

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 82/12

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

-LOTTO 1-

Studio Tecnico

Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Via S. Marco n° 13 ~ Terni

Tel. 0744-40.60.91 ~ Fax 0744-43.80.87 ~ Cell. 328-41.18.274

E-mail info.studiocapotosti@gmail.com

P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da
OMISSIS
Contro
OMISSIS
OMISSIS

N. Gen. Rep. **82/2012**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/09/2013

Giudice: **Dott.ssa VELLA PAOLA**
Custode Giudiziario: **Avv. Elisabetta Tiberi**

RAPPORTO DI STIMA

Lotto 001 – TERRENI

*Tecnico incaricato: **Geom. CAPOTOSTI MIRKO**
codice fiscale CPTMRK76B01L117M - partita IVA 01214460550*

*con studio in: Via S. Marco, 13 - Terni (TR)
tel. +39 0744 406091 – fax +39 0744 438087
cellulare +39 328 4118274
e-mail info.studiocapotosti@gmail.com
P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it
web www.studiocapotosti.altervista.org/*

Beni siti nel Comune di Terni (TR)

Lotto: 001
TERRENI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A - Fg. 77 P.IIa XX Terni (TR)

Piena proprietà per la quota di 2/3 di terreno agricolo sito in Terni (TR)

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXXX XXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXX (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 77, particella XX**, qualità BOSCO ALTO, classe 3, superficie catastale 0,2050 Ha, reddito agrario € 0,42 e reddito dominicale € 3,18.

Derivante da:

DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/08/2002 n. 8812 .1/2002 in atti dal 26/11/2002 (protocollo n. 00110817) Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 54 n. 917 del 30/10/2002 SUCCESSIONE.

B - Fg.77 P.IIa XX Terni (TR)

Piena proprietà per la quota di 2/3 di terreno agricolo sito in Terni (TR)

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXXX XXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXX (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ- **foglio 77, particella XX**, qualità BOSCO ALTO, classe 3, superficie catastale 0,5330 Ha, reddito agrario € 1,10 e reddito dominicale € 8,26.

Derivante da:

DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/08/2002 n. 8812 .1/2002 in atti dal 26/11/2002 (protocollo n. 00110817) Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 54 n. 917 del 30/10/2002 SUCCESSIONE

C - Fg. 77 P.IIa XX Terni (TR)

Piena proprietà per la quota di 2/3 di terreno agricolo sito in Terni (TR)

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXXX XXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXX (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ- **foglio 77, particella XX**, qualità ULIV VIGNET, classe 4, superficie catastale 0,5070 Ha, reddito agrario € 11,78 e reddito dominicale € 24,88.

Derivante da:

DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/08/2002 n. 8812 .1/2002 in atti dal 26/11/2002 (protocollo n. 00110817) Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 54 n. 917 del 30/10/2002 SUCCESSIONE

D - Fg. 77 P.IIa XX. Terni (TR)

Piena proprietà per la quota di 2/3 di terreno agricolo sito in Terni (TR)

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: intestazione: XXXXXXXXXXX XXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXX (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il

15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 77, particella XX**, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, superficie catastale 0,4290 Ha, reddito agrario € 0,66 e reddito dominicale € 2,22.

Derivante da:

DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/08/2002 n. 8812 .1/2002 in atti dal 26/11/2002 (protocollo n. 00110817) Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 54 n. 917 del 30/10/2002 SUCCESSIONE

E - Fg. 77 P.IIa XX. Terni (TR)

Piena proprietà per la quota di 2/3 di terreno agricolo sito in Terni (TR)

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXX (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 77, particella XX**, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 0,2000 Ha, reddito agrario € 0,93 e reddito dominicale € 2,58.

Derivante da:

DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/08/2002 n. 8812 .1/2002 in atti dal 26/11/2002 (protocollo n. 00110817) Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 54 n. 917 del 30/10/2002 SUCCESSIONE

F - Fg. 77 P.IIa XX. Terni (TR)

Piena proprietà per la quota di 2/3 di terreno agricolo sito in Terni (TR)

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXX (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 77, particella XX**, qualità, BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 0,4520 Ha, reddito agrario € 1,17 e reddito dominicale € 4,67.

Derivante da:

DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/08/2002 n. 8812 .1/2002 in atti dal 26/11/2002 (protocollo n. 00110817) Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 54 n. 917 del 30/10/2002 SUCCESSIONE

G - Fg. 77 P.IIa XX. Terni (TR)

Piena proprietà per la quota di 2/3 di terreno agricolo sito in Terni (TR)

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXX (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 77, particella XX**, qualità BOSCO MISTO, classe 3, superficie catastale 2,9990 Ha, reddito agrario € 3,10 e reddito dominicale € 26,33.

Derivante da:

DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/08/2002 n. 8812 .1/2002 in atti dal 26/11/2002 (protocollo n. 00110817) Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 54 n. 917 del 30/10/2002 SUCCESSIONE

H - Fg. 77 P.IIa XX. Terni (TR)

Piena proprietà per la quota di 2/3 di terreno agricolo sito in Terni (TR)

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXX (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di

PIENA PROPRIETÀ- **foglio 77, particella XX**, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 0,8250 Ha, reddito agrario € 29,83 e reddito dominicale € 31,96.

Derivante da:

DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/08/2002 n. 8812 .1/2002 in atti dal 26/11/2002 (protocollo n. 00110817) Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 54 n. 917 del 30/10/2002
SUCCESSIONE

I - Fg. 77 P.lla XX. Terni (TR)

Piena proprietà per la quota di 2/3 di terreno agricolo sito in Terni (TR)

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXXX XXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXX (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ- **foglio 77, particella XX**, qualità BOSCO MISTO, classe 2 superficie catastale 0,2230 Ha, reddito agrario € 0,46 e reddito dominicale € 2,88.

Derivante da:

DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/08/2002 n. 8812 .1/2002 in atti dal 26/11/2002 (protocollo n. 00110817) Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 54 n. 917 del 30/10/2002
SUCCESSIONE

L - Fg. 77 P.lla XX. Terni (TR)

Piena proprietà per la quota di 2/3 di terreno agricolo sito in Terni (TR)

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXXX XXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXX (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 77, particella XX**, qualità BOSCO ALTO, classe 3, superficie catastale 1,1880 Ha, reddito agrario € 2,45 e reddito dominicale € 18,41.

Derivante da:

DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/08/2002 n. 8812 .1/2002 in atti dal 26/11/2002 (protocollo n. 00110817) Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 54 n. 917 del 30/10/2002
SUCCESSIONE

M - Fg. 77 P.lla XX. Terni (TR)

Piena proprietà per la quota di 2/3 di terreno agricolo sito in Terni (TR)

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXXX XXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXX (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 77, particella XX**, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 0,0940 Ha, reddito agrario € 0,24 e reddito dominicale € 0,97.

Derivante da:

DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/08/2002 n. 8812 .1/2002 in atti dal 26/11/2002 (protocollo n. 00110817) Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 54 n. 917 del 30/10/2002
SUCCESSIONE

N - Fg. 78 P.lla XX. Terni (TR)

Piena proprietà per la quota di 2/3 di terreno agricolo sito in Terni (TR)

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXXX XXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXX (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 78, particella XX**, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 0,1460

Ha, reddito agrario € 0,38 e reddito dominicale € 1,51.

Derivante da:

DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/08/2002 n. 8812 .1/2002 in atti dal 26/11/2002 (protocollo n. 00110817) Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 54 n. 917 del 30/10/2002
SUCCESSIONE

O - Fg. 78 P.IIa XX. Terni (TR)

Piena proprietà per la quota di 2/3 di terreno agricolo sito in Terni (TR)

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXXX XXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXX (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ- **foglio 78, particella XX**, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 0,3330 Ha, reddito agrario € 5,16 e reddito dominicale € 11,18.

Derivante da:

DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/08/2002 n. 8812 .1/2002 in atti dal 26/11/2002 (protocollo n. 00110817) Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 54 n. 917 del 30/10/2002
SUCCESSIONE

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica normale
Area urbanistica:	agricola
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- a) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - Servitù di elettrodotto.
A firma di Notaio in Terni (TR) Dr. Luciano Clericò in data 07/10/1996 Repertorio n. 84459, trascritto a Terni (TR) in data 25/10/1996 al numero di Registro Generale 8808 ed al numero di Registro Particolare 6462.
Limitatamente ai terreni distinti al N.C.T. di Terni con il foglio n. 77 particelle nn. XX, XX, XX e XX.
- b) COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - Servitù di elettrodotto.
A firma di Notaio in Terni (TR) Dr. Luciano Clericò in data 30/10/2002 Repertorio n. 124694, trascritto a Terni (TR) in data 08/11/2002 al numero di Registro Generale 11436 ed al numero di Registro Particolare 7723.
Limitatamente ai terreni distinti al N.C.T. di Terni con il foglio n. 77 particelle nn. XX e XX.
Sulle particelle oggetto di servitù di elettrodotto, è concordato tra le parti il divieto di messa in coltura di piante di alto fusto e/o piantagioni e/o coltivazioni che possano interrompere il flusso di energia elettrica.

- c) **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - Servitù di elettrodotto.**
A firma di Notaio in Terni (TR) Dr. Luciano Clericò in data 05/11/1993 Repertorio n. 71593, trascritto a Terni (TR) in data 15/11/1993 al numero di Registro Generale 8968 ed al numero di Registro Particolare 6748.
Limitatamente ai terreni distinti al N.C.T. di Terni con il foglio n. 77 particelle nn. XX e XX.
Sulle particelle oggetto di servitù di elettrodotto, è concordato tra le parti il divieto di messa in coltura di piante di alto fusto e/o piantagioni e/o coltivazioni che possano interrompere il flusso di energia elettrica.
- d) **PROCEDIMENTO DI INGIUNZIONE ANTE CAUSAM.**
Soggetto interessato: XXXXXXXXXXX XXXXXXXX
Vedere Allegato "A"
- e) **PROCEDIMENTO DI INGIUNZIONE ANTE CAUSAM.**
Soggetto interessato: XXXXXXXXXXX XXXXX
Vedere Allegato "A"

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXX. con sede in Roma (RM) codice fiscale XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXX XXXX nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXX nato a Terni (TR) il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ, a firma del Tribunale di Terni il 09/01/2009 Repertorio n. 321/2009, iscritta a Terni (TR) in data **01/04/2011** al numero di Registro Generale 4066 ed al numero di Registro Particolare **629**.
Importo ipoteca: € XXXXX.
Importo capitale: € XXXXX.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXXXXX con sede in Roma (RM) codice fiscale XXXXXXXXXXXX contro XXXXXX XXXXXX nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXX nato a Terni (TR) il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ, a firma di Ufficiale Giudiziario – Tribunale di Terni il 09/06/2012 Repertorio n. 477/2012, trascritto a Terni (TR) in data **10/07/2012** al numero di Registro Generale 7232 ed al numero di Registro Particolare **5510**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ - - -
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ - - -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

GLI IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO NON FANNO PARTE DI UN CONDOMINIO COSTITUITO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedente proprietario:

- XXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Spoleto (PG) il 03/12/1923 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ **da data ante ventennio al 07/08/2002**.

