.18 della legge 31/97. L'indice IF è pari a 1.5 mc/mq. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto fino ad un'altezza massima di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda. Sono ammesse attrezzature commerciali collocate esclusivamente ai piani terra degli edifici, in quantità non superiore al 25% della volumetria consentita.

12. Per la zona di Piediluco le aree destinate a nuova edificazione sono soggette alle seguenti prescrizioni:

12.1. E' fatto obbligo conservare e restaurare eventuali edifici rurali presenti, con tecnologie e materiali tradizionali, destinandoli a servizi collettivi.

12.2. Il PA deve contenere le prescrizioni per le sistemazioni esterne con indicazione dei materiali e delle piantumazioni e quinte arboree da mettere a dimora, che dovranno essere inserite in convenzione.

12.3. L'altezza massima degli edifici alla linea di gronda non deve superare ml 7.00 con due soli piani fuori terra e tetti a falde. E' ammesso un solo piano interrato destinato esclusivamente a servizi della residenza. E' consentita la realizzazione di edifici a schiera.

12.4. Nel comparto C(P) previsto a monte della strada comunale di S.Martino, vista la particolare collocazione paesaggistica nell'ambito della collina, la lottizzazione, oltre a quanto sopra specificato, è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- volumetria massima ammessa: 15.000 mc;

- è consentito variare la disposizione delle aree a verde pubblico nel rispetto delle quantità rappresentate in planimetria: tali aree devono essere sistemate e deve esserne convenzionato l'uso;

- le sagome degli edifici dovranno essere poste parallelamente alle curve di livello seguendo la morfologia naturale del terreno e deve essere assunto come riferimento per il loro allineamento verso monte, il casolare esistente;



- deve essere predisposto uno studio vegetazionale che preveda la salvaguardia degli alberi di alto fusto tutelati dalle leggi vigenti e l'inserimento di nuove essenze, scelte tra quelle tipiche ed autoctone, per una corretta ambientazione degli edifici, delle aree a parcheggio e dei servizi: i movimenti di terra dovranno essere ridotti al minimo necessario per realizzare i piani interrati e la viabilità di accesso.

12.5. Nel comparto C(Q) oltre a quanto specificato nei punti da 1 a 3, è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- Volumetria massima ammessa: 18.000 mc;

- predisporre uno studio vegetazionale che preveda la salvaguardia degli alberi di alto fusto tutelati dalle leggi vigenti e l'inserimento di nuove essenze, scelte tra quelle tipiche ed autoctone, per una corretta ambientazione degli edifici, delle aree a parcheggio e dei servizi;

- sistemare lo spazio destinato ad impianti sportivi privati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

6. Il possesso dell'attestato di certificazione energetica.

Certamente la certificazione energetica di questi immobili è stata eseguita al momento della presentazione della richiesta di agibilità ma sia per la mutata Normativa di riferimento che ha variato di fatto il tipo di certificazione che per la sua indisponibilità attuale, si ritiene che debba essere redatta una nuova certificazione La Classe Energetica presunta è di F/G.

7. DESCRIZIONE ANALITICA dell'immobile destinato ad Abitazione (p.lla n.1817 sub43 del foglio n.87) e cantina (p.lla n.1817 sub51 del foglio n.87).

L'abitazione in esame risulta trovarsi in un buono stato di conservazione ed è ubicata al piano primo di un edificio condominiale dichiarato ultimato al termine dell'anno 2010, edificio realizzato con una struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento. Gli infissi sono in legno con un vetro camera. Per quanto riguarda gli impianti, tutti di recente realizzazione:

- Impianto idrico-igienico-sanitario: risulta essere ben mantenuto;

- per l'impianto elettrico di alimentazione e illuminazione: risulta essere in buono stato di manutenzione;

- l'impianto di riscaldamento, del tipo autonomo alimentato a gas di città e produzione di acqua calda anche sanitaria fornita da caldaia murale ubicata all'esterno-terrazzo.

Lo stesso fa parte di un edificio molto più ampio distribuito su n.3 piani fuori terra e di un piano seminterrato destinato a autorimessa e cantine.

La cantina, al piano seminterrato, è un vano con accesso dal corridoio-disimpegno comune antistante, collegato con il vano scala ed il relativo ascensore. E' intonaco e pavimentato ed è in un buono stato.

8. Dotazioni Condominiali:

L'edificio Condominiale è dotato di:

- corte e spazi di manovra comune, distinta al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub1 - Bene Comune non censibile;

- corridoio-disimpegno al piano seminterrato, distinto al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub6;

- vano scala, locale contatori, disimpegni e ascensore, distinto al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub7.

9. LA VALUTAZIONE

- ABITAZIONE

Superficie complessiva commerciale di circa mq 70,825

La costruzione dell'edificio è stata ultimata nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con la p.lla n.1817 sub43 del foglio n.87 ha un'altezza interna di circa: m.2.70. L'intero fabbricato del quale l'immobile fa parte è composto da n. 4 piani di cui fuori terra n.3 e di cui seminterrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: BUONO



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda comprensiva dei muri	64,00	1,00	64,00
Terrazzo Coperto	sup lorda	19,50	0,35	6,825
		64,00		70,825

Criteria estimativi : Valutazione al metro/quadrato di superficie commerciale, misurata con le modalità indicate dalla Norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (Ente federato Uni) ed è stata approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 Marzo 1998. I Valori unitari applicati sono rilevati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare ed altre fonti.

Destinazione d'uso: Residenziale

Accessori: cantina ubicata al piano seminterrato censita in modo autonomo e valutata separatamente.

Descrizione:

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Terni (TR) in Strada S.Giusta (già Via Angelo Finetti n.20), facilmente raggiungibile dal centro della città, cui dista 2 km. L'unità immobiliare in esame fa parte di un edificio avente una maggior consistenza per complessivi n.4 piani dei quali uno seminterrato destinato a cantine e autorimesse. L'edificio è altresì dotato di n.1 vano scala di distribuzione alle abitazioni e locali seminterrati all'interno del quale si trova anche un ascensore. L'immobile, con destinazione residenziale è censito nella sezione catasto fabbricati dell'agenzia delle entrate di Terni - Territorio - nello stesso Comune, al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub42 ed ha una superficie commerciale di complessivi mq. 70,825 e netta di complessivi mq. 53,00 oltre alle terrazze.

Abitazione, al piano primo distinta al foglio n.87, particella 1817, subalterno 42, Cat. A/2, Classe 8, consistenza di vani n.4 e rendita catastale di € 371,85, intestato al Debitore nella misura di 1/1 di Piena Proprietà.

Confina: Vano scala, corte comune, stesso Debitore, camminamento pedonale catastalmente identificato con la p.lla n.1265 del foglio n.87.

- CANTINA

Superficie complessiva commerciale di circa mq 13,00

La costruzione dell'edificio è stata ultimata nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con la p.lla n.1817 sub51 del foglio n.87 ha un'altezza interna di circa: m.2.60.

L'intero fabbricato del quale l'immobile fa parte è composto da n. 4 piani di cui fuori terra n.3 e di cui seminterrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: BUONO



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda comprensiva dei muri in parte	13,00	0,25	3,25
		13,00		3,25

Criteria estimativi : Valutazione al metro/quadrato di superficie commerciale, misurata con le modalità indicate dalla Norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (Ente federato Uni) ed è stata approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 Marzo 1998. I Valori unitari applicati sono rilevati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare ed altre fonti.

Destinazione d'uso: cantina

Accessori: la stessa cantina è l'accessorio dell'abitazione

Descrizione:

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Terni (TR) in Strada S.Giusta (già Via Angelo Finetti n.20), facilmente raggiungibile dal centro della città, cui dista 2 km. L'unità immobiliare in esame fa parte di un edificio avente una maggior consistenza per complessivi n.4 piani dei quali uno seminterrato destinato a cantine e autorimesse. L'edificio è altresì dotato di n.1 vano scala di distribuzione alle abitazioni e locali seminterrati all'interno del quale si trova anche un ascensore. L'immobile in esame è destinato a cantina e solo per ragione di accatastamento lo stesso risulta essere censito come un magazzino nella sezione catasto fabbricati dell'agenzia delle entrate di Terni - Territorio - nello stesso Comune, al foglio n.87 con la p.la n.1817 sub51. Ha una superficie commerciale di mq. 13,00 di cui utile mq. 10,70.

Cantina-Magazzino sita in Terni, Strada S.Giusta snc (già Via Angelo Finetti n.20), piano seminterrato, distinto al foglio n.87 con la particella 1817, subalterno 51, Cat. C/2, Classe 6, consistenza di mq.11 e rendita catastale di € 23,86, intestato al Debitore nella misura di 1/1 in Piena Proprietà.

Confina: disimpegno-corridoio comune, stesso Debitore, Massarelli Alessandro, Troiani Vanessa e M.F. Immobiliare srl.

VALUTAZIONE DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto ha determinato il valore unitario applicato nella stima tenendo conto sia delle proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo che dei valori riportati nel Borsino Immobiliare della Regione dell'Umbria, della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate e da una capillare ricerca dei prezzi medi di vendita applicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, tendo anche conto dei vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del valore di mercato di un immobile. Sulla scorta quindi della sopra citata attività e conoscenza, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali. Questo immobile al piano primo, risulta essere più luminoso del piano terreno oggetto anch'esso di stima.

9.2 Fonti di informazione:

Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari, ecc..



9.3 Valutazione corpi:

Appartamento. con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	64,00	€ 1.500,00	€ 96.000,00
Terrazzo Coperto	19,50	€ 525,00	€ 10.237,50
Valore corpo			€ 106.237,50
Valore accessori			
Valore complessivo intero			€ 106.237,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 106.237,50

Cantina-Magazzino.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	13,00	€ 375,00	€ 4.875,00
Valore corpo			€ 4.875,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.875,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.875,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda ragguagliata</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento		70,825	€ 106.237,50	€ 106.237,50
Cantina		13,00	€ 4.875,00	€ 4.875,00

Abitazione con cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione
Superficie Equivalente
Valore Unitario
Valore Complessivo

Abitazione

- Superficie complessiva equivalente
- Valore Unitario

Valore corpo

70,825
€ 1.500,00
€ 106.237,50

Cantina

- Superficie complessiva equivalente
- Valore Unitario

Valore corpo

13,00
€ 375,50
€ 4.875,00

Valore complessivo intero Lotto**€ 111.112,50****Valore complessivo diritto e quota****€ 111.112,50**

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:



NESSUNO

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%), calcolato sul valore dell'immobile depurato del costo di eventuali opere da eseguire:

- € 111.112,50 - (111.112,50 x 15%) = € 94.445,63

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: nessuna

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'Immobile = € 94.445,63

In C.to Totale = € 94.500,00

Prezzo di vendita all'asta del lotto = € 94.500,00

In evasione all'incarico.