Attuali proprietari:

- XXXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXX nato a Terni (TR) il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXX nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ dal **07/08/2002** ad **oggi**, in forza di Denuncia di Successione depositata all'Ufficio del Registro di Terni (TR) in data 30/10/2002 al n. 54/917, trascritta a Terni (TR) in data 12/03/2003 al numero di Registro Generale 2683 ed al numero di Registro Particolare 1894.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- sulla particella XX è stata rilevata una struttura metallica utilizzata come rimessa attrezzi. Dalle verifiche effettuate presso gli uffici del Comune di Terni si è accertato che la struttura non è legittimata da alcun titolo abilitativo

La struttura non è sanabile.

Spese stimate per la rimessa in pristino dell'area (smontaggio e rimozione): € **500,00**

Descrizione *TERRENO AGRICOLO* di cui al punto **A - Fg. 77 P.IIa XX**

Terreno agricolo catastalmente censito con la qualità "bosco alto".

Superficie catastale mq. **2050**.

Orografia acclive.

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXX (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ- **foglio 77, particella XX**, qualità BOSCO ALTO, classe 3, superficie catastale 0,2050 Ha, reddito agrario € 0,42 e reddito dominicale € 3,18.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona:

- parte ricade in zona **E5 Boschive (art. 107)**
- parte ricade in zona **R(Q) di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (art. 96)**.

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.107 Zone E boscate (E5)

1. Le aree boscate, individuate nell'elaborato A, sono disciplinate dalla L.R. n. 28/2001 e relativo Regolamento Regionale n. 7/2002. Per la loro definizione si fa riferimento all'art. 5 della L.R. n. 118 28/2001. Sono tutelate ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004, con la esclusione di quelle indicate al comma 2 dello stesso art.142. Il Piano recepisce le norme degli artt. 120, 121, 122, 126 e 129 c.10 del P.T.C.P. e dell'art.15 della L.R. n.27/2000.
2. In tali aree sono da evitare tutti gli interventi che comportino un danno ecologico e paesaggistico quali il prelievo non regolamentato di biomassa, la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità delle biocenosi; sono da evitare le opere di scavo dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.
3. In tali aree, al fine della salvaguardia del patrimonio naturalistico e paesaggistico, non possono essere realizzate nuove costruzioni né aperte nuove cave che non prevedano quale intervento di riambientazione la ricostituzione del bosco nel rispetto della L.R. n. 2/2000. Sono altresì consentiti solo interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.53/1974 ai fini abitativi o agrituristici con esclusione degli ampliamenti e la realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione valorizzazione e sviluppo alla tutela ed alla prevenzione antincendio; alla realizzazione dei parchi naturali comunali e territoriali.
4. In tali aree è consentito il mantenimento e/o il ripristino della viabilità forestale esistente e l'adozione di tutte le misure necessarie per la prevenzione degli incendi (quali piste tagliafuoco ripulitura del sottobosco ai margini delle strade). Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'art. 8 della L.R. n.53/1974 e successive modificazioni ed integrazioni.
5. Le fasce di transizione delle aree boscate in area extraurbana nel territorio comunale di Terni sono fasce di rispetto esterne di ml 15 misurate a partire dal perimetro dell'area boscata. All'interno di tali fasce non è consentita la nuova edificazione; l'attività edilizia è limitata agli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001. Tali fasce sono comunque computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone confinanti con le aree boscate.

OP-Art.96 Zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(A))

1. Le zone di riqualificazione paesaggistica ed ambientale sono comprensori prevalentemente agricoli contigui alle zone urbane, con quote trascurabili di edificazione residenziale e con problematiche diverse di tipo ambientale; sono individuate aree di notevole interesse paesaggistico da tutelare, di protezione di particolari assetti viari e vegetazionali e di degrado dovuto a molteplici fattori.
2. Sono soggette a studio urbanistico preventivo, Piano Attuativo, di iniziativa pubblica, privata o mista, salvo diversa prescrizione contenuta nelle schede, per l'orientamento degli interventi edilizi ed infrastrutturali ai fini della tutela, della promozione anche attraverso l'inserimento di servizi e del recupero del paesaggio naturale esistente. Per le zone con tale destinazione sottoposte a vincolo paesaggistico, di cui al DLgs.42/2004, il P.A. dovrà salvaguardare la presenza di elementi paesaggistici, quali gli oliveti, i filari e gli elementi arborei. Per ogni zona viene prevista una cubatura definita sulla base dell'ampiezza e delle caratteristiche insediative da utilizzare per il completamento residenziale; nella redazione del P.A., che deve valutare le richieste presentate in sede di

pubblicazione del Nuovo PRG, si può tenere conto dell'eventuale cessione gratuita delle superfici destinate a nuova viabilità. Nel caso in cui i proprietari di aree incluse in tali zone avanzino proposte perequative interessanti aree o strutture di rilevante interesse pubblico per dimensione e localizzazione, a giudizio dell'AC, può essere proposto un piano attuativo di iniziativa privata relativo alla utilizzazione parziale della cubatura relativa all'intera zona nel rispetto dei criteri fissati per la zona stessa. Per ciascuna di esse sono di seguito indicati i principali criteri per la redazione dei rispettivi P.A. e le modalità di intervento fino alla loro adozione.

3. Le zone E (.) sono le seguenti:

R(A): Zona di Colle dell'Oro

R(B): Zone semicollinari a nord di Borgo Rivo – Campitelli;

R(C): Zona collinare a nord di Gabelletta;

R(D): Zona di Colleluna;

R(E): Zona di strada di S.Filomena;

R(F): Zona di Collescipoli;

R(G): Zona collinare di S. Rocco;

R(H): Zona di S. Maria Maddalena;

R(I): Zona compresa tra il fiume Nera e la strada Valnerina;

R(L): Zona collinare prospiciente le Acciaierie – Pentima;

R(M): R(M): Zone di Cor delle Fosse, Pozzo Pianciani, Pozzo Pacelli e Cor delle stelle a Marmore

R(N): Zona de La Fossa a Marmore

R(O): Zona di Voc. Toro

R(P): Zone agricole di Piediluco fino a Marmore:

R(Q): Zona interessata dal passaggio dell'Elettrodotto a 380 KW denominato "Raccordi di Villavalle alla Montalto-Villanova"

R(R): Zone di S. Carlo e Prisciano

R(S): Zona di Toano

R(T): Zona di Miranda

R(U): Zona di Maratta Alta "Le Sore"

R(V): Zona di confluenza dei torrenti Serra e Tescino

R(W): Zona Tuillo

R(X): Zona dei Santi di Battiferro

R(Y): Zona della stazione di Cesi

18. R(Q): Zona interessata dal passaggio dell'Elettrodotto a 380 KW denominato "Raccordi di Villavalle alla Montalto-Villanova". La costruzione dell'Elettrodotto è stata completata e sono stati definiti in forma conclusiva tutti gli aspetti della sua realizzazione attinenti le distanze di sicurezza per l'esposizione a campi elettromagnetici ed in genere le servitù su proprietà private; resta da precisare e verificare l'impatto paesaggistico e visivo dell'impianto che per le sue dimensioni ha comportato una pesante trasformazione dell'intorno residenziale, agricolo e boschivo ed un consistente danno ambientale per le aree definite nella zona R(Q) ricadenti nelle località Villa Valle, Capriano, Campo Lagno, S. Liberatore, Madonnucchia, Vocabolo Spudiore, Vocabolo Campomale-Colle Paese si è determinato

18.1. Il Piano si attua con P.A. di iniziativa pubblica che definirà obiettivi e strategie puntuali e diversificate per le zone interessate verificando anche le facoltà introdotte dall'art. della L.R. n.11/2005 al fine di garantire la tutela e la ricomposizione ambientale.

18.2. Il piano attuativo può prevedere un incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente in ogni zona comprensiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt.34 e 35 della L.R. n.11/2005.

18.3. Fino all'approvazione del P.A. è ammesso intervenire sugli edifici esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 94, 98, 99 e 100 delle presenti norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	superficie catastale	2.050,00 mq.	1,00	2.050,00 mq.
		2.050,00 mq.		2.050,00 mq.

Descrizione *TERRENO AGRICOLO* di cui al punto **B - Fg. 77 P.IIa XX**

Terreno agricolo catastalmente censito con la qualità "bosco alto".

Superficie catastale mq. **5330**.

Orografia acclive.

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXX XXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXX (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ- **foglio 77, particella XX**, qualità BOSCO ALTO, classe 3, superficie catastale 0,5330 Ha, reddito agrario € 1,10 e reddito dominicale € 8,26.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona:

- parte ricade in zona **E5 Boschive (art. 107)**
- parte ricade in zona **R(Q) di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (art. 96)**.

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.107 Zone E boscate (E5)

1. Le aree boscate, individuate nell'elaborato A, sono disciplinate dalla L.R. n. 28/2001 e relativo Regolamento Regionale n. 7/2002. Per la loro definizione si fa riferimento all'art. 5 della L.R. n. 118 28/2001. Sono tutelate ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004, con la esclusione di quelle indicate al comma 2 dello stesso art.142. Il Piano recepisce le norme degli artt. 120, 121, 122, 126 e 129 c.10 del P.T.C.P. e dell'art.15 della L.R. n.27/2000.
2. In tali aree sono da evitare tutti gli interventi che comportino un danno ecologico e paesaggistico quali il prelievo non regolamentato di biomassa, la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità delle biocenosi; sono da evitare le opere di scavo dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.
3. In tali aree, al fine della salvaguardia del patrimonio naturalistico e paesaggistico, non possono essere realizzate nuove costruzioni né aperte nuove cave che non prevedano quale intervento di riambientazione la ricostituzione del bosco nel rispetto della L.R. n. 2/2000. Sono altresì consentiti solo interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.53/1974 ai fini abitativi o agrituristici con esclusione degli ampliamenti e la realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione valorizzazione e sviluppo alla tutela ed alla prevenzione antincendio; alla realizzazione dei parchi naturali comunali e territoriali.
4. In tali aree è consentito il mantenimento e/o il ripristino della viabilità forestale esistente e l'adozione di tutte le misure necessarie per la prevenzione degli incendi (quali piste tagliafuoco ripulitura del sottobosco ai margini delle strade). Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'art. 8 della L.R. n.53/1974 e successive modificazioni ed integrazioni.
5. Le fasce di transizione delle aree boscate in area extraurbana nel territorio comunale di Terni sono fasce di rispetto esterne di ml 15 misurate a partire dal perimetro dell'area boscata. All'interno di tali fasce non è consentita la nuova edificazione; l'attività edilizia è limitata agli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001. Tali fasce sono comunque computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone confinanti con le aree boscate.