***Il C.T.U.
Geom. Giovanni SANSONI***

Allegati

1. Documentazione Catastale: Estratto di mappa, Planimetria catastale dell'abitazione e della cantina, elaborato planimetrico e visure;
2. Ispezioni Ipotecarie;
3. Documentazione edilizia - Riferimento richiesta di agibilità e corrispondenza con il Comune -
4. Documentazione fotografica;



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **TERNI RISORSE - SOCIETA' CONSORTILE A R.L.**

contro: ~~ZIRRO IMMOBILIARE DI ZIRRO RAFFAELLA E S.p.A.~~

N° Gen. Rep. 346/2014
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/12/2015

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

Custode Giudiziario: **Avv. Luana FRIZZA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI
IDENTIFICATI COME "LOTTO D"**

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Fax:
Email:
Pec:

Geom. Giovanni SANSONI
SNSGNN59L25L117Q
00447770553
Via Pacinotti 5 - 05100 Terni
0744-425381 – 335 5353231
0744425381
g.sansoni@tin.it
giovanni.sansoni@geopec.it



Beni in Terni (Terni)
Via A.Finetti n.20 - ora Strada S.Giusta snc
(42°34' 39" N -- 12°40' 14" E)

“Lotto D”

1. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO:

IMMOBILE N.1

Identificativo a corpo: Locale autorimessa sito in Terni, **Strada S.Giusta snc (già Via Angelo Finetti snc)**, piano seminterrato con accesso dalla corte comune dell'edificio di cui lo stesso fa parte.

Quota e tipologia del diritto:

Intestazione: ~~VIPRO IMMOBILIARE DI ZIPPORAFINIA S.C.S.R.L.~~ - Per i diritti di Piena Proprietà pari a 1/1 - cod.fisc. ~~01170300101~~

Derivante da: Atto pubblico di compravendita, Notaio Cirilli Paolo di Terni del 06/06/2012, rep. N. 47273/18838, Trascritto a Terni il 07/06/2012 al n.4590 di R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi di proprietà generale fabbricato C = 20,24- Millesimi scala = 0 - Mill. ascensore = 0

Confini: corte comune, stesso Debitore, camminamento pedonale catastalmente identificato con la p.la n.1265 del foglio n.87 e Ditta Bernardini.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Locale autorimessa distinto al foglio 87 con la particella 1817 subalterno 49, Z.C.=2, Cat. C/6, Cl.8, di mq.19 e R.C. di € 39,25

La planimetria Catastale è conforme allo stato di fatto

2. **DESCRIZIONE GENERALE:** Gli immobili in esame, siti nel Comune di Terni (TR) in Strada S.Giusta snc (già Via Angelo Finetti n.20) risultano ubicati all'interno di un edificio residenziale distribuito su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, facente parte di un ampio complesso immobiliare di recente edificazione nella zona della Città di Terni denominata S.Giusta-Toano-B.Bovio. L'accesso all'edificio è garantito da una nuova e ampia viabilità realizzata contestualmente agli edifici residenziali che la stessa serve, all'interno di un intervento di lottizzazione che risulta essere non ancora ultimato. Le strade infatti non risultano essere del tutto completate ovvero non sono completate nella previsione progettuale delle opere di urbanizzazione primaria dell'intero comparto che prevede anche la realizzazione di due parcheggi pubblici. La viabilità sino all'edificio è come detto ultimata salvo l'ultimo strato di finitura denominato tappetino di usura.

Caratteristiche zona: periferica ma poco distante dal centro della Città

Area urbanistica: residenziale in un contesto molto edificato negli ultimi anni, priva però di attività di servizio.

Importanti centri limitrofi: La zona è leggermente collinare ma vicina alla Via Tre Venezie dove è presente una buona linea di trasporto che la collegano agevolmente sia alla restante parte della Città. Le viabilità realizzate negli ultimi anni (strada dei Quartieri) collegano questa zona della Città alle grandi arterie di collegamento Regionale e Nazionale, come la S.S. Umbro-Laziale n.675, la E/45, la Strada Statale Flaminia, ecc...

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: “Cascata delle Marmore” (km 10,00), Basilica di S.Valentino (km.2,00 circa)

Attrazioni storiche: “Anfiteatro Romano” (km 1), Zona Archeologica di “Carsule” (km 20,00) nel Comune di San Gemini, ecc.



3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta essere a disposizione del Debitore seppure al momento del sopralluogo è risultato essere utilizzato da un conduttore delle abitazioni del Debitore. Lo stesso detentore dichiarava però che l'utilizzo era stato temporaneo immettendo il Custode nella disponibilità del bene nel sopralluogo successivo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Le opere di urbanizzazione primaria dell'intero complesso immobiliare del quale l'immobile fa parte non ancora completate danno luogo ad una possibile azione da parte del Comune nei confronti dei soggetti attuatori prima e, in caso di insolvenza di questi, con possibile rivalsa nei confronti degli attuali proprietari. Questa eventualità è alquanto remota in relazione al fatto che i lottizzanti hanno prestato delle garanzie fideiussorie per l'esecuzione delle opere previste e quindi ciò dovrebbe garantire chi ha acquistato dai lottizzanti ma questo non li esclude da una eventuale rivalsa da parte del Comune.

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

E' quella riferita alla procedura attivata dal Creditore che è riportata nell'elenco che segue, riferite ad una serie di immobili tra i quali quello indicato nel presente LOTTO A, alla quale si è aggiunta l'istanza di intervento del Condominio di Via Finetti nn.20-2-24 descritta nella parte a ciò dedicata della presente relazione, per il mancato pagamento delle quote condominiali.

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

NON RICORRE IN CASO

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

- Con la Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Terni alcuni soggetti attuatori si sono impegnati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria riguardanti, le strade, verde pubblico, fognature, illuminazione pubblica, rete dell'energia elettrica e del gas e parcheggi- vedere descrizione riportata al successivo punto n.4.2.3.2.
- Con l'atto di costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile, ecc. stipulata prima della Convenzione con il Comune di Terni, i proprietari proponenti la lottizzazione-piano attuativo, si erano impegnati a permettere il passaggio delle opere di urbanizzazione successivamente oggetto della richiamata convenzione. - vedere riferimento punto 4-2-3-1 della presente.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Non è stata riscontrata la presenza di atti costitutivi di limitazioni della proprietà immobiliare dell'immobile stimato.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo a favore della **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a** contro la società ~~Optima Costruzioni S.r.l.~~ **dante causa del Debitore** - derivante da: concessione a garanzia di mutuo della durata di 30 anni- Importo ipoteca: € 8.000.000,00 - Importo capitale: € 4.000.000,00

Rogito: Notaio Paolo Provitera di Caserta in data 21/03/2008 rep n.40909 trascritta a Terni in data 02/04/2008 Reg.Particolare n.753 contro la soc. ~~OPTIMA COSTRUZIONI S.R.L.~~

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Terni, insistente sul terreno distinto al foglio n.87 di detto Comune con le p.lle nn.1264-1298-1266-1268-1270-1271.

Con annotamento n.499 del 02/04/2011 veniva ristretta l'iscrizione escludendo gli immobili destinati a cantine-magazzino e autorimessa distinti al foglio n.87 con le p.lle nn.1817



sub49-51-52-53.

Con annotamento n.500 del 02/04/2011 il mutuo e la relativa ipoteca veniva frazionati in quote:

1. quota n.21 = foglio n.87 p.lla n.1817 sub40 per ipoteca di € 160.000,00 di cui € 80.000,00 di capitale;
2. quota n.23 = foglio n.87 p.lla n.1817 sub42 per ipoteca di € 160.000,00 di cui € 80.000,00 di capitale;
3. quota n.24 = foglio n.87 p.lla n.1817 sub43 per ipoteca di € 160.000,00 di cui € 80.000,00 di capitale;

4.2.2 Pignoramenti:

Atto Giudiziario a seguito del Verbale di Pignoramento Immobili a favore della **TERNI RISORSE SCARL nei confronti del Debitore** - Importo ipoteca: € ----- - Importo capitale e spese: € 54.631,43;

Rogito: Atto Giudiziario Tribunale di Terni – Verbale di Pignoramento Immobili del 18/1/2014 rep. n.3763 a seguito Decreto Ingiuntivo n.347/2014 del 24/03/2014 R.G. n.907/2014, rep. n.479/2014 trascritto a Terni in data 02/01/2015 , Reg.Particolare n.8.

Immobili interessati dal Pignoramento:

1. abitazione sita nel Comune di Terni, distinta nella sezione catasto fabbricati al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub40;
2. abitazione sita nel Comune di Terni, distinta nella sezione catasto fabbricati al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub42;
3. abitazione sita nel Comune di Terni, distinta nella sezione catasto fabbricati al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub43;
4. locale cantina-magazzino sito nel Comune di Terni, distinto nella sezione catasto fabbricati del suddetto Comune, al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub51;
5. locale cantina-magazzino sito nel Comune di Terni, distinto nella sezione catasto fabbricati del suddetto Comune, al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub52;
6. locale cantina-magazzino sito nel Comune di Terni, distinto nella sezione catasto fabbricati del suddetto Comune, al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub53;
7. locale autorimessa sito nel Comune di Terni, distinto nella sezione catasto fabbricati del suddetto Comune al foglio n.87 con la p.lla n.1817 sub49.

- **Istanza di Intervento nella procedura del 04/11/2015**, da parte del Condominio di Via A.Finetti n.20-22-24 in Terni a seguito del decreto ingiuntivo n.1259/13 del Giudice di Pace di Terni, per il pagamento della somma di € 2.345,39. Si precisa che nella suddetta istanza la parte fa riferimento alla procedura esecutiva immobiliare n.1258/13 R.G.E.I. pendente presso il Tribunale di Terni ed interviene nella presente che è la n.346/2014.

- **Istanza di Intervento nella procedura del 5/11/2015** da parte del Condominio di Via A.Finetti n.20-22-24 in Terni a seguito del decreto ingiuntivo n.499/15 per il pagamento della somma di € 6.089,88.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Il fabbricato nel quale insistono gli immobili oggetto della presente procedura è parte di una ampia lottizzazione per la quale attuazione sono stati stipulati i seguenti atti dai soggetti attuatori il Piano Attuativo presentato al Comune di Terni:

1. **Formalità n.8993 del 28/12/2002** - Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile nonché servitù avente per oggetto il Passaggio della rete fognaria, elettrica, idrica, telefonica e del gas. Questa trascrizione risulta essere preliminare a quella che segue ed è finalizzata a ratificare il transito delle suddette opere di urbanizzazione all'interno delle proprietà dei soggetti proprietari dei terreni esterni ai limiti del Piano Attuativo presentato e/o per quei terreni oggetto di un diverso piano attuativo ma utilizzati anche per quello di cui



fanno parte gli edifici ricadenti nel primo.