OP-Art.96 Zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(A))

1. Le zone di riqualificazione paesaggistica ed ambientale sono comprensori prevalentemente agricoli contigui alle zone urbane, con quote trascurabili di edificazione residenziale e con problematiche diverse di tipo ambientale; sono individuate aree di notevole interesse paesaggistico da tutelare, di protezione di particolari assetti viari e vegetazionali e di degrado dovuto a molteplici fattori.
2. Sono soggette a studio urbanistico preventivo, Piano Attuativo, di iniziativa pubblica, privata o mista, salvo diversa prescrizione contenuta nelle schede, per l'orientamento degli interventi edilizi ed infrastrutturali ai fini della tutela, della promozione anche attraverso l'inserimento di servizi e del recupero del paesaggio naturale esistente. Per le zone con tale destinazione sottoposte a vincolo paesaggistico, di cui al DLgs.42/2004, il P.A. dovrà salvaguardare la presenza di elementi paesaggistici, quali gli oliveti, i filari e gli elementi arborei. Per ogni zona viene prevista una cubatura definita sulla base dell'ampiezza e delle caratteristiche insediative da utilizzare per il completamento residenziale; nella redazione del P.A., che deve valutare le richieste presentate in sede di pubblicazione del Nuovo PRG, si può tenere conto dell'eventuale cessione gratuita delle superfici destinate a nuova viabilità. Nel caso in cui i proprietari di aree incluse in tali zone avanzino proposte perequative interessanti aree o strutture di rilevante interesse pubblico per dimensione e localizzazione, a giudizio dell'AC, può essere proposto un piano attuativo di iniziativa privata relativo alla utilizzazione parziale della cubatura relativa all'intera zona nel rispetto dei criteri fissati per la zona stessa. Per ciascuna di esse sono di seguito indicati i principali criteri per la redazione dei rispettivi P.A. e le modalità di intervento fino alla loro adozione.

3. Le zone E (.) sono le seguenti:

R(A): Zona di Colle dell'Oro

R(B): Zone semicollinari a nord di Borgo Rivo – Campitelli;

R(C): Zona collinare a nord di Gabelletta;

R(D): Zona di Colleluna;

R(E): Zona di strada di S.Filomena;

R(F): Zona di Collescipoli;

R(G): Zona collinare di S. Rocco;

R(H): Zona di S. Maria Maddalena;

R(I): Zona compresa tra il fiume Nera e la strada Valnerina;

R(L): Zona collinare prospiciente le Acciaierie – Pentima;

R(M): R(M): Zona di Cor delle Fosse, Pozzo Pianciani, Pozzo Pacelli e Cor delle stelle a Marmore

R(N): Zona de La Fossa a Marmore

R(O): Zona di Voc. Toro

R(P): Zone agricole di Piediluco fino a Marmore:

R(Q): Zona interessata dal passaggio dell'Elettrodotto a 380 KW denominato "Raccordi di Villavalle alla Montalto-Villanova"

R(R): Zona di S. Carlo e Prisciano

R(S): Zona di Toano

R(T): Zona di Miranda

R(U): Zona di Maratta Alta "Le Sore"

R(V): Zona di confluenza dei torrenti Serra e Tescino

R(W): Zona Tuillo

R(X): Zona dei Santi di Battiferro

R(Y): Zona della stazione di Cesi

18. R(Q): Zona interessata dal passaggio dell'Elettrodotto a 380 KW denominato "Raccordi di Villavalle alla Montalto-Villanova". La costruzione dell'Elettrodotto è stata completata e sono stati definiti in forma conclusiva tutti gli aspetti della sua realizzazione attinenti le distanze di sicurezza per l'esposizione a campi elettromagnetici ed in genere le servitù su proprietà private; resta da precisare e verificare l'impatto paesaggistico e visivo dell'impianto che per le sue dimensioni ha comportato una pesante trasformazione dell'intorno residenziale, agricolo e boschivo ed un consistente danno ambientale per le aree definite nella zona R(Q) ricadenti nelle località Villa Valle, Capriano, Campo Lagno, S. Liberatore, Madonnuccia, Vocabolo Spudiore, Vocabolo Campomale-Colle Paese si è determinato

18.1. Il Piano si attua con P.A. di iniziativa pubblica che definirà obiettivi e strategie puntuali e diversificate per le zone interessate verificando anche le facoltà introdotte dall'art. della L.R. n.11/2005 al fine di garantire la tutela e la ricomposizione ambientale.

18.2. Il piano attuativo può prevedere un incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente in ogni zona comprensiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt.34 e 35 della L.R. n.11/2005.

18.3. Fino all'approvazione del P.A. è ammesso intervenire sugli edifici esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 94, 98, 99 e 100 delle presenti norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	superficie catastale	5.330,00 mq.	1,00	5.330,00 mq.
		5.330,00 mq.		5.330,00 mq.

Descrizione **TERRENO AGRICOLO** di cui al punto **C – Fg. 77 P.IIa XX**

Terreno agricolo catastalmente censito con la qualità “uliveto-vigneto”. Coltura dismessa.

Superficie catastale mq. **5070**.

Orografia acclive.

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXX XXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXX (Esecutata) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXX (non Esecutata – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ- **foglio 77, particella XX**, qualità ULIV VIGNET, classe 4, superficie catastale 0,5070 Ha, reddito agrario € 11,78 e reddito dominicale € 24,88.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona:

- **R(Q) di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (art. 96).**

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.96 Zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(A))

1. Le zone di riqualificazione paesaggistica ed ambientale sono comprensori prevalentemente agricoli contigui alle zone urbane, con quote trascurabili di edificazione residenziale e con problematiche diverse di tipo ambientale; sono individuate aree di notevole interesse paesaggistico da tutelare, di protezione di particolari assetti viari e vegetazionali e di degrado dovuto a molteplici fattori.

2. Sono soggette a studio urbanistico preventivo, Piano Attuativo, di iniziativa pubblica, privata o mista, salvo diversa prescrizione contenuta nelle schede, per l'orientamento degli interventi edilizi ed infrastrutturali ai fini della tutela, della promozione anche attraverso l'inserimento di servizi e del recupero del paesaggio naturale esistente. Per le zone con tale destinazione sottoposte a vincolo paesaggistico, di cui al DLgs.42/2004, il P.A. dovrà salvaguardare la presenza di elementi paesaggistici, quali gli uliveti, i filari e gli elementi arborei. Per ogni zona viene prevista una cubatura definita sulla base dell'ampiezza e delle caratteristiche insediative da utilizzare per il completamento residenziale; nella redazione del P.A., che deve valutare le richieste presentate in sede di pubblicazione del Nuovo PRG, si può tenere conto dell'eventuale cessione gratuita delle superfici destinate a nuova viabilità. Nel caso in cui i proprietari di aree incluse in tali zone avanzino proposte perequative interessanti aree o strutture di rilevante interesse pubblico per dimensione e localizzazione, a giudizio dell'AC, può essere proposto un piano attuativo di iniziativa privata relativo alla utilizzazione parziale della cubatura relativa all'intera zona nel rispetto dei criteri fissati per la zona stessa. Per ciascuna di esse sono di seguito indicati i principali criteri per la redazione dei rispettivi P.A. e le modalità di intervento fino alla loro adozione.

3. Le zone E (.) sono le seguenti:

R(A): Zona di Colle dell'Oro

R(B): Zona semicollinari a nord di Borgo Rivo – Campitelli;

R(C): Zona collinare a nord di Gabelletta;

R(D): Zona di Colleluna;

R(E): Zona di strada di S.Filomena;

R(F): Zona di Collescipoli;

R(G): Zona collinare di S. Rocco;

R(H): Zona di S. Maria Maddalena;

R(I): Zona compresa tra il fiume Nera e la strada Valnerina;

R(L): Zona collinare prospiciente le Acciaierie – Pentima;

R(M): R(M): Zone di Cor delle Fosse, Pozzo Pianciani, Pozzo Pacelli e Cor delle stelle a Marmore

R(N): Zona de La Fossa a Marmore

R(O): Zona di Voc. Toro

R(P): Zone agricole di Piediluco fino a Marmore:

R(Q): Zona interessata dal passaggio dell'Elettrodotto a 380 KW denominato “Raccordi di Villavalle alla Montalto-Villanova”

R(R): Zona di S. Carlo e Prisciano

R(S): Zona di Toano

R(T): Zona di Miranda

R(U): Zona di Maratta Alta “Le Sore”

R(V): Zona di confluenza dei torrenti Serra e Tescino

R(W): Zona Tuillo

R(X): Zona dei Santi di Battiferro

R(Y): Zona della stazione di Cesi

18. R(Q): Zona interessata dal passaggio dell'Elettrodotto a 380 KW denominato “Raccordi di Villavalle alla Montalto-Villanova”. La costruzione dell'Elettrodotto è stata completata e sono stati definiti in forma conclusiva tutti gli aspetti della sua realizzazione attinenti le distanze di sicurezza per l'esposizione a campi elettromagnetici ed in genere le servitù su proprietà private; resta da precisare e verificare l'impatto paesaggistico e visivo dell'impianto che per le sue dimensioni ha comportato una pesante trasformazione dell'intorno residenziale, agricolo e boschivo ed un consistente danno ambientale per le aree definite nella zona R(Q) ricadenti nelle località Villa Valle, Capriano, Campo Lagno, S. Liberatore, Madonnuccia, Vocabolo Spudiore, Vocabolo Campomale-Colle Paese si è determinato

18.1. Il Piano si attua con P.A. di iniziativa pubblica che definirà obiettivi e strategie puntuali e diversificate per le zone interessate verificando anche le facoltà introdotte dall'art. della L.R. n.11/2005 al fine di garantire la tutela e la ricomposizione ambientale.

18.2. Il piano attuativo può prevedere un incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente in ogni zona comprensiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt.34 e 35 della L.R. n.11/2005.

18.3. Fino all'approvazione del P.A. è ammesso intervenire sugli edifici esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 94, 98, 99 e 100 delle presenti norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	superficie catastale	5.070,00 mq.	1,00	5.070,00 mq.
		5.070,00 mq.		5.070,00 mq.