2. **Formalità n.8956 del 30/10/2006** - Convenzione Edilizia a rogito Segretario Generale del Comune di Terni del 04/10/2006 rep. n.36274 a favore del Comune di Terni e contro, tra gli altri, della società ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ dante caisa del Debitore, tra le altre consistenze comprende:

- _ Terreno sito nel Comune di Terni, Loc. S.Giusta, distinto nella sezione catasto terreni del suddetto Comune al foglio n.87 con la p.lla n.1264;
- _ Terreno sito nel Comune di Terni, Loc. S.Giusta, distinto nella sezione catasto terreni del suddetto Comune al foglio n.87 con la p.lla n.1266;
- _ Terreno sito nel Comune di Terni, Loc. S.Giusta, distinto nella sezione catasto terreni del suddetto Comune al foglio n.87 con la p.lla n.1268.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Non necessita di alcun aggiornamento della documentazione catastale deposita in quanto la stessa risulta essere corrispondente allo stato di fatto.

4.3 Difformità urbanistico-edilizie:

Non ci sono difformità edilizie degli immobili rispetto a quanto autorizzato dal Comuen di Terni che necessitino di procedure iin sanatoria. Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici viene evidenziato quanto segue:

- _ L'intervento edificatorio che ha portato alla realizzazione dell'edificio in cui insistono gli immobili oggetto della presente procedura, è stato autorizzato con la Convenzione Edilizia a rogito Segretario Generale del Comune di Terni del 04/10/2006 rep. n.36274 - vedere riferimento al punto n.4.2.3.2 della presente, che non ha ancora avuto completamento ovvero la realizzazione delle previste opere di urbanizzazione primaria NON RISULTANO ESSERE STATE ANCORA COMPLETATE-ULTIMATE.

4.4. Corrispondenza Catastale con lo stato di fatto rilevato:

Sotto il profilo catastale la consistenza dei due immobili, abitazione e cantina, trova corrispondenza tra lo stato di fatto e quello rappresentato nelle planimetrie depositate presso la Sezione Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio -

Per quanto sopra quindi si dichiara che le Planimetrie Catastali depositate SONO CONFORMI ALLO STATO DI FATTO RILEVATO.

4.5. Altre Informazioni per l'Acquirente:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'Amministratore del Condominio non ha riferito a riguardo di questo capitolo di spese.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: L'Amministratore del Condominio non ha riferito a riguardo di questo capitolo di spese.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: I Millesimi di proprietà sono quelli riportati nella descrizione di ciascun immobile trattato all'interno del lotto. L'Amministratore a riguardo ha fornito l'importo complessivo delle somme che il Debitore deve versare e per le quali il Condominio ha attivato una procedura legale che è quella descritta al precedente punto 2.2..

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile risulta essere accessibile alle parti comuni dell'edificio sia per l'ampio spazio del vano scale che per la presenza di un ascensore che collega tutti i piani.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato.

Attestazione Prestazione Energetica non presente -

Indice presunto di prestazione energetica: non prevista per questa destinazione

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate.



Zona omogenea:**Bb(12.10)a** - Zone di Conservazione e Completamento - descritte all'Art. 137 delle N.T.A. -**Norme tecniche di attuazione:****OP-Art.64 Zone C insediamenti residenziali di espansione (C e C(A))**

1. Le zone C per insediamenti residenziali di espansione comprendono le parti di territorio non edificato o con quote trascurabili di edificazione destinato alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali; in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono nelle tavole A ai numeri che affiancano la sigla C:

IF 1.0 mc/mq C1

IF 1.4 mc/mq C2

IF 1.8 mc/mq C3

IF 2.2 mc/mq C4

IF 3.0 mc/mq C5

IF 5.0 mc/mq C6

IF 5.8 mc/mq C7

2. Tali zone, insieme ad altre destinate a viabilità e/o servizi, sono incluse in comparti che costituiscono l'unità di intervento.

3. L'attuazione avviene tramite intervento urbanistico preventivo, piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto; il PA, valutata la complessità dell'attuazione dell'intervento, potrà prevederne la suddivisione in UMI. Le opere di urbanizzazione devono prevedere azioni di mitigazione della frammentazione territoriale al fine di consentire adeguati corridoi per la fauna esistente. Per i comparti inclusi nella perequazione urbanistica si applicano le disposizioni contenute nell'art.24.

4. L'indice IF si applica all'area con destinazione residenziale (C).

5. All'interno di ogni comparto dovranno essere reperiti i parcheggi per il rispetto degli standards urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali per quanto attiene i parcheggi (3,5 mq/150 mc.); da tale prescrizione sono esclusi i comparti già individuati nei precedenti strumenti urbanistici e individuati nel c.8 con le lettere da (A) a (D), (F) e (G).

6. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art. 55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.

7. Sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art.11.

8. L'attuazione delle zone C e delle adiacenti zone D2F e per insediamenti estensivi CB individuate a Gabelletta a valle del nuovo tracciato del sistema ettometrico fino ai confini con il Comune di Sangemini, è sottoposta a preventiva approvazione di un programma urbanistico ai sensi dell'art.28 della LR n.11/2005.

9. Sono individuati alcuni comparti di espansione per i quali si riportano di seguito le cubature complessive ammesse:

C(A) mc. 8.947 per tutti gli altri parametri si rinvia alle previsioni di piano previgenti. C(B) Il comparto di compensazione a distanza individuato nella tavola B con la sigla CS3 comprende:

1) la zona C(B) nella quale sono previsti mc.33.850 di residenziale; per tale zona valgono le prescrizioni relative all'if 1,8 mc/mq di cui al successivo art.55;

2) una superficie di mq 3.723 di attrezzature scolastiche (G1 v. art.123);

3) aree a verde pubblico attrezzate adiacenti alla zona C(B) e lungo il crinale verso Tuillo e per viabilità, da cedere tutte gratuitamente all'AC, previa realizzazione;

4) All'interno del comparto devono essere reperiti i parcheggi per il rispetto degli standards urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali per quanto attiene i parcheggi (3,50 mq/150 mc.). C(R) Il comparto comprende:

1) la zona C(R) nella quale sono previsti mc.4.834 di residenziale da realizzarsi entro il sedime massimo dell'edificazione individuato in planimetria, lasciando la restante area per la realizzazione di una piazza di quartiere; per tale zona valgono le prescrizioni relative all'if 1,8 mc/mq di cui all'art.55;

2) mq.15.266 di attrezzature di interesse comune, con UF 0,3 mq/mq, con quota residenziale (30%) pari a mc.4.121; per tutti gli altri parametri e per le modalità di attuazione si rinvia ai commi 2 e 3 dell'art.124;

3) aree per parcheggi pubblici e viabilità da cedere gratuitamente all'AC, previa realizzazione. C(C) mc. 13.315 per tutti gli altri parametri si rinvia alle previsioni di piano previgenti. C(D) mc.31.408 per tutti gli altri parametri si rinvia alle previsioni di piano previgenti. C(E) Come previsto nella DGC n.474 del 13.11.01, in tale comparto, con intervento edilizio diretto con convenzione accessiva, è ammessa la realizzazione mc.7.432 comprensivi degli edifici esistenti (IF 0.5 mc/mq calcolato sulle p.lle 9, 308, 378, 379, 380 del f.111 per complessivi mq.14.865); la realizzazione del comparto è condizionata al trasferimento dell'attività di



autotrasporti. La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita all'A.C. delle aree destinate ad uso pubblico e la sistemazione delle aree di proprietà comunale comprese nel comparto.

C(F) mc.18.069 per tutti gli altri parametri si rinvia alle previsioni di piano previgenti. C(G) mc.7.722 per tutti gli altri parametri si rinvia alle previsioni di piano previgenti.

10. Per il comprensorio di Villa Palma a Colle dell'Oro C(H) vengono individuate modalità di intervento specifiche attraverso la delimitazione di un comparto con le seguenti prescrizioni:

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

L'intervento è finalizzato al recupero ed all'acquisizione pubblica dell'edificio storico di Villa Palma con il parco annesso e di un'ampia superficie di terreno da destinare a verde pubblico attrezzato adiacente a via Bramante. La restante parte del comparto è suddivisa tra una zona destinata a nuova edificazione C(H) e una zona destinata ad attrezzature sportive private.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

L'intervento si attua tramite PA di iniziativa pubblica, mista o privata esteso all'intero comparto che deve definire le modalità di cessione gratuita della Villa storica con il suo parco nelle attuali condizioni e dell'area a verde pubblico attrezzato sistemata.

2.1. Nel Piano Attuativo possono essere delimitati i seguenti subcomparti che definiscono aree con destinazioni e caratteristiche di intervento omogenee:

- 1) Villa Palma e parco storico;
- 2) Comprensorio residenziale;
- 3) Comprensorio dei Servizi di supporto alla ricerca – Centro Socio Sanitario;
- 4) Comprensorio Centro sportivo.

2.2. L'attuazione degli interventi relativi ai comprensori 2 e 4 è subordinata alla contemporanea realizzazione degli interventi previsti per il comprensorio 1 ed all'impegno ad avviare la realizzazione del comprensorio 3 prima del completamento del comprensorio 2; tale impegno deve essere garantito con forme e modalità da stabilire in sede di convenzione.

2.3. Gli interventi ammessi per i comprensori 2 e 4 possono essere realizzati in tutto o in parte, purché siano garantite in convenzione le modalità e i tempi per la sistemazione e cessione di tutte le aree pubbliche individuate dal piano.

2.4. La convenzione individuerà inoltre le modalità e i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione complessivamente previste all'interno di tutto il piano attuativo.

2.5. Il Piano Attuativo fissa le distanze dai confini, tra fabbricati e dalle strade; non è previsto il rispetto dell'inclinata.

3) DESTINAZIONI D'USO, INTERVENTO EDILIZIO E QUANTITA' REALIZZABILI

3.1. Gli interventi sui fabbricati esistenti di seguito elencati, da attuarsi con intervento edilizio diretto, sono sottoposti alle seguenti prescrizioni:

A - fabbricato rurale esistente(f.85 p.lla 96)

L'intervento di recupero deve essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edilizia rurale.

A.1. *Interventi consentiti:*

- Demolizione con ricostruzione, ristrutturazione urbanistica
- Incremento di 500 mc.

A.2. *Destinazioni d'uso ammesse:*

- Residenziale

B - fabbricato storico vincolato (Villa Palma e pertinenze)

B.1. *Interventi consentiti*

- Conservazione: Restauro e risanamento conservativo.

B.2. *Destinazioni d'uso ammesse*

- Direzionale: 15.16.17 (Rif. Tabella 1 allegata alle presenti norme)
- Servizi pubblici ed attività di int. generale:34.35.36.37
- Servizi di quartiere : 48.50.55.56

L'intervento di recupero di Villa Palma è sottoposto alla approvazione degli enti preposti alla tutela del bene.

B.3 *Parcheggi-Spazi pubblici*

- Parcheggi pubblici 0.6mq/mq di superficie utilizzata per le attività di cui al punto B.2 da individuare nelle aree definite dal PA.
- Spazi a verde 0.4mq/mq di superficie utilizzata per le attività di cui al punto B.2 da individuare nelle aree definite dal PA.

3.2. Le Zone residenziali di nuova edificazione (CH) incluse nel piano sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

1. *Quantità realizzabili:*

Volumetria massima realizzabile: mc. 40.000

2. *Altezze distanze allineamenti:*



E' ammessa la realizzazione di tre piani fuori terra più uno seminterrato (ml 1,20) per un'altezza massima fuori terra complessiva di ml.10,20, calcolata rispetto alla quota del terreno sistemato. L'altezza massima per le coperture a falde è pari a ml.10,50 ed è calcolata al colmo del tetto. Distanze minime fra fabbricati: secondo le norme vigenti. Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

3. Destinazioni d'uso ammesse:

-Residenza.

-Commercio, Direzionale, Artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva.

4. Parcheggi

Parcheggi pubblici: 3,5 mq/ab relativi alla massima volumetria realizzabile. Parcheggi privati: mq 1/10 mc. da individuare fuori terra nelle aree destinate a viabilità e parcheggio interrati e seminterrati all'interno del limite di massimo ingombro delle aree destinate all'edificazione. Nel caso di realizzazione delle destinazioni di cui al secondo capoverso del punto 3, devono essere rispettate le dotazioni previste dalle norme relative alle medesime.

5. Indici di salvaguardia dell'uso del suolo

IP = 40%

A = 1 albero/100 mq; Ar = 2 arbusti/100 mq

6. Prescrizioni particolari

L'intervento può usufruire degli incentivi previsti dal REC in relazione agli obiettivi di qualità ambientale in esso contenuti.

3.3. Le Zone a verde sportivo privato FD4 incluse nel piano sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

1. Quantità realizzabili:

Le aree con destinazione FD4 maturano una potenzialità edificatoria secondo gli indici UF 0,3 mq/mq per le strutture coperte (compresi i parcheggi richiesti) e secondo l'indice UF 0,6mq/mq per gli impianti scoperti (compresi i parcheggi richiesti); complessivamente le strutture, sia coperte che scoperte, non devono superare l'indice UF.0,6mq/mq. Gli impianti scoperti realizzati sulle coperture degli impianti coperti concorrono al raggiungimento dell'indice complessivo 0,6 mq/mq.

2. Destinazioni d'uso ammesse:

Strutture e servizi per lo sport e per il tempo libero: è ammessa la realizzazione di attrezzature ed impianti per lo sport al chiuso ed all'aria aperta (palazzetti, piscine, palestre, campi da gioco e simili, servizi per il benessere fisico, foresterie) anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione.

3. Altezze distanze allineamenti:

All'interno delle aree destinate all'edificazione interrate e fuori terra, sono individuate le zone in cui gli edifici fuori terra non possono superare le altezze massime di ml. 6,50; per motivate esigenze relative esclusivamente alle tipologie degli impianti sportivi sono ammesse altezze massime di ml. 9,00 / ml. 12,00 calcolate rispetto alla quota del terreno sistemato. L'altezza massima per le coperture a falde è calcolata al colmo del tetto. La distanza dai confini per le attrezzature coperte deve essere pari all'altezza con un minimo di ml 5,00.

La distanza dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale ml 5,00.

Distanze minime fra fabbricati: ml. 10,00 se con pareti finestrate. Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

4. Parcheggi

Ai fini della quantificazione dei parcheggi, per gli impianti coperti, con l'esclusione di quelli che prevedano la presenza di spettatori, la volumetria è determinata dal prodotto della superficie coperta complessiva per l'altezza virtuale pari a ml.4,00. Nella superficie coperta complessiva rientrano anche le superfici realizzate mediante soppalcatura.

Per gli impianti coperti:

Parcheggi privati 1mq./10 mc. da reperire fuori terra nelle aree destinate a viabilità e parcheggi o interrati e seminterrati all'interno del limite di massimo ingombro delle aree destinate all'edificazione.

Parcheggi pubblici: mq1/10mc da reperire nelle aree a tale scopo destinate

Per gli impianti scoperti :

Parcheggi pubblici 1mq./5mq. da realizzare nelle aree a tale scopo destinate.

Eventuali ulteriori spazi per parcheggi pubblici e privati possono essere realizzati interrati all'interno del limite di massima edificazione, anche su più livelli.

5. Indici di salvaguardia dell'uso del suolo

IP 20%

A= 20 alberi/ha

Ar= 40 arbusti/ha



3.4. Le zone a verde pubblico attrezzato a parco (GV) incluse nel piano sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

1. *Giardino Storico – Parco di Villa Palma*

In questa area non è consentita la nuova edificazione. Sono consentiti esclusivamente interventi di restauro filologico degli elementi componenti il paesaggio, relativi sia agli aspetti vegetazionali che alla modellazione del terreno (muretti, scale, recinzioni, gradinate, scarpate ecc.). E' consentita la realizzazione di strutture per impianti tecnologici, purché interrate o comunque completamente schermate con essenze omogenee a quelle storicamente esistenti. E' consentita la ricostruzione di manufatti purché documentati storicamente e/o autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene. Nel PA saranno precisate le modalità della fruizione pubblica del parco.

2. *Aree per giardini pubblici (via Bramante e aree adiacenti)*

2. E' prevista la realizzazione di verde pubblico attrezzato nel rispetto delle caratteristiche ambientali presenti; il PA definisce il progetto del verde e dei servizi ad esso necessari.

3.5. La zona G2 per Servizi di supporto alla ricerca – Centro Socio Sanitario, da individuarsi nel PA nell'ambito delle aree destinate a GV, f.69 p.la 187 o f.85 p.lle 800 e 183 p., è sottoposta alle seguenti prescrizioni:

1. *Quantità realizzabili:*

volumetria massima realizzabile: mc.10.000.

2. *Destinazioni d'uso ammesse:*

Strutture per attività ad alto contenuto di cultura, innovazione, qualità sociale e/o socio sanitarie.

- Direzionale: 17 (Rif. Tabella 1 allegata alle presenti norme)

- Servizi pubblici ed attività di interesse generale: 33. 34. 36.

3. *Altezze distanze allineamenti:*

La quota di copertura degli edifici non può superare la quota di campagna del corpo di fabbrica principale di cui è composto il complesso della Villa storica. I nuovi fabbricati non devono interferire con la visuale della villa dalla città.

La distanza dalla sede stradale è di ml. 10 per i fabbricati fuori terra e ml. 3 per i fabbricati interrati.

4. *Parcheggi – Spazi pubblici*

Parcheggi pubblici 0.6 mq/1mq di superficie utilizzata per le attività di cui al punto 4 da reperire anche nelle aree con destinazione GV adiacenti alla zona.

Parcheggi privati mq 1/10 mc. da individuare fuori terra o interrati e seminterrati.

Spazi a verde 0.4mq/mq di superficie utilizzata per le attività di cui al punto 4 da individuare nelle aree definite dal PA.

3.6. *Aree destinate alla viabilità e parcheggi*

1. *L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali, degli svincoli e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera; tutti gli interventi relativi alla viabilità dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti.*

2. *Eventuali modifiche del tracciato e degli innesti della viabilità di progetto alla viabilità esistente e/o prevista non costituiscono variante al Piano qualora motivate da esigenze tecniche o migliorative del progetto e comunque in accordo con gli obiettivi di piano.*

3.7. *Zone per verde privato BV*

1. Nelle zone a verde privato non è consentita l'edificazione e devono essere conservate le caratteristiche naturali esistenti. E' consentita la realizzazione di percorsi pedonali e parcheggi privati.

3.8. Le zone di salvaguardia e recupero ambientale R(A) sono comprensori, compresi nello spazio rurale, prevalentemente agricoli contigui alle zone urbane, con quote trascurabili di edificazione residenziale e con problematiche diverse di tipo ambientale; in esse sono individuate aree di notevole interesse paesaggistico da tutelare, di protezione di particolari assetti viari e vegetazionali e di degrado dovuto a molteplici fattori. Sono soggette alla conservazione dell'assetto naturale ed ambientale esistente; non è ammessa nuova edificazione.

Per gli interventi ammessi sugli edifici esistenti si rinvia alle prescrizioni di cui al punto 3.1.

11. Per la zona di Marmore le aree destinate a nuova edificazione, per le cui definizioni planovolumetriche si rinvia alle tavole del P.P., sono soggette alle seguenti prescrizioni:

11.1. Le aree C di nuova edificazione sono destinate a nuovi complessi insediativi con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, comprese le zone PEEP per l'edilizia economica e popolare.

11.2. In queste aree il Piano, si attua con intervento indiretto, attraverso uno strumento attuativo esteso all'intero comparto edificatorio.

11.3. Per il comparto C(I) si prevede la realizzazione di una piazza con l'edificazione di fabbricati in linea con destinazione residenziale, commerciale ed uffici. L'indice IF è pari a 1.5 mc/mq. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto fino ad un'altezza massima di ml. 10.50 misurata



dal piano di campagna alla linea di gronda. È ammessa la realizzazione di un edificio a torre di 4 piani fino ad un'altezza massima consentita di ml. 13.50.

11.4. Per i comparti C(L) e C(M) si prevede la realizzazione di edifici isolati mono e/o plurifamiliari destinati esclusivamente a residenza. L'indice IF è pari a 1.5 mc/mq. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto fino ad un'altezza massima consentita di ml. 7.50 misurata da piano di campagna fino alla linea di gronda. Il lotto minimo è pari a mq 500. Il Comparto C(M), comprende un'area di nuova edificazione a destinazione turistico-ricettiva di tipo extralberghiero e per ristoro in cui il piano si attua con Piano attuativo. L'indice IF è pari a 0.9 mc/mq; la superficie copribile (area di sedime) non deve superare 1/5 del lotto; l'altezza massima degli edifici non deve superare 6.50 metri con due piani fuori terra. E' ammessa la realizzazione di un piano seminterrato da destinare esclusivamente a servizi (autorimesse, lavanderia, locale caldaia ecc).

11.5. Il comparto C(N) è un comparto edificatorio per l'edilizia economica e popolare (PEEP) in cui il piano si attua con le procedure previste dalla legge 167/62. L'indice IF è pari a 1.8 mc/mq. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto fino ad un'altezza massima di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda. Sono ammesse attrezzature commerciali collocate esclusivamente ai piani terra degli edifici, in quantità non superiore al 25% della volumetria consentita.

11.6. Il comparto C(O) è un comparto edificatorio in cui il piano si attua con le procedure previste dall'art.18 della legge 31/97. L'indice IF è pari a 1.5 mc/mq. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto fino ad un'altezza massima di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda. Sono ammesse attrezzature commerciali collocate esclusivamente ai piani terra degli edifici, in quantità non superiore al 25% della volumetria consentita.