Descrizione *TERRENO AGRICOLO* di cui al punto **D – Fg. 77 P.IIa XX**

Terreno agricolo catastalmente censito con la qualità “bosco ceduo”.
Superficie catastale mq. **4290**.
Orografia acclive.

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXX XXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXX (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ- **foglio 77, particella XX**, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, superficie catastale 0,4290 Ha, reddito agrario € 0,66 e reddito dominicale € 2,22.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona:

- parte ricade in zona **E5 Boschive (art. 107)**
- parte ricade in zona **R(Q) di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (art. 96)**.

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.107 Zone E boscate (E5)

1. Le aree boscate, individuate nell'elaborato A, sono disciplinate dalla L.R. n. 28/2001 e relativo Regolamento Regionale n. 7/2002. Per la loro definizione si fa riferimento all'art. 5 della L.R. n. 118 28/2001. Sono tutelate ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004, con la esclusione di quelle indicate al comma 2 dello stesso art.142. Il Piano recepisce le norme degli artt. 120, 121, 122, 126 e 129 c.10 del P.T.C.P. e dell'art.15 della L.R. n.27/2000.
2. In tali aree sono da evitare tutti gli interventi che comportino un danno ecologico e paesaggistico quali il prelievo non regolamentato di biomassa, la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità delle biocenosi; sono da evitare le opere di scavo dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.
3. In tali aree, al fine della salvaguardia del patrimonio naturalistico e paesaggistico, non possono essere realizzate nuove costruzioni né aperte nuove cave che non prevedano quale intervento di riambientazione la ricostituzione del bosco nel rispetto della L.R. n. 2/2000. Sono altresì consentiti solo interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.53/1974 ai fini abitativi o agrituristici con esclusione degli ampliamenti e la realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione valorizzazione e sviluppo alla tutela ed alla prevenzione antincendio; alla realizzazione dei parchi naturali comunali e territoriali.
4. In tali aree è consentito il mantenimento e/o il ripristino della viabilità forestale esistente e l'adozione di tutte le misure necessarie per la prevenzione degli incendi (quali piste tagliafuoco ripulitura del sottobosco ai margini delle strade). Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'art. 8 della L.R. n.53/1974 e successive modificazioni ed integrazioni.
5. Le fasce di transizione delle aree boscate in area extraurbana nel territorio comunale di Terni sono fasce di rispetto esterne di ml 15 misurate a partire dal perimetro dell'area boscata. All'interno di tali fasce non è consentita la nuova edificazione; l'attività edilizia è limitata agli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001. Tali fasce sono comunque computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone confinanti con le aree boscate.

OP-Art.96 Zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(A))

1. Le zone di riqualificazione paesaggistica ed ambientale sono comprensori prevalentemente agricoli contigui alle zone urbane, con quote trascurabili di edificazione residenziale e con problematiche diverse di tipo ambientale; sono individuate aree di notevole interesse paesaggistico da tutelare, di protezione di particolari assetti viari e vegetazionali e di degrado dovuto a molteplici fattori.
2. Sono soggette a studio urbanistico preventivo, Piano Attuativo, di iniziativa pubblica, privata o mista, salvo diversa prescrizione contenuta nelle schede, per l'orientamento degli interventi edilizi ed infrastrutturali ai fini della tutela, della promozione anche attraverso l'inserimento di servizi e del recupero del paesaggio naturale esistente. Per le zone con tale destinazione sottoposte a vincolo paesaggistico, di cui al DLgs.42/2004, il P.A. dovrà salvaguardare la presenza di elementi paesaggistici, quali gli oliveti, i filari e gli elementi arborei. Per ogni zona viene prevista una cubatura definita sulla base dell'ampiezza e delle caratteristiche insediative da utilizzare per il completamento residenziale; nella redazione del P.A., che deve valutare le richieste presentate in sede di pubblicazione del Nuovo PRG, si può tenere conto dell'eventuale cessione gratuita delle superfici destinate a nuova viabilità. Nel caso in cui i proprietari di aree incluse in tali zone avanzino proposte perequative interessanti aree o strutture di rilevante interesse pubblico per dimensione e localizzazione, a giudizio dell'AC, può essere proposto un piano attuativo di iniziativa privata relativo alla utilizzazione parziale della cubatura relativa all'intera zona nel rispetto dei criteri fissati per la zona stessa. Per ciascuna di esse sono di seguito indicati i principali criteri per la redazione dei rispettivi P.A. e le modalità di intervento fino alla loro adozione.
3. Le zone E (.) sono le seguenti:
R(A): Zona di Colle dell'Oro
R(B): Zone semicollinari a nord di Borgo Rivo – Campitelli;
R(C): Zona collinare a nord di Gabelletta;
R(D): Zona di Colleluna;
R(E): Zona di strada di S.Filomena;
R(F): Zona di Collescipoli;
R(G): Zona collinare di S. Rocco;
R(H): Zona di S. Maria Maddalena;

R(I): Zona compresa tra il fiume Nera e la strada Valnerina;
 R(L): Zona collinare prospiciente le Acciaierie – Pentima;
 R(M): R(M): Zone di Cor delle Fosse, Pozzo Pianciani, Pozzo Pacelli e Cor delle stelle a Marmore
 R(N): Zona de La Fossa a Marmore
 R(O): Zona di Voc. Toro
 R(P): Zone agricole di Piediluco fino a Marmore:
 R(Q): Zona interessata dal passaggio dell'Elettrodotto a 380 KW denominato "Raccordi di Villavalle alla Montalto-Villanova"
 R(R): Zona di S. Carlo e Prisciano
 R(S): Zona di Toano
 R(T): Zona di Miranda
 R(U): Zona di Maratta Alta "Le Sore"
 R(V): Zona di confluenza dei torrenti Serra e Tescino
 R(W): Zona Tuillo
 R(X): Zona dei Santi di Battiferro
 R(Y): Zona della stazione di Cesi

18. R(Q): Zona interessata dal passaggio dell'Elettrodotto a 380 KW denominato "Raccordi di Villavalle alla Montalto-Villanova". La costruzione dell'Elettrodotto è stata completata e sono stati definiti in forma conclusiva tutti gli aspetti della sua realizzazione attinenti le distanze di sicurezza per l'esposizione a campi elettromagnetici ed in genere le servitù su proprietà private; resta da precisare e verificare l'impatto paesaggistico e visivo dell'impianto che per le sue dimensioni ha comportato una pesante trasformazione dell'intorno residenziale, agricolo e boschivo ed un consistente danno ambientale per le aree definite nella zona R(Q) ricadenti nelle località Villa Valle, Capriano, Campo Lagno, S. Liberatore, Madonnucchia, Vocabolo Spudiore, Vocabolo Campomale-Colle Paese si è determinato

18.1. Il Piano si attua con P.A. di iniziativa pubblica che definirà obiettivi e strategie puntuali e diversificate per le zone interessate verificando anche le facoltà introdotte dall'art. della L.R. n.11/2005 al fine di garantire la tutela e la ricomposizione ambientale.

18.2. Il piano attuativo può prevedere un incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente in ogni zona comprensiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt.34 e 35 della L.R. n.11/2005.

18.3. Fino all'approvazione del P.A. è ammesso intervenire sugli edifici esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 94, 98, 99 e 100 delle presenti norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	superficie catastale	4.290,00 mq.	1,00	4.290,00 mq.
		4.290,00 mq.		4.290,00 mq.

Descrizione *TERRENO AGRICOLO* di cui al punto **E – Fg. 77 P.IIa XX**

Terreno agricolo catastalmente censito con la qualità "pascolo".

Superficie catastale mq. **2000**.

Orografia acclive.

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXX (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 77, particella XX**, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 0,2000 Ha, reddito agrario € 0,93 e reddito dominicale € 2,58.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona:

- **R(Q) di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (art. 96).**

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.96 Zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(A))

1. Le zone di riqualificazione paesaggistica ed ambientale sono comprensori prevalentemente agricoli contigui alle zone urbane, con quote trascurabili di edificazione residenziale e con problematiche diverse di tipo ambientale; sono individuate aree di notevole interesse paesaggistico da tutelare, di protezione di particolari assetti viari e vegetazionali e di degrado dovuto a molteplici fattori.

2. Sono soggette a studio urbanistico preventivo, Piano Attuativo, di iniziativa pubblica, privata o mista, salvo diversa prescrizione contenuta nelle schede, per l'orientamento degli interventi edilizi ed infrastrutturali ai fini della tutela, della promozione anche attraverso l'inserimento di servizi e del recupero del paesaggio naturale esistente. Per le zone con tale destinazione sottoposte a vincolo paesaggistico, di cui al DLgs.42/2004, il P.A. dovrà salvaguardare la presenza di elementi paesaggistici, quali gli oliveti, i filari e gli elementi arborei. Per ogni zona viene prevista una cubatura definita sulla base dell'ampiezza e delle caratteristiche insediative da utilizzare per il completamento residenziale; nella redazione del P.A., che deve valutare le richieste presentate in sede di pubblicazione del Nuovo PRG, si può tenere conto dell'eventuale cessione gratuita delle superfici destinate a nuova viabilità. Nel caso in cui i proprietari di aree incluse in tali zone avanzino proposte perequative interessanti aree o strutture di rilevante interesse pubblico per dimensione e localizzazione, a giudizio dell'AC, può essere proposto un piano attuativo di iniziativa privata relativo alla utilizzazione parziale della cubatura relativa all'intera zona nel rispetto dei criteri fissati per la zona stessa. Per ciascuna di esse sono di seguito indicati i principali criteri per la redazione dei rispettivi P.A. e le modalità di intervento fino alla loro adozione.

3. Le zone E (.) sono le seguenti:

- R(A): Zona di Colle dell'Oro
 R(B): Zone semicollinari a nord di Borgo Rivo – Campitelli;
 R(C): Zona collinare a nord di Gabelletta;
 R(D): Zona di Colleluna;
 R(E): Zona di strada di S.Filomena;
 R(F): Zona di Collescipoli;
 R(G): Zona collinare di S. Rocco;
 R(H): Zona di S. Maria Maddalena;
 R(I): Zona compresa tra il fiume Nera e la strada Valnerina;
 R(L): Zona collinare prospiciente le Acciaierie – Pentima;
 R(M): R(M): Zone di Cor delle Fosse, Pozzo Pianciani, Pozzo Pacelli e Cor delle stelle a Marmore
 R(N): Zona de La Fossa a Marmore
 R(O): Zona di Voc. Toro
 R(P): Zone agricole di Piediluco fino a Marmore:
 R(Q): Zona interessata dal passaggio dell'Elettrodotto a 380 KW denominato "Raccordi di Villavalle alla Montalto-Villanova"
 R(R): Zona di S. Carlo e Prisciano
 R(S): Zona di Toano
 R(T): Zona di Miranda
 R(U): Zona di Maratta Alta "Le Sore"
 R(V): Zona di confluenza dei torrenti Serra e Tescino
 R(W): Zona Tuillo
 R(X): Zona dei Santi di Battiferro
 R(Y): Zona della stazione di Cesi

18. R(Q): Zona interessata dal passaggio dell'Elettrodotto a 380 KW denominato "Raccordi di Villavalle alla Montalto-Villanova". La costruzione dell'Elettrodotto è stata completata e sono stati definiti in forma conclusiva tutti gli aspetti della sua realizzazione attinenti le distanze di sicurezza per l'esposizione a campi elettromagnetici ed in genere le servitù su proprietà private; resta da precisare e verificare l'impatto paesaggistico e visivo dell'impianto che per le sue dimensioni ha comportato una pesante trasformazione dell'intorno residenziale, agricolo e boschivo ed un consistente danno ambientale per le aree definite nella zona R(Q) ricadenti nelle località Villa Valle, Capriano, Campo Lagno, S. Liberatore, Madonnucchia, Vocabolo Spudiore, Vocabolo Campomale-Colle Paese si è determinato

18.1. Il Piano si attua con P.A. di iniziativa pubblica che definirà obiettivi e strategie puntuali e diversificate per le zone interessate verificando anche le facoltà introdotte dall'art. della L.R. n.11/2005 al fine di garantire la tutela e la ricomposizione ambientale.

18.2. Il piano attuativo può prevedere un incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente in ogni zona comprensiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt.34 e 35 della L.R. n.11/2005.

18.3. Fino all'approvazione del P.A. è ammesso intervenire sugli edifici esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 94, 98, 99 e 100 delle presenti norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	superficie catastale	2.000,00 mq.	1,00	2.000,00 mq.
		2.000,00 mq.		2.000,00 mq.

Descrizione **TERRENO AGRICOLO** di cui al punto **F – Fg. 77 P.lla XX**

Terreno agricolo catastalmente censito con la qualità "bosco ceduo".

Terreno in parte percorso dal fuoco nell'anno 2012.

Superficie catastale mq. **4520**.

Orografia acclive.

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXX XXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXX (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ- **foglio 77, particella XX**, qualità, BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 0,4520 Ha, reddito agrario € 1,17 e reddito dominicale € 4,67.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona:

- **R(Q) di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (art. 96).**

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.96 Zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(A))

1. Le zone di riqualificazione paesaggistica ed ambientale sono comprensori prevalentemente agricoli contigui alle zone urbane, con quote trascurabili di edificazione residenziale e con problematiche diverse di tipo ambientale; sono individuate aree di notevole interesse paesaggistico da tutelare, di protezione di

particolari assetti viari e vegetazionali e di degrado dovuto a molteplici fattori.

2. Sono soggette a studio urbanistico preventivo, Piano Attuativo, di iniziativa pubblica, privata o mista, salvo diversa prescrizione contenuta nelle schede, per l'orientamento degli interventi edilizi ed infrastrutturali ai fini della tutela, della promozione anche attraverso l'inserimento di servizi e del recupero del paesaggio naturale esistente. Per le zone con tale destinazione sottoposte a vincolo paesaggistico, di cui al DLgs.42/2004, il P.A. dovrà salvaguardare la presenza di elementi paesaggistici, quali gli oliveti, i filari e gli elementi arborei. Per ogni zona viene prevista una cubatura definita sulla base dell'ampiezza e delle caratteristiche insediative da utilizzare per il completamento residenziale; nella redazione del P.A., che deve valutare le richieste presentate in sede di pubblicazione del Nuovo PRG, si può tenere conto dell'eventuale cessione gratuita delle superfici destinate a nuova viabilità. Nel caso in cui i proprietari di aree incluse in tali zone avanzino proposte perequative interessanti aree o strutture di rilevante interesse pubblico per dimensione e localizzazione, a giudizio dell'AC, può essere proposto un piano attuativo di iniziativa privata relativo alla utilizzazione parziale della cubatura relativa all'intera zona nel rispetto dei criteri fissati per la zona stessa. Per ciascuna di esse sono di seguito indicati i principali criteri per la redazione dei rispettivi P.A. e le modalità di intervento fino alla loro adozione.

3. Le zone E (.) sono le seguenti:

R(A): Zona di Colle dell'Oro

R(B): Zone semicollinari a nord di Borgo Rivo – Campitelli;

R(C): Zona collinare a nord di Gabelletta;

R(D): Zona di Colleluna;

R(E): Zona di strada di S.Filomena;

R(F): Zona di Collescipoli;

R(G): Zona collinare di S. Rocco;

R(H): Zona di S. Maria Maddalena;

R(I): Zona compresa tra il fiume Nera e la strada Valnerina;

R(L): Zona collinare prospiciente le Acciaierie – Pentima;

R(M): R(M): Zone di Cor delle Fosse, Pozzo Pianciani, Pozzo Pacelli e Cor delle stelle a Marmore

R(N): Zona de La Fossa a Marmore

R(O): Zona di Voc. Toro

R(P): Zone agricole di Piediluco fino a Marmore;

R(Q): Zona interessata dal passaggio dell'Elettrodotto a 380 KW denominato "Raccordi di Villavalle alla Montalto-Villanova"

R(R): Zona di S. Carlo e Prisciano

R(S): Zona di Toano

R(T): Zona di Miranda

R(U): Zona di Maratta Alta "Le Sore"

R(V): Zona di confluenza dei torrenti Serra e Tescino

R(W): Zona Tuillo

R(X): Zona dei Santi di Battiferro

R(Y): Zona della stazione di Cesi

18. R(Q): Zona interessata dal passaggio dell'Elettrodotto a 380 KW denominato "Raccordi di Villavalle alla Montalto-Villanova". La costruzione dell'Elettrodotto è stata completata e sono stati definiti in forma conclusiva tutti gli aspetti della sua realizzazione attinenti le distanze di sicurezza per l'esposizione a campi elettromagnetici ed in genere le servitù su proprietà private; resta da precisare e verificare l'impatto paesaggistico e visivo dell'impianto che per le sue dimensioni ha comportato una pesante trasformazione dell'intorno residenziale, agricolo e boschivo ed un consistente danno ambientale per le aree definite nella zona R(Q) ricadenti nelle località Villa Valle, Capriano, Campo Lagno, S. Liberatore, Madonnucchia, Vocabolo Spudiore, Vocabolo Campomale-Colle Paese si è determinato

18.1. Il Piano si attua con P.A. di iniziativa pubblica che definirà obiettivi e strategie puntuali e diversificate per le zone interessate verificando anche le facoltà introdotte dall'art. della L.R. n.11/2005 al fine di garantire la tutela e la ricomposizione ambientale.

18.2. Il piano attuativo può prevedere un incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente in ogni zona comprensiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt.34 e 35 della L.R. n.11/2005.

18.3. Fino all'approvazione del P.A. è ammesso intervenire sugli edifici esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 94, 98, 99 e 100 delle presenti norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	superficie catastale	4.520,00 mq.	1,00	4.520,00 mq.
		4.520,00 mq.		4.520,00 mq.

Descrizione *TERRENO AGRICOLO* di cui al punto **G – Fg. 77 P.IIa XX**

Terreno agricolo catastalmente censito con la qualità "bosco misto".

Terreno in parte percorso dal fuoco nell'anno 2012.

Superficie catastale mq. **29990**.

Orografia acclive.

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXX XXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXX (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio XX, particella XX**, qualità BOSCO MISTO, classe 3, superficie catastale 2,9990 Ha, reddito agrario € 3,10 e reddito dominicale € 26,33.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona:

- parte ricade in zona **E5 Boschive (art. 107)**
- parte ricade in zona **R(Q) di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (art. 96).**

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.107 Zone E boscate (E5)

1. Le aree boscate, individuate nell'elaborato A, sono disciplinate dalla L.R. n. 28/2001 e relativo Regolamento Regionale n. 7/2002. Per la loro definizione si fa riferimento all'art. 5 della L.R. n. 118 28/2001. Sono tutelate ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004, con la esclusione di quelle indicate al comma 2 dello stesso art.142. Il Piano recepisce le norme degli artt. 120, 121, 122, 126 e 129 c.10 del P.T.C.P. e dell'art.15 della L.R. n.27/2000.
2. In tali aree sono da evitare tutti gli interventi che comportino un danno ecologico e paesaggistico quali il prelievo non regolamentato di biomassa, la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità delle biocenosi; sono da evitare le opere di scavo dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.
3. In tali aree, al fine della salvaguardia del patrimonio naturalistico e paesaggistico, non possono essere realizzate nuove costruzioni né aperte nuove cave che non prevedano quale intervento di riambientazione la ricostituzione del bosco nel rispetto della L.R. n. 2/2000. Sono altresì consentiti solo interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.53/1974 ai fini abitativi o agrituristici con esclusione degli ampliamenti e la realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione valorizzazione e sviluppo alla tutela ed alla prevenzione antincendio; alla realizzazione dei parchi naturali comunali e territoriali.
4. In tali aree è consentito il mantenimento e/o il ripristino della viabilità forestale esistente e l'adozione di tutte le misure necessarie per la prevenzione degli incendi (quali piste tagliafuoco ripulitura del sottobosco ai margini delle strade). Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'art. 8 della L.R. n.53/1974 e successive modificazioni ed integrazioni.
5. Le fasce di transizione delle aree boscate in area extraurbana nel territorio comunale di Terni sono fasce di rispetto esterne di ml 15 misurate a partire dal perimetro dell'area boscata. All'interno di tali fasce non è consentita la nuova edificazione; l'attività edilizia è limitata agli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001. Tali fasce sono comunque computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone confinanti con le aree boscate.