12. Per la zona di Piediluco le aree destinate a nuova edificazione sono soggette alle seguenti prescrizioni:

12.1. E' fatto obbligo conservare e restaurare eventuali edifici rurali presenti, con tecnologie e materiali tradizionali, destinandoli a servizi collettivi.

12.2. Il PA deve contenere le prescrizioni per le sistemazioni esterne con indicazione dei materiali e delle piantumazioni e quinte arboree da mettere a dimora, che dovranno essere inserite in convenzione.

12.3. L'altezza massima degli edifici alla linea di gronda non deve superare ml 7.00 con due soli piani fuori terra e tetti a falde. E' ammesso un solo piano interrato destinato esclusivamente a servizi della residenza. E' consentita la realizzazione di edifici a schiera.

12.4. Nel comparto C(P) previsto a monte della strada comunale di S.Martino, vista la particolare collocazione paesaggistica nell'ambito della collina, la lottizzazione, oltre a quanto sopra specificato, è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- volumetria massima ammessa: 15.000 mc;

- è consentito variare la disposizione delle aree a verde pubblico nel rispetto delle quantità rappresentate in planimetria: tali aree devono essere sistemate e deve esserne convenzionato l'uso;

- le sagome degli edifici dovranno essere poste parallelamente alle curve di livello seguendo la morfologia naturale del terreno e deve essere assunto come riferimento per il loro allineamento verso monte, il casolare esistente;

- deve essere predisposto uno studio vegetazionale che preveda la salvaguardia degli alberi di alto fusto tutelati dalle leggi vigenti e l'inserimento di nuove essenze, scelte tra quelle tipiche ed autoctone, per una corretta ambientazione degli edifici, delle aree a parcheggio e dei servizi: i movimenti di terra dovranno essere ridotti al minimo necessario per realizzare i piani interrati e la viabilità di accesso.

12.5. Nel comparto C(Q) oltre a quanto specificato nei punti da 1 a 3, è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- Volumetria massima ammessa: 18.000 mc;

- predisporre uno studio vegetazionale che preveda la salvaguardia degli alberi di alto fusto tutelati dalle leggi vigenti e l'inserimento di nuove essenze, scelte tra quelle tipiche ed autoctone, per una corretta ambientazione degli edifici, delle aree a parcheggio e dei servizi;

- sistemare lo spazio destinato ad impianti sportivi privati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

6. Il possesso dell'attestato di certificazione energetica.

NON E' PREVISTA LA CERTIFICAZIONE PER QUESTA DESTINAZIONE

7. DESCRIZIONE ANALITICA dell'immobile destinato ad Abitazione (p.lla n.1817 sub43 del foglio n.87) e cantina (p.lla n.1817 sub51 del foglio n.87).

Il locale autorimessa in esame si trova in un buono stato di conservazione ed è ubicato al piano seminterrato-terra di un edificio condominiale dichiarato ultimato al termine dell'anno 2010, edificio



realizzato con una struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento. Lo stesso è dotato di una porta carrabile in ferro con apertura basculante.

– per l'impianto elettrico è quello della costruzione dell'immobile e quindi di nuova fattura. Al momento del sopralluogo lo stesso risultava privo di alimentazione.

Lo stesso fa parte di un edificio molto più ampio distribuito su n.3 piani fuori terra e di un piano seminterrato destinato a autorimessa e cantine.

Questo locale risulta essere collegato all'adiacente cantina (distnta con la p.IIa n.1817 sub53 del foglio n.87) e per la chiusura di detto collegamento si è valutata la spesa nella stima della suddetta cantina all'interno del LOTTO A.

8. Dotazioni Condominiali:

L'immobile ha diritto sulla corte comune circostante l'edificio.

9. LA VALUTAZIONE

AUTORIMESSA

Superficie complessiva commerciale di circa mq 13,00

La costruzione dell'edificio è stata ultimata nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con la p.IIa n.1817 sub49 del foglio n.87 ha un'altezza interna di circa: m.2.60.

L'intero fabbricato del quale l'immobile fa parte è composto da n. 4 piani di cui fuori terra n.3 e di cui seminterrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: BUONO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda comprensiva dei muri esterni e di parte di quelli di divisione	22,00		22,00
		22,00		22,00

Criteria estimativi : Valutazione al metro/quadrato di superficie commerciale, misurata con le modalità indicate dalla Norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (Ente federato Uni) ed è stata approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 Marzo 1998. I Valori unitari applicati sono rilevati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare ed altre fonti.

Destinazione d'uso: Locale autorimessa

Accessori: nessuno

Descrizione:

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Terni (TR) in Strada S.Giusta (già Via Angelo Finetti n.20), facilmente raggiungibile dal centro della città, cui dista 2 km. L'unità immobiliare in esame fa parte di un edificio avente una maggior consistenza per complessivi n.4 piani dei quali uno seminterrato destinato a cantine e autorimesse. L'edificio è altresì dotato di n.1 vano scala di distribuzione alle abitazioni e locali seminterrati all'interno del quale si trova anche un ascensore. L'immobile in esame è destinato a cantina e solo per ragione di accatastamento lo stesso risulta essere censito con la relativa destinazione nella sezione catasto fabbricati dell'agenzia delle entrate di Terni - Territorio - nello stesso Comune, al foglio n.87 con la p.IIa n.1817 sub49. Ha una superficie commerciale di mq. 22,50 di cui utile mq. 19,00.



Locale autorimessa sita in Terni, Strada S.Giusta snc (già Via Angelo Finetti n.20), piano seminterrato, distinto al foglio n.87 con la particella 1817, subalterno 49, Cat. C/6, Classe 8, consistenza di mq.19 e rendita catastale di € 39,25, intestato al Debitore nella misura di 1/1 in Piena Proprietà.

Confina: corte comune, stesso Debitore, camminamento pedonale catastalmente identificato con la p.lla n.1265 del foglio n.87 e Ditta Bernardini.

VALUTAZIONE DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto ha determinato il valore unitario applicato nella stima tenendo conto sia delle proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo che dei valori riportati nel Borsino Immobiliare della Regione dell'Umbria, della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate e da una capillare ricerca dei prezzi medi di vendita applicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, tendo anche conto dei vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del valore di mercato di un immobile. Sulla scorta quindi della sopra citata attività e conoscenza, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

9.2 Fonti di informazione:

Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari, ecc..

9.3 Valutazione corpi:

Locale Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	22.00	€ 750,00	€ 16.500,00
Valore corpo			€ 16.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.500,00

Locale Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione
Superficie Equivalente
Valore Unitario
Valore Complessivo

Autorimessa

- Superficie complessiva equivalente

22,00

- Valore Unitario

€ 750,00

Valore corpo

€ 16.500,00

Valore complessivo intero Lotto

€ 16.500,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 16.500,00



**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:
NESSUNO**

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%), calcolato sul valore dell'immobile depurato del costo di eventuali opere da eseguire:

- € 16.500,00 - (15.500,00 x 15%) = **€ 14.025,00**

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: nessuna

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'Immobile = € 14.025,00

In C.to Totale = € 14.000,00

Prezzo di vendita all'asta del lotto = **€ 14.000,00**

In evasione all'incarico.

**Il C.T.U.
Geom. Giovanni SANSONI**

Allegati

1. Documentazione Catastale: Estratto di mappa, Planimetria catastale dell'abitazione e della cantina, elaborato planimetrico e visure;
2. Ispezioni Ipotecarie;
3. Documentazione edilizia - Riferimento richiesta di agibilità e corrispondenza con il Comune -
4. Documentazione fotografica;



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Incarico n. 1682

Geometra
SANSONI GIOVANNI



FOTO 1

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Incarico n. 1682

Geometra
SANSONI GIOVANNI



FOTO 2



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Incarico Albo
N. 32

Geometra
SANSONI GIOVANNI



FOTO 3

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Incarico Albo
N. 32

Geometra
SANSONI GIOVANNI



FOTO 4





FOTO 5



FOTO 6

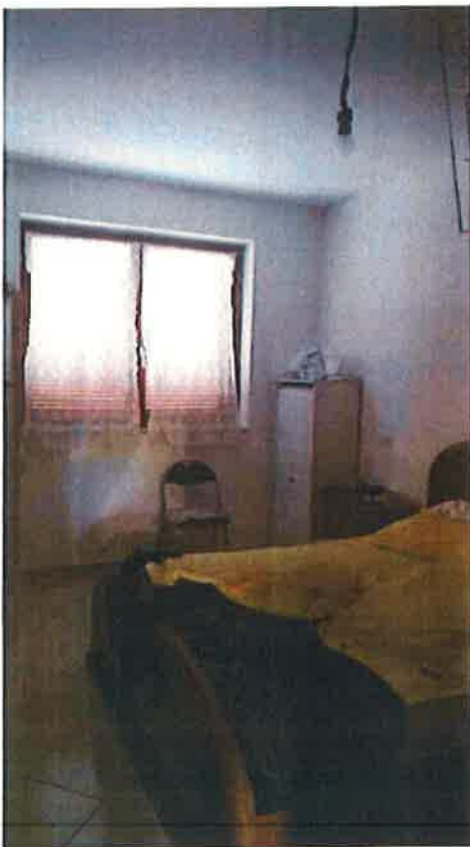


FOTO 7



FOTO 8

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terzi
Divisione Albo
1032
Geometra
SANSONI GIOVANNI

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terzi
Divisione Albo
1032
Geometra
SANSONI GIOVANNI





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Via
10132
Geometra
SANSONI GIOVANNI

FOTO 9



FOTO 10



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Via
10132
Geometra
SANSONI GIOVANNI

FOTO 11 (cantina)