OP-Art.96 Zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(A))

1. Le zone di riqualificazione paesaggistica ed ambientale sono comprensori prevalentemente agricoli contigui alle zone urbane, con quote trascurabili di edificazione residenziale e con problematiche diverse di tipo ambientale; sono individuate aree di notevole interesse paesaggistico da tutelare, di protezione di particolari assetti viari e vegetazionali e di degrado dovuto a molteplici fattori.
2. Sono soggette a studio urbanistico preventivo, Piano Attuativo, di iniziativa pubblica, privata o mista, salvo diversa prescrizione contenuta nelle schede, per l'orientamento degli interventi edilizi ed infrastrutturali ai fini della tutela, della promozione anche attraverso l'inserimento di servizi e del recupero del paesaggio naturale esistente. Per le zone con tale destinazione sottoposte a vincolo paesaggistico, di cui al DLgs.42/2004, il P.A. dovrà salvaguardare la presenza di elementi paesaggistici, quali gli oliveti, i filari e gli elementi arborei. Per ogni zona viene prevista una cubatura definita sulla base dell'ampiezza e delle caratteristiche insediative da utilizzare per il completamento residenziale; nella redazione del P.A., che deve valutare le richieste presentate in sede di pubblicazione del Nuovo PRG, si può tenere conto dell'eventuale cessione gratuita delle superfici destinate a nuova viabilità. Nel caso in cui i proprietari di aree incluse in tali zone avanzino proposte perequative interessanti aree o strutture di rilevante interesse pubblico per dimensione e localizzazione, a giudizio dell'AC, può essere proposto un piano attuativo di iniziativa privata relativo alla utilizzazione parziale della cubatura relativa all'intera zona nel rispetto dei criteri fissati per la zona stessa. Per ciascuna di esse sono di seguito indicati i principali criteri per la redazione dei rispettivi P.A. e le modalità di intervento fino alla loro adozione.
3. Le zone E () sono le seguenti:
R(A): Zona di Colle dell'Oro
R(B): Zone semicollinari a nord di Borgo Rivo – Campitelli;
R(C): Zona collinare a nord di Gabelletta;
R(D): Zona di Colleluna;
R(E): Zona di strada di S.Filomena;
R(F): Zona di Collescipoli;
R(G): Zona collinare di S. Rocco;
R(H): Zona di S. Maria Maddalena;
R(I): Zona compresa tra il fiume Nera e la strada Valnerina;
R(L): Zona collinare prospiciente le Acciaierie – Pentima;
R(M): R(M): Zone di Cor delle Fosse, Pozzo Pianciani, Pozzo Pacelli e Cor delle stelle a Marmore
R(N): Zona de La Fossa a Marmore
R(O): Zona di Voc. Toro
R(P): Zone agricole di Piediluco fino a Marmore;
R(Q): Zona interessata dal passaggio dell'Elettrodotto a 380 KW denominato "Raccordi di Villavalle alla Montalto-Villanova"
R(R): Zone di S. Carlo e Prisciano
R(S): Zona di Toano
R(T): Zona di Miranda
R(U): Zona di Maratta Alta "Le Sore"
R(V): Zona di confluenze dei torrenti Serra e Tescino
R(W): Zona Tuillo
R(X): Zona dei Santi di Battiferro
R(Y): Zona della stazione di Cesi
18. R(Q): Zona interessata dal passaggio dell'Elettrodotto a 380 KW denominato "Raccordi di Villavalle alla Montalto-Villanova". La costruzione dell'Elettrodotto è stata completata e sono stati definiti in forma conclusiva tutti gli aspetti della sua realizzazione attinenti le distanze di sicurezza per l'esposizione a campi elettromagnetici ed in genere le servitù su proprietà private; resta da precisare e verificare l'impatto paesaggistico e visivo dell'impianto che per le sue dimensioni ha comportato una pesante trasformazione dell'intorno residenziale, agricolo e boschivo ed un consistente danno ambientale per le aree definite nella zona R(Q) ricadenti nelle località Villa Valle, Capriano, Campo Lagno, S. Liberatore, Madonnucchia, Vocabolo Spudiore, Vocabolo Campomale-Colle Paese si è determinato
- 18.1. Il Piano si attua con P.A. di iniziativa pubblica che definirà obiettivi e strategie puntuali e diversificate per le zone interessate verificando anche le facoltà introdotte dall'art. della L.R. n.11/2005 al fine di garantire la tutela e la ricomposizione ambientale.
- 18.2. Il piano attuativo può prevedere un incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente in ogni zona comprensiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt.34 e 35 della L.R. n.11/2005.
- 18.3. Fino all'approvazione del P.A. è ammesso intervenire sugli edifici esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 94, 98, 99 e 100 delle presenti norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	superficie catastale	29.990,00 mq.	1,00	29.990,00 mq.
		29.990,00 mq.		29.990,00 mq.

Descrizione *TERRENO AGRICOLO* di cui al punto **H – Fg. 77 P.IIa XX**

Terreno agricolo catastalmente censito con la qualità “seminativo”. Coltura dismessa.
Superficie catastale mq. **8250**.
Orografia acclive.

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXX XXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXX (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ- **foglio 77, particella XX**, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 0,8250 Ha, reddito agrario € 29,83 e reddito dominicale € 31,96.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona:

- parte ricade in zona **E5 Boschive (art. 107)**
- parte ricade in zona **E1 Agricole (art. 94-99-100)**.

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.107 Zone E boscate (E5)

1. Le aree boscate, individuate nell'elaborato A, sono disciplinate dalla L.R. n. 28/2001 e relativo Regolamento Regionale n. 7/2002. Per la loro definizione si fa riferimento all'art. 5 della L.R. n. 118 28/2001. Sono tutelate ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004, con la esclusione di quelle indicate al comma 2 dello stesso art.142. Il Piano recepisce le norme degli artt. 120, 121, 122, 126 e 129 c.10 del P.T.C.P. e dell'art.15 della L.R. n.27/2000.
2. In tali aree sono da evitare tutti gli interventi che comportino un danno ecologico e paesaggistico quali il prelievo non regolamentato di biomassa, la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità delle biocenosi; sono da evitare le opere di scavo dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.
3. In tali aree, al fine della salvaguardia del patrimonio naturalistico e paesaggistico, non possono essere realizzate nuove costruzioni né aperte nuove cave che non prevedano quale intervento di riambientazione la ricostituzione del bosco nel rispetto della L.R. n. 2/2000. Sono altresì consentiti solo interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.53/1974 ai fini abitativi o agrituristici con esclusione degli ampliamenti e la realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione valorizzazione e sviluppo alla tutela ed alla prevenzione antincendio; alla realizzazione dei parchi naturali comunali e territoriali.
4. In tali aree è consentito il mantenimento e/o il ripristino della viabilità forestale esistente e l'adozione di tutte le misure necessarie per la prevenzione degli incendi (quali piste tagliafuoco ripulitura del sottobosco ai margini delle strade). Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'art. 8 della L.R. n.53/1974 e successive modificazioni ed integrazioni.
5. Le fasce di transizione delle aree boscate in area extraurbana nel territorio comunale di Terni sono fasce di rispetto esterne di ml 15 misurate a partire dal perimetro dell'area boscata. All'interno di tali fasce non è consentita la nuova edificazione; l'attività edilizia è limitata agli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001. Tali fasce sono comunque computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone confinanti con le aree boscate.

OP-Art.94 Zone E spazio rurale

1. Le disposizioni del presente Capo regolano le trasformazioni ammesse nelle zone denominate spazio rurale così come definito al c.1 dell'art.18 della L.R. n.27/2000 e sono finalizzate alla tutela ed alla salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed al corretto uso delle suscettività produttive; sono redatte ai sensi del Capo II della L.R. n.11/2005 ed al Capo II ed al Capo III della L.R. n.27/2000. Lo spazio rurale comprende le seguenti zone: le zone agricole (E1) definite nelle disposizioni generali del presente articolo e nei due seguenti, le zone di particolare interesse agricolo (E2), gli immobili sparsi nel territorio costituenti beni culturali (Ean(n)), le zone denudate (E3), le zone a pascolo (E4), le zone boscate (E5), le zone umide E6, le zone di vegetazione ripariale e filari arborei (E7), le zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(.)) e le zone dei punti di paesaggio (individuate nella tav. B).
2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle riferite alle zone agricole elencate nell'art.10 c.2; sono ammesse, nell'ambito di aziende vivaistiche, le attività di vendita dei prodotti di vivaio ed accessori, attraverso il recupero di edifici esistenti; è ammessa la conservazione delle strutture produttive esistenti condonate o comunque legali con un adeguamento di volumetria pari al 10% dell'esistente. Tale percentuale potrà essere aumentata sulla base di un piano aziendale che dimostri le esigenze produttive ed occupazionali attraverso la procedura della variante SUAP; in ogni caso l'Amministrazione Comunale promuove una politica di assegnazione delle aree PAIP per favorire la ricollocazione di tali attività nell'ambito delle zone produttive del PRG, al fine del ripristino del carattere agricolo della zona. E' inoltre compatibile la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative di modeste dimensioni strettamente connesse alle abitazioni o alle attività di tipo ricettivo o agrituristico e di cimiteri per animali la cui regolamentazione si rinvia ad apposito atto dell'AC ed è consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a rete o puntuali, di rilevante interesse pubblico, fatto salvo quanto previsto al c.3 dell'art.20 della L.R. n.27/2000.
3. Gli interventi edilizi consentiti devono essere attuati nel rispetto dell'ambiente circostante sia per quanto riguarda la flora esistente sia per quanto riguarda l'assetto planaltimetrico del territorio pertanto le domande di permesso di costruire per nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione che comportino la realizzazione di un organismo edilizio in tutto diverso dal precedente, con l'esclusione di quelle per la realizzazione di attrezzature tecniche del fondo, oltre a quanto disposto dal Regolamento edilizio, devono contenere la documentazione di seguito descritta:
 - a) fotografie dello stato di fatto con evidenziazione dei punti di vista in adeguate planimetrie;
 - b) rilievo planaltimetrico del terreno;
 - c) rilievo e catalogazione degli alberi presenti nell'area di pertinenza del fabbricato opportunamente delimitata, con evidenziazione delle essenze sia per dimensioni che per tipo;

d) relazione geologica e idrogeologica e di rischio idraulico (andamento delle falde - event. sorgenti, pozzi, ecc.) firmata da un tecnico abilitato;

e) sistemazione finale dell'area di pertinenza del fabbricato con indicati i tempi e le modalità da seguire: le nuove quote, le opere quali pavimentazioni, muri di contenimento e quant'altro possa contribuire alla impermeabilizzazione del terreno, con indicazioni dei materiali da usare; progetto di piantumazione o comunque sistemazione del verde firmata dal progettista o da un tecnico abilitato;

f) ambientazione del progetto attraverso simulazioni grafiche o fotografiche;

g) descrizione analitica della conformità del progetto ai criteri ed indirizzi contenuti nelle relative Unità di Paesaggio del Piano Strutturale (Allegato 3 delle presenti norme).

4. Per le distanze tra i fabbricati e dai confini sono da rispettare le seguenti norme:

4.1. La distanza minima dall'asse stradale delle costruzioni destinate ad abitazione non deve essere inferiore a ml. 20.00 sia nel caso di nuova costruzione che di ampliamento, salvo il disposto del DM 01.04.1968 n.1404, e del D.P.R. 26.04.1993 n.147 allorché verranno classificate le strade, tenuto conto anche di quanto prescritto all'art.29 delle presenti norme.