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Torino

Inscrizione Albo
N. 682

Geometra
SANSONI GIOVANNI

FOTO 1



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Torino

Inscrizione Albo
N. 682

Geometra
SANSONI GIOVANNI

FOTO 2



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terzi

Ardeno Albo
n. 682

Geometra
SANSONI GIOVANNI



FOTO 3

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terzi

Ardeno Albo
n. 682

Geometra
SANSONI GIOVANNI



FOTO 4





FOTO 5

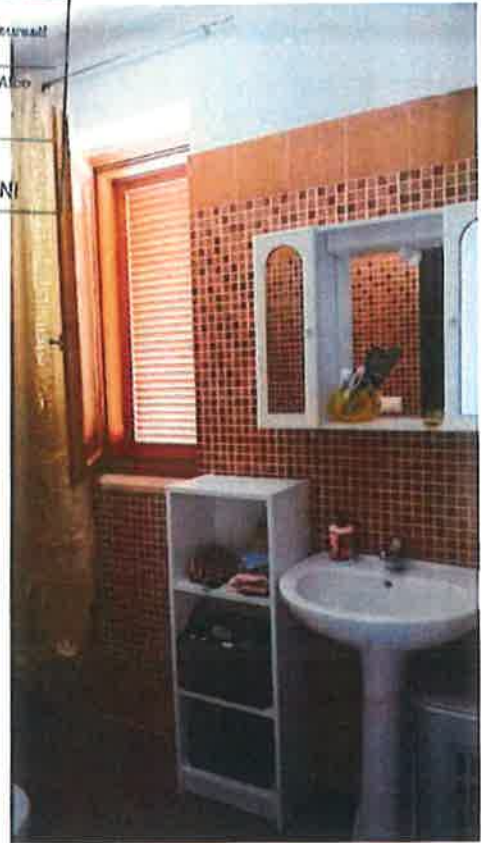


FOTO 6

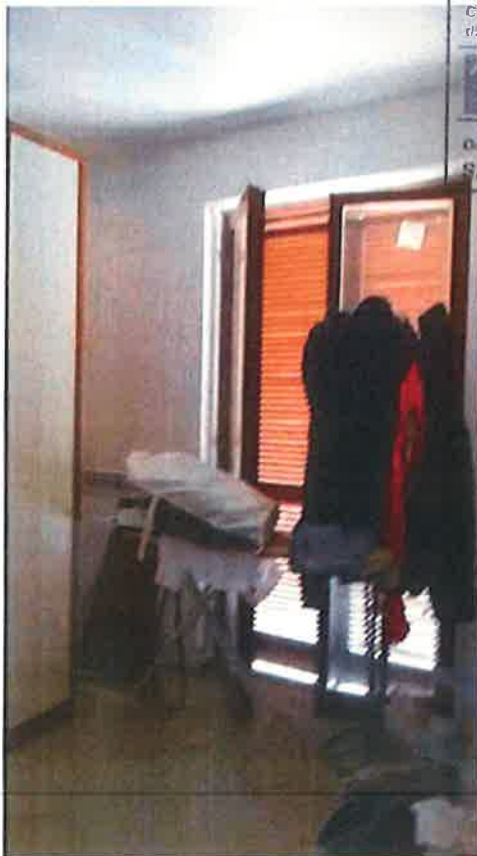


FOTO 7

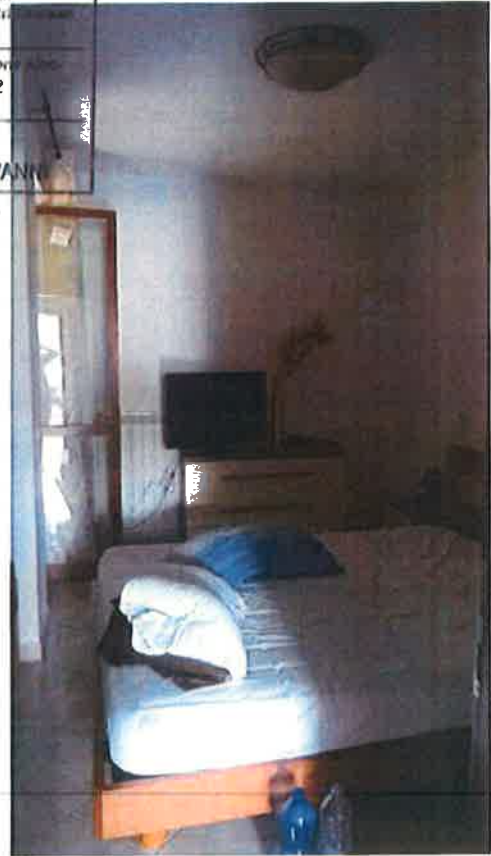


FOTO 8



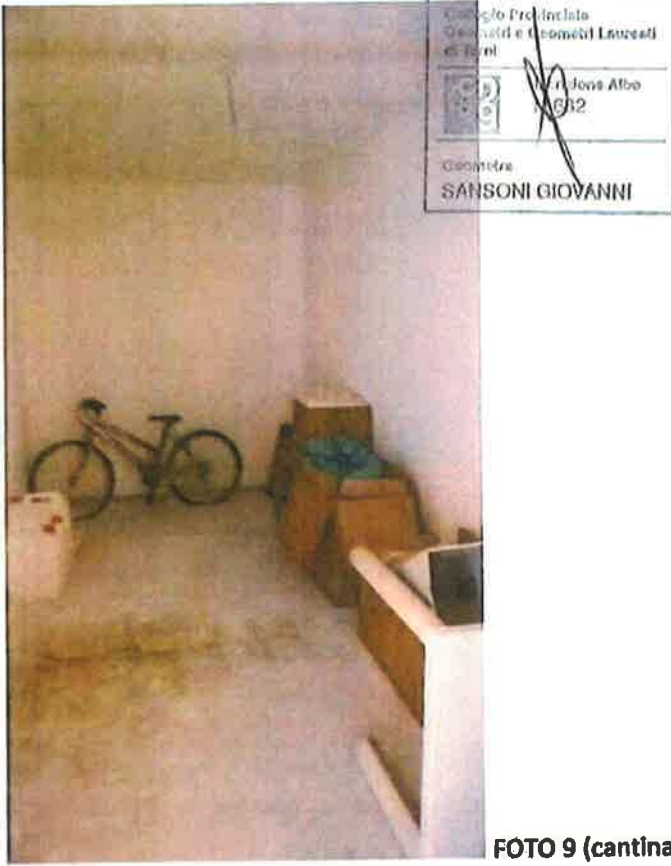


FOTO 9 (cantina)





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terzi

Divisione Albo
V. 582

Decorazione
SANSONI GIOVANNI

FOTO 1



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terzi

Divisione Albo
V. 582

Decorazione
SANSONI GIOVANNI

FOTO 2





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Torino

Divisione Albo
1682

Geometra
SANSONI GIOVANNI

FOTO 3



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Torino

Divisione Albo
1682

Geometra
SANSONI GIOVANNI

FOTO 4



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Divisione Albo
NG 12

Geometra
SANSONI GIOVANNI

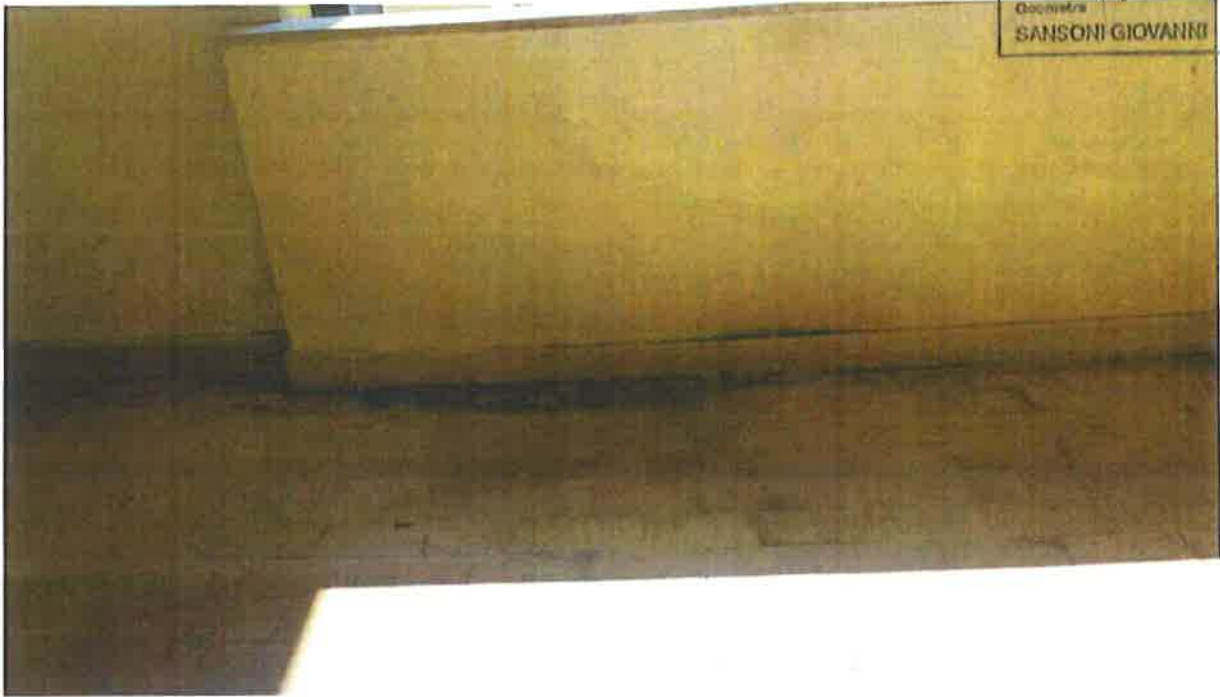


FOTO 5

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Divisione Albo
NG 12

Geometra
SANSONI GIOVANNI



FOTO 6



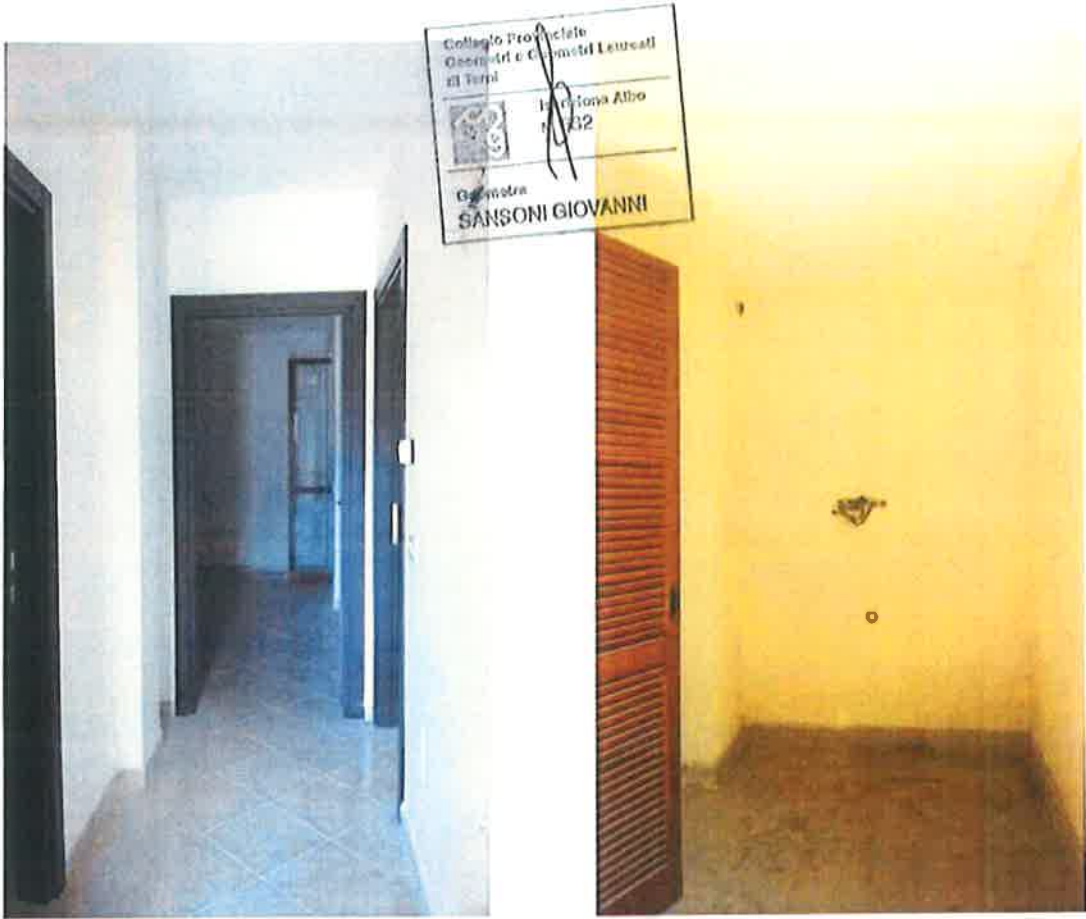


FOTO 7

FOTO 8



FOTO 9

FOTO 10





Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Torino

Inscrizione Albo
N. 112

Geometra
SANSONI GIOVANNI

FOTO 11



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Torino

Inscrizione Albo
N. 112

SANSONI GIOVANNI

FOTO 12





Collegio Provinciale
Geometri e Periti Edificatori
di Pisa

Archivio Albo
1632

Geometra
SANSONI GIOVANNI

FOTO 13 (cantina)



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terra

Isola d'Alba
682

Geometra
SANSONI GIOVANNI



FOTO 1

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terra

Isola d'Alba

Geometra
SANSONI GIOVANNI



FOTO 2



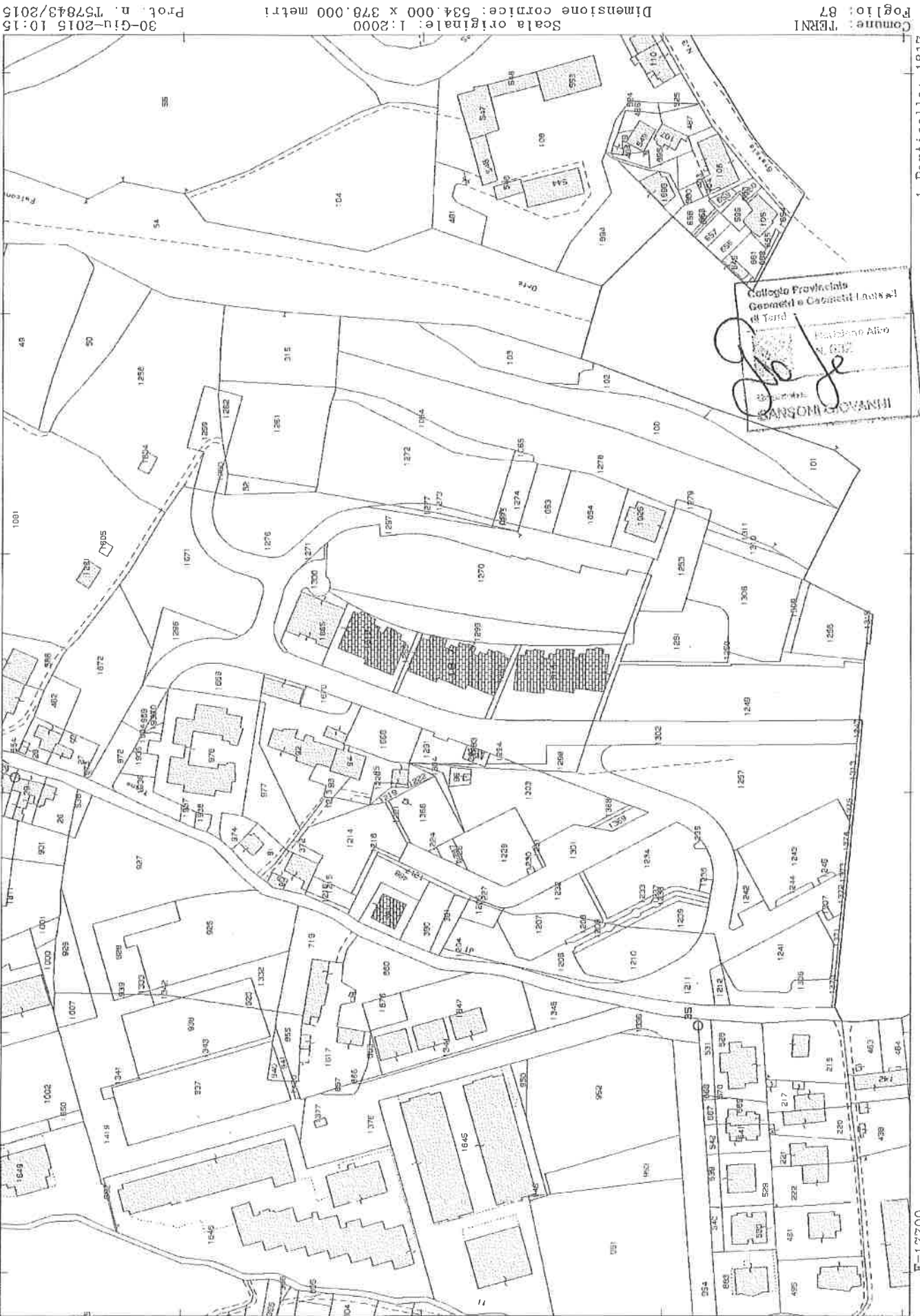


FOTO 3



FOTO 4





Comune: TERNI Foglio: 87
Scala originale: 1:2000 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
30-Giu-2015 10:15 Prof. n. 157843/2015

1 Particella: 1817

Collegio Provinciale
Geometri e Cassieri Lavori
di Terni
Maurizio Alfo
G. G. G.

N=72400

E=17700

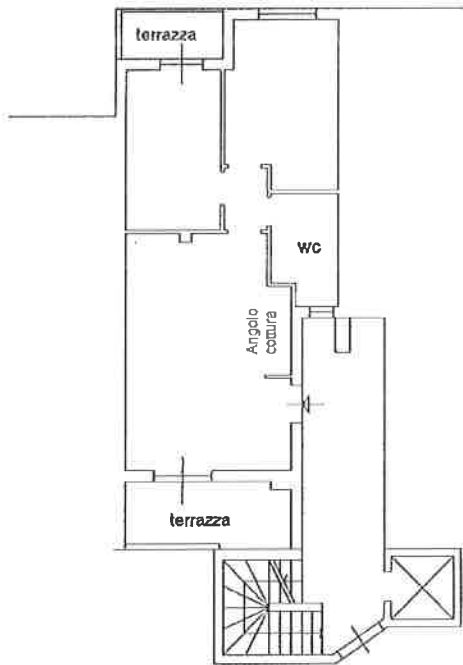


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Via Angelo Finetti _____ oiv.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Sansoni Giovanni
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 87	Prov. Terni _____ N. 682
Particella: 1817	
Subalterno: 40	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO RIALZATO
H=2.70



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Isrizione Albo
N. 682

[Signature]

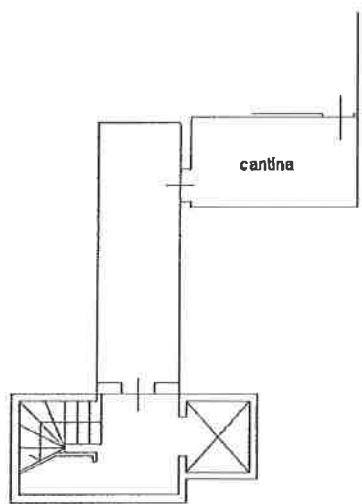
SANSONI GIOVANNI



Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Via Angelo Finetti _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Sansoni Giovanni
Foglio: 87	Isoritto all'albo:
Particella: 1817	Geometri
Subalterno: 53	Prov. Terni _____ N. 682

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO
H=2.60



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Firma: _____
P. Sansoni
N. 682

SANSONI GIOVANNI

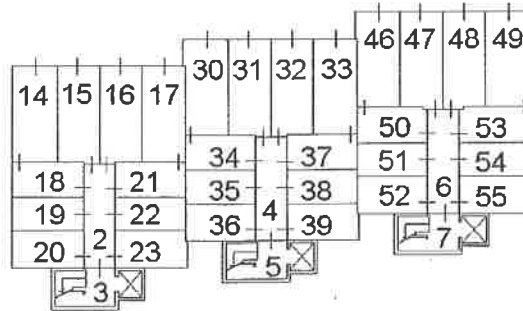


Data: 30/06/2015 - n. 151744 - Richiedente: Telematico
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2015 - Comune di TERNI
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

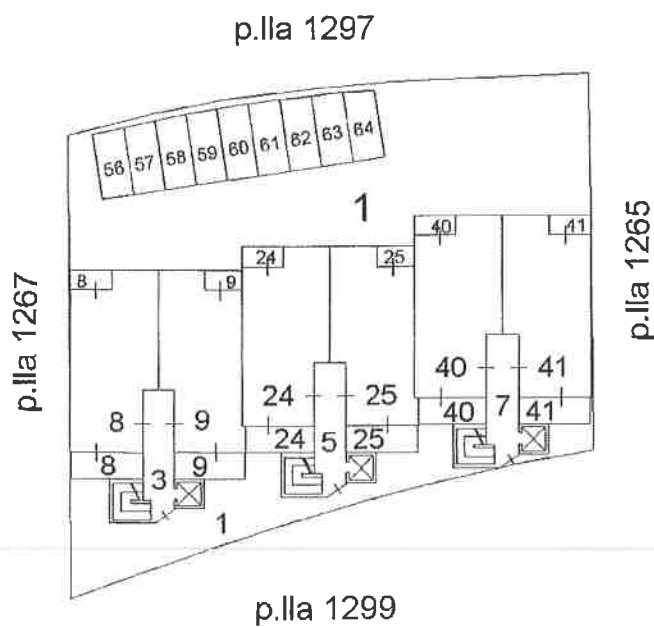
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Terni

ELABORATO PLANIMETRICO (L.117) < Foglio: 87 - Particella: 1817	Compilato da: Sansoni Elaborato planimetrico >
Comune di Terni	Sezione
Dimostrazione grafica dei subalterni	

PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA-RIALZATO





Comune: TERNI Foglio: 87
Scala originale: 1:2000 Dimensione cornice: 534.000 X 378.000 metri
30-Giu-2015 10:15 Prof. n. 157843/2015

N=72400

E=17700

1 Particella: 1817

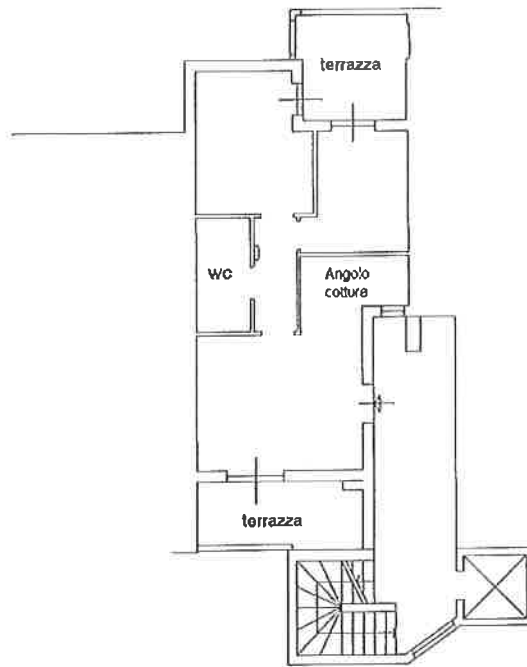


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Via Angelo Finetti _____ oiv.	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 87 Particella: 1817 Subalterno: 42	Compilata da: Sansoni Giovanni Isoritto all'albo: Geometri Prov. Terni _____ N. 682

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO
H=2.70



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Gio. Sansoni
Giovanni Sansoni

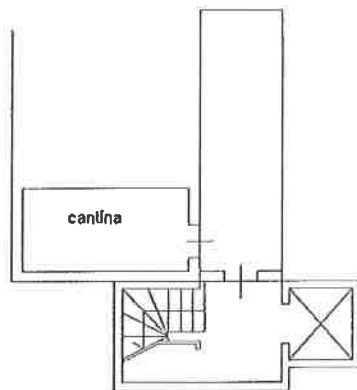


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Via Angelo Finetti _____ oiv.	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 87 Particella: 1817 Subalterno: 52	Compilata da: Sansoni Giovanni Iscritto all'albo: Geometri Prov. Terni _____ N. 682

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO
H=2.60



Ufficio Provinciale
Catastro - Dispart. Fabbricati
di Terni
[Signature]
SANSONI GIOVANNI

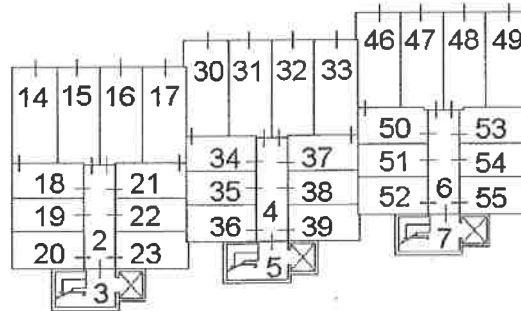


Data: 30/06/2015 - n. TS1744 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

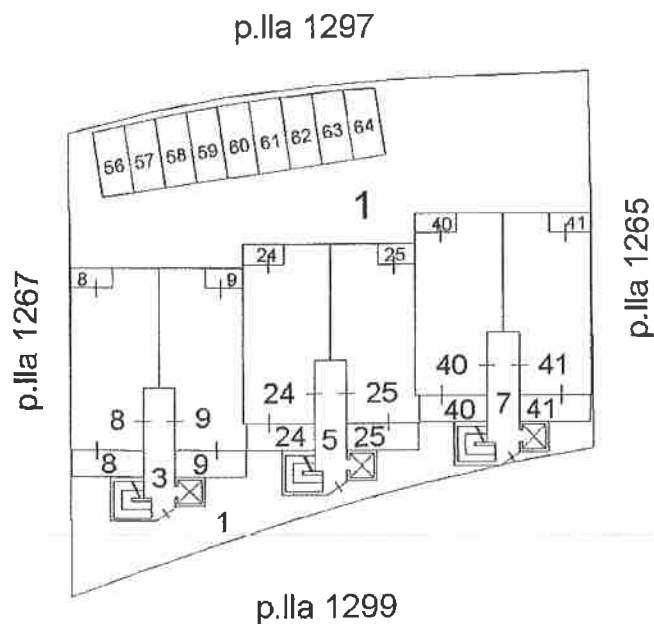
Agenzia del Territorio
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2015 - Comune di TERNI
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Terni

ELABORATO PLANIMETRICO (L.117) < Foglio: 87 Particella: 1817 >	Compilato da: Sansoni Elaborato planimetrico >
Comune di Terni	Sezione
Dimostrazione grafica dei subalterni	

PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA-RIALZATO





Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 Comune: TERNI
 Foglio: 87

I Particella: 1817

E=17700

N=72400

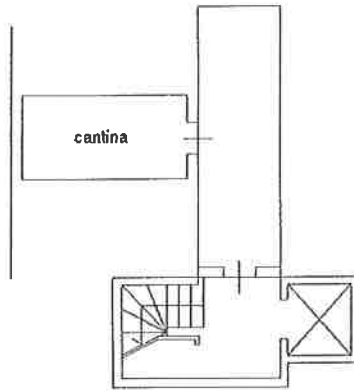


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Via Angelo Finetti _____ oiv.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Sansoni Giovanni
Foglio: 87	Iscritto all'albo:
Particella: 1817	Geometri
Subalterno: 51	Prov. Terni _____ N. 682

Sheeda n. 1 Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO
H=2.60

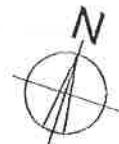


Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Sezione Albo
N. 682

Geometra

SANSONI GIOVANNI

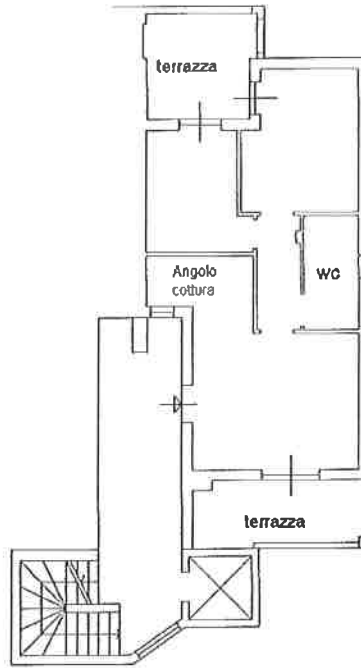


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Via Angelo Finetti _____ civ. _____	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 87 Particella: 1817 Subalterno: 43	Compilata da: Sansoni Giovanni Isritto all'albo: Geometri Prov. Terni _____ N. 682

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO
H=2.70



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Giovanni Sansoni
1992
SANSONI GIOVANNI



Agenzia del Territorio

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2015 - Comune di TERNI

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Terni

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da: Sansoni

(L117) - < Foglio: 87 - Particella: 1&17

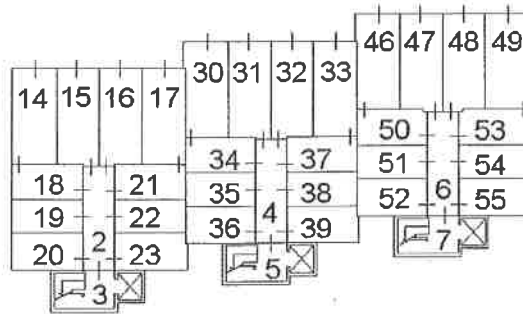
Elaborato planimetrico >

Comune di Terni

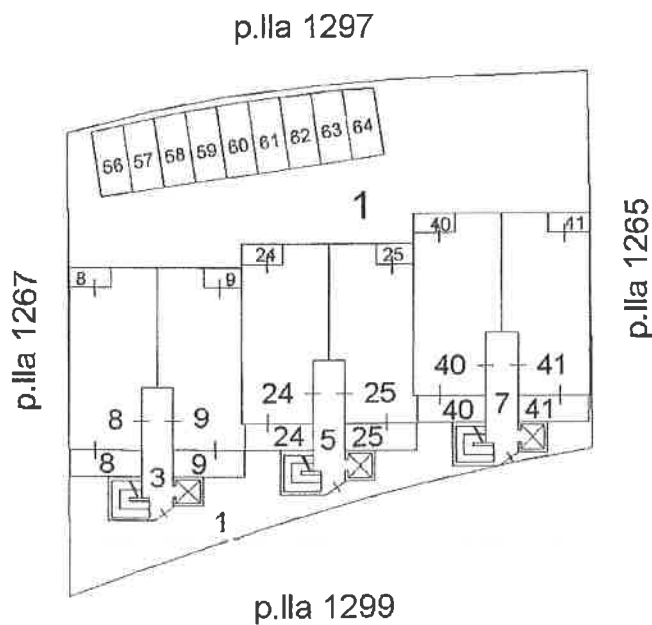
Sezione

Dimostrazione grafica dei subalterni

PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA-RIALZATO



Data: 30/06/2015 - n. T51744 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti





Comune : TERNI Foglio : 87
 Scala originale : 1:2000 Dimensione cornice : 534.000 x 378.000 metri
 30-giu-2015 10:15 Prof. n. 157843/2015

E=17700

1 Particella: 1817

N=72400

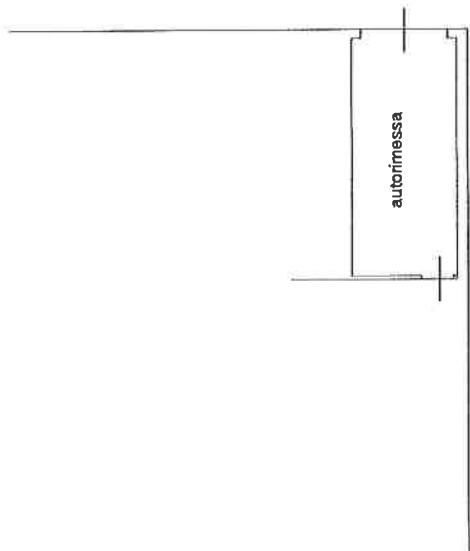


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Via Angelo Finetti _____ oiv.	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 87 Particella: 1817 Subalterno: 49	Compilata da: Sansoni Giovanni Iscritto all'albo: Geometri Prov. Terni _____ N. 682

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO
H=2.60



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Iscritto Albo
N. 682
Geometra
SANSONI GIOVANNI

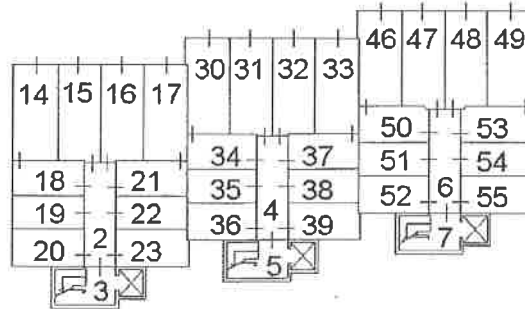


Data: 30/06/2015 - n. TS1744 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
Catasto dei fabbricati - Situazione al 30/06/2015 - Comune di TERNI
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Terni

ELABORATO PLANIMETRICO (L.117) < Foglio: 87 - Particella: 1817 >	Compilato da: Sansoni Elaborato planimetrico >
Comune di Terni	Sezione
Dimostrazione grafica dei subalterni	

PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA-RIALZATO