4.2. La distanza tra edifici destinati ad abitazione non deve essere inferiore a ml. 20.00 e dai confini a ml.10.00, con l'esclusione di quelli ricadenti in zone sottoposte a tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 per i quali la distanza tra edifici non deve essere inferiore a ml.50.00 e salvo il disposto dei successivi commi 4.3 e 4.4.

4.3. Nel caso di fabbricati oggetto di condono edilizio o di cambiamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art.35 della L.R. n.11/2005 si prende atto della distanza dai confini esistente che non deve essere diminuita in caso di ristrutturazioni e/o ampliamenti; eventuali nuovi edifici da costruirsi nelle aree confinanti con quelli sopra detti, potranno essere realizzati rispettando esclusivamente la distanza dai confini di ml.10.

4.4. Fermo restando il rispetto della distanza minima di 10 ml. tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti, il distacco dei fabbricati dai confini può essere ridotto se è intercorso un accordo fra proprietari confinanti; in tal caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione, da parte dell'interessato, di una convenzione, regolarmente trascritta, mediante la quale il proprietario dell'area confinante concede l'assenso per la costruzione a distanza inferiore da quella stabilita al precedente comma 4.2 e dà atto della conoscenza del presente articolo e degli obblighi da esso derivanti.

5. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie, deve essere osservato quanto prescritto dagli artt. 30 e 34 delle presenti norme.

6. La distanza minima consentita degli annessi agricoli dai confini è di ml. 5.00 e dai fabbricati di abitazione è di ml. 10.00 salvo che per le stalle, per le quali la distanza minima dai detti fabbricati è di ml. 20.00, e per le concimaie per le quali si applica quanto previsto dal R.E. Per la distanza dalle strade si applica quanto stabilito al precedente comma 4.1 per le case di abitazione; per le concimaie è comunque fatto salvo quanto previsto dal R.E. in merito all'osservanza delle distanze minime. Non è prescritta alcuna distanza minima tra annessi.

7. Per le distanze dai corsi d'acqua e dalle ferrovie degli annessi agricoli, si rinvia a quanto prescritto nel c.5.

8. Sono consentite costruzioni a confine qualora siano oggetto di richiesta congiunta di concessione edilizia da parte dei proprietari confinanti.

9. Per gli interventi edificatori nelle zone di rispetto delle strade e delle ferrovie si applicano le norme di cui agli artt.29 e 30 delle presenti norme.

10. Negli interventi sul patrimonio edilizio, con particolare riferimento agli edifici rurali residenziali e non, collocati in zona agricola, è opportuno prevedere il mantenimento o la creazione di apposite aperture di cm.20x30 per areare i sottotetti e consentire l'accesso ai solai o ad apposite nicchie da realizzare, utilizzabili come siti di nidificazione per alcune specie di avifauna (es. rapaci notturni).

11. In riferimento ai contenuti del c.2 del presente articolo sono state individuate le seguenti schede riferite a strutture ed attività produttive:

11.1. SCHEDA EF(1)

La zona sulla strada di Maratta Bassa al Km 4,3, denominata EF(1), è soggetta alle seguenti prescrizioni:

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione tipologica e funzionale, recupero e nuova edificazione.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente commerciale-uffici.

4) DESTINAZIONI D'USO

Commercio di cui ai nn.24), 25) e 26), come di seguito individuato, nel rispetto delle quantità previste nel piano del commercio, esclusivamente di prodotti vivaistici, per il giardinaggio e per l'agricoltura, arredamenti ed oggettistica per il giardino, animali vivi da campagna e relativa oggettistica e mangimi - uffici relativi all'attività commerciale.

1) Esercizi commerciali con superficie di vendita fino a mq 250 e relativo magazzino e deposito (esercizi di vicinato)

2) Esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 900 e relativo magazzino e deposito (medie strutture inferiori)

3) Esercizi commerciali con superficie di vendita tra mq 901 e mq 2.500 e relativo magazzino e deposito (medie strutture superiori)

5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione edilizia - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Conservazione delle cubature esistenti senza modifica delle altezze e delle geometrie prevalenti; ampliamento per una volumetria pari al 10% dell'esistente.

OP-Art.99 Zone E - fabbricati destinati ad abitazione (E1)

1. Nelle zone agricole sono consentite solo costruzioni per l'abitazione del proprietario e dei coltivatori nonché per i locali necessari agli usi agricoli di cui al successivo art.100.

2. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti in applicazione dell'indice edificatorio degli edifici destinati ad abitazione, sono realizzati con intervento edilizio diretto in conformità a quanto specificato nei seguenti punti.

2.1. L'indice di utilizzazione fondiaria consentito per la realizzazione di nuovi edifici destinati ad abitazione è di due metri quadri di superficie utile coperta per ogni ettaro di superficie di terreno interessato (0,0002 mq/mq) e l'altezza massima è fissata in ml.6,50 dal piano di campagna. Tali interventi di nuova edificazione sono subordinati alle prescrizioni di cui ai commi 7 e 10 dell'art.34 della L.R. n.11/2005.

2.2. Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sono ammessi due piani fuori terra oltre ad un eventuale piano seminterrato emergente, all'intradosso del solaio di copertura dello stesso, non più di ml. 0.80, in media, dal piano di campagna sistemato; l'altezza massima è riferita all'estradosso del solaio piano di copertura o, in caso di coperture inclinate, alla retta orizzontale di intersezione tra l'estradosso delle falde di pendenza ed il piano verticale esterno delle pareti d'ambito.

2.3. Sul patrimonio edilizio abitativo esistente, con l'esclusione degli edifici compresi nella catalogazione di cui all'art.98, sono consentiti, con intervento edilizio diretto, gli interventi di recupero di cui all'art.3, lett. a), b), c) e d) della L.R. n. 1/2004. Per gli edifici d'abitazione esistenti alla data del 13 novembre 1997, si applica quanto disposto dall'art.35 della L.R. n.11/2005.

2.4. E' prescritta l'osservanza del Regolamento edilizio per nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni su terreni acclivi.

2.5. Non sono compresi nei volumi i locali necessari agli usi agricoli, o annessi colonici, di cui al successivo art.100, soltanto se situati in costruzioni isolate dall'edificio destinato ad abitazione senza alcuna struttura di collegamento.

2.8. Nel caso di lotti interessati parzialmente da zone di rispetto di strade esistenti o previste dagli strumenti urbanistici, fermo restando la inedificabilità sulle citate zone, queste concorrono comunque alla determinazione della superficie realizzabile.

2.9. L'ampliamento consentito dal comma 1 dell'art.35 della L.R. 11/2005 e successive modificazioni ed integrazioni si applica per ogni singolo edificio anche nel caso di più fabbricati costruiti a confine e ognuno sia individuato da n° di particella catastale.

2.10. Per le nuove costruzioni destinate ad abitazione e per gli ampliamenti di quelle esistenti le superfici nette destinate a portici e verande non possono superare complessivamente il 60% del totale delle superfici utili abitabili e le superfici dei piani interrati e/o seminterrati, comunque localizzate, da destinare esclusivamente a pertinenze dell'abitazione, non possono superare complessivamente il totale della superficie coperta dell'intera costruzione fuori terra.

2.11. Per la zona individuata con sigla EG1(1) in strada di Battiferro, destinata a fattoria didattica ai sensi della L.R. n.12/2005, è consentito un ampliamento di 500 mc.

2.12. Sono individuati nella tavola B tre lotti con sigla E1b5 nei quali, per gravi motivi di salute relativi a familiari, è ammessa la realizzazione di 800 mc ai fini

residenziali.

3. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui al capo II del Titolo III della L.R. n.11/2005.

OP-Art.100 Zone E - annessi agricoli (E1)

1. I locali necessari agli usi agricoli, o annessi agricoli, quali stalle, magazzini, cantine, rimesse, depositi, serre che costituiscono volume urbanistico, etc. sono realizzati e/o ampliati di norma con intervento edilizio diretto nel rispetto delle relative prescrizioni del Regolamento edilizio ed in conformità a quanto disposto dall'art.34 della L.R. n.11/2005.

2. Per la realizzazione di annessi che non costituiscono cubatura quali tettoie, fienili, o quelli totalmente interrati, con esclusione delle serre di cui alle lettere a) e b) degli "Indirizzi e criteri per la definizione delle tipologie di serre" approvati con delibera di G.R. n.7304 del 12.11.97, si applica l'indice di utilizzazione di mq. 50/ha per rate di terreno superiori a mq.2.600, mentre per rate di terreno comprese tra 1.000 e 2.600 mq. è consentita la realizzazione di superfici non superiori a mq.13.00.

3. Per gli annessi agricoli esistenti al 13.11.1997 si applica quanto disposto dall'art.35 della L.R. n.11/2005.

4. Le rate di terreno non finite, appartenenti allo stesso proprietario possono essere accorpate ai fini dell'applicazione degli indici edificatori e la superficie realizzabile è riferita a quella netta interna al manufatto nonché a quella esterna coperta delimitata da portico; tali superfici sono conteggiate anche se ricavate su più piani compreso l'eventuale piano interrato.

5. Non è consentita la costruzione di annessi su area già asservita a qualsiasi titolo ad altre ditte.

6. Le costruzioni per attrezzature tecniche del fondo devono essere improntate alla massima semplicità e al rispetto dell'ambiente rurale circostante. Esse non devono avere, per finiture interne, dotazione di impianti, tipologie di infissi interni ed esterni, le caratteristiche delle case per civile abitazione. In particolare non è consentita la realizzazione delle seguenti opere:

- pavimentazioni con materiali generalmente usati per case di civile abitazione;
- intonaci interni del tipo "civile";
- rivestimenti di pareti interne;
- impianti elettrici sotto traccia, telefonici, TV, gas e di riscaldamento;
- infissi esterni con oscuramento ad avvolgibile o a persiana;
- partizione degli spazi interni con disimpegni o corridoi tipici delle case di civile abitazione;
- cucina;
- stanza da bagno.

7. E' consentita peraltro la realizzazione del camino e di un modesto locale per WC, con lavabo e bidet o doccia a pavimento. L'impianto elettrico, se necessario, dovrà essere del tipo industriale. Le costruzioni dovranno avere la copertura a tetto a doppia falda di uguale pendenza e con il colmo disposto in posizione non eccentrica secondo la dimensione maggiore; il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole di laterizio. Le pareti esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate nelle tonalità dell'ocra o realizzate con muratura di mattoni o di pietrame a faccia vista. L'altezza massima, rispetto alla quota del terreno sistemato circostante, della linea orizzontale di intersezione tra gli estradossi delle pareti esterne e delle falde di tetto non potrà essere superiore a ml. 3,50. Altezze superiori potranno essere consentite solamente per comprovati motivi.

8. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui al capo II del Titolo III della L.R. n.11/2005.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	superficie catastale	8.250,00 mq.	1,00	8.250,00 mq.
		8.250,00 mq.		8.250,00 mq.

Descrizione **TERRENO AGRICOLO** di cui al punto **I – Fg. 77 P.IIa XX**

Terreno agricolo catastalmente censito con la qualità "bosco misto".

Superficie catastale mq. **2230**.

Orografia acclive.

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXX (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ- **foglio 77, particella XX**, qualità BOSCO MISTO, classe 2 superficie catastale 0,2230 Ha, reddito agrario € 0,46 e reddito dominicale € 2,88.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona:

- **E5 Boschive (art. 107)**

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.107 Zone E boscate (E5)

1. Le aree boscate, individuate nell'elaborato A, sono disciplinate dalla L.R. n. 28/2001 e relativo Regolamento Regionale n. 7/2002. Per la loro definizione si fa riferimento all'art. 5 della L.R. n. 118 28/2001. Sono tutelate ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004, con la esclusione di quelle indicate al comma 2 dello stesso art.142. Il Piano recepisce le norme degli artt. 120, 121, 122, 126 e 129 c.10 del P.T.C.P. e dell'art.15 della L.R. n.27/2000.

2. In tali aree sono da evitare tutti gli interventi che comportino un danno ecologico e paesaggistico quali il prelievo non regolamentato di biomassa, la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità delle biocenosi; sono da evitare le opere di scavo dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.

3. In tali aree, al fine della salvaguardia del patrimonio naturalistico e paesaggistico, non possono essere realizzate nuove costruzioni né aperte nuove cave che

non prevedano quale intervento di riambientazione la ricostituzione del bosco nel rispetto della L.R. n. 2/2000. Sono altresì consentiti solo interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.53/1974 ai fini abitativi o agrituristici con esclusione degli ampliamenti e la realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione valorizzazione e sviluppo alla tutela ed alla prevenzione antincendio; alla realizzazione dei parchi naturali comunali e territoriali.

4. In tali aree è consentito il mantenimento e/o il ripristino della viabilità forestale esistente e l'adozione di tutte le misure necessarie per la prevenzione degli incendi (quali piste tagliafuoco ripulitura del sottobosco ai margini delle strade). Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità

edilizia prevista per le zone agricole dall'art. 8 della L.R. n.53/1974 e successive modificazioni ed integrazioni.

5. Le fasce di transizione delle aree boscate in area extraurbana nel territorio comunale di Terni sono fasce di rispetto esterne di ml 15 misurate a partire dal perimetro dell'area boscata. All'interno di tali fasce non è consentita la nuova edificazione; l'attività edilizia è limitata agli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001. Tali fasce sono comunque computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone confinanti con le aree boscate.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	superficie catastale	2.230,00 mq.	1,00	2.230,00 mq.
		2.230,00 mq.		2.230,00 mq.

Descrizione *TERRENO AGRICOLO* di cui al punto **L – Fg. 77 P.IIa XX**

Terreno agricolo catastalmente censito con la qualità "bosco alto".

Terreno in parte percorso dal fuoco nell'anno 2012.

Superficie catastale mq. **11880**.

Orografia acclive.

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXX XXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXX (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 77, particella XX**, qualità BOSCO ALTO, classe 3, superficie catastale 1,1880 Ha, reddito agrario € 2,45 e reddito dominicale € 18,41.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona:

- **R(Q) di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (art. 96).**

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.96 Zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(A))

1. Le zone di riqualificazione paesaggistica ed ambientale sono comprensori prevalentemente agricoli contigui alle zone urbane, con quote trascurabili di edificazione residenziale e con problematiche diverse di tipo ambientale; sono individuate aree di notevole interesse paesaggistico da tutelare, di protezione di particolari assetti viari e vegetazionali e di degrado dovuto a molteplici fattori.

2. Sono soggette a studio urbanistico preventivo, Piano Attuativo, di iniziativa pubblica, privata o mista, salvo diversa prescrizione contenuta nelle schede, per l'orientamento degli interventi edilizi ed infrastrutturali ai fini della tutela, della promozione anche attraverso l'inserimento di servizi e del recupero del paesaggio naturale esistente. Per le zone con tale destinazione sottoposte a vincolo paesaggistico, di cui al DLgs.42/2004, il P.A. dovrà salvaguardare la presenza di elementi paesaggistici, quali gli oliveti, i filari e gli elementi arborei. Per ogni zona viene prevista una cubatura definita sulla base dell'ampiezza e delle caratteristiche insediative da utilizzare per il completamento residenziale; nella redazione del P.A., che deve valutare le richieste presentate in sede di pubblicazione del Nuovo PRG, si può tenere conto dell'eventuale cessione gratuita delle superfici destinate a nuova viabilità. Nel caso in cui i proprietari di aree incluse in tali zone avanzino proposte perequative interessanti aree o strutture di rilevante interesse pubblico per dimensione e localizzazione, a giudizio dell'AC, può essere proposto un piano attuativo di iniziativa privata relativo alla utilizzazione parziale della cubatura relativa all'intera zona nel rispetto dei criteri fissati per la zona stessa. Per ciascuna di esse sono di seguito indicati i principali criteri per la redazione dei rispettivi P.A. e le modalità di intervento fino alla loro adozione.

3. Le zone E (.) sono le seguenti:

R(A): Zona di Colle dell'Oro

R(B): Zona semicollinari a nord di Borgo Rivo – Campitelli;

R(C): Zona collinare a nord di Gabelletta;

R(D): Zona di Colleluna;

R(E): Zona di strada di S. Filomena;

R(F): Zona di Collescipoli;

R(G): Zona collinare di S. Rocco;

R(H): Zona di S. Maria Maddalena;

R(I): Zona compresa tra il fiume Nera e la strada Valnerina;

R(L): Zona collinare prospiciente le Acciaierie – Pentima;

R(M): R(M): Zone di Cor delle Fosse, Pozzo Pianciani, Pozzo Pacelli e Cor delle stelle a Marmore

R(N): Zona de La Fossa a Marmore

R(O): Zona di Voc. Toro

R(P): Zone agricole di Piediluco fino a Marmore:

R(Q): Zona interessata dal passaggio dell'Elettrodotto a 380 KW denominato "Raccordi di Villavalle alla Montalto-Villanova"

R(R): Zona di S. Carlo e Prisciano

R(S): Zona di Toano

R(T): Zona di Miranda

R(U): Zona di Maratta Alta "Le Sore"

R(V): Zona di confluenza dei torrenti Serra e Tescino

R(W): Zona Tuillo

R(X): Zona dei Santi di Battiferro

R(Y): Zona della stazione di Cesi

18. R(Q): Zona interessata dal passaggio dell'Elettrodotto a 380 KW denominato "Raccordi di Villavalle alla Montalto-Villanova". La costruzione dell'Elettrodotto è stata completata e sono stati definiti in forma conclusiva tutti gli aspetti della sua realizzazione attinenti le distanze di sicurezza per l'esposizione a campi elettromagnetici ed in genere le servitù su proprietà private; resta da precisare e verificare l'impatto paesaggistico e visivo dell'impianto che per le sue dimensioni ha comportato una pesante trasformazione dell'intorno residenziale, agricolo e boschivo ed un consistente danno ambientale per le aree definite nella zona R(Q) ricadenti nelle località Villa Valle, Capriano, Campo Lagno, S. Liberatore, Madonnucchia, Vocabolo Spudiore, Vocabolo Campomale-Colle Paese si è determinato

18.1. Il Piano si attua con P.A. di iniziativa pubblica che definirà obiettivi e strategie puntuali e diversificate per le zone interessate verificando anche le facoltà introdotte dall'art. della L.R. n.11/2005 al fine di garantire la tutela e la ricomposizione ambientale.

18.2. Il piano attuativo può prevedere un incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente in ogni zona comprensiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt.34 e 35 della L.R. n.11/2005.

18.3. Fino all'approvazione del P.A. è ammesso intervenire sugli edifici esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 94, 98, 99 e 100 delle presenti norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	superficie catastale	11.880,00 mq.	1,00	11.880,00 mq.
		11.880,00 mq.		11.880,00 mq.

Descrizione *TERRENO AGRICOLO* di cui al punto **M** – **Fg. 77 P.IIa XX**

Terreno agricolo catastalmente censito con la qualità "bosco ceduo".

Superficie catastale mq. **940**.

Orografia acclive.

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXXX XXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXX (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 77, particella XX**, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 0,0940 Ha, reddito agrario € 0,24 e reddito dominicale € 0,97.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona:

- **E5 Boschive (art. 107)**

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.107 Zone E boscate (E5)

1. Le aree boscate, individuate nell'elaborato A, sono disciplinate dalla L.R. n. 28/2001 e relativo Regolamento Regionale n. 7/2002. Per la loro definizione si fa riferimento all'art. 5 della L.R. n. 118 28/2001. Sono tutelate ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004, con la esclusione di quelle indicate al comma 2 dello stesso art.142. Il Piano recepisce le norme degli artt. 120, 121, 122, 126 e 129 c.10 del P.T.C.P. e dell'art.15 della L.R. n.27/2000.

2. In tali aree sono da evitare tutti gli interventi che comportino un danno ecologico e paesaggistico quali il prelievo non regolamentato di biomassa, la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità delle biocenosi; sono da evitare le opere di scavo dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.

3. In tali aree, al fine della salvaguardia del patrimonio naturalistico e paesaggistico, non possono essere realizzate nuove costruzioni né aperte nuove cave che non prevedano quale intervento di riambientazione la ricostituzione del bosco nel rispetto della L.R. n. 2/2000. Sono altresì consentiti solo interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.53/1974 ai fini abitativi o agrituristici con esclusione degli ampliamenti e la realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione valorizzazione e sviluppo alla tutela ed alla prevenzione antincendio; alla realizzazione dei parchi naturali comunali e territoriali.

4. In tali aree è consentito il mantenimento e/o il ripristino della viabilità forestale esistente e l'adozione di tutte le misure necessarie per la prevenzione degli incendi (quali piste tagliafuoco ripulitura del sottobosco ai margini delle strade). Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'art. 8 della L.R. n.53/1974 e successive modificazioni ed integrazioni.

5. Le fasce di transizione delle aree boscate in area extraurbana nel territorio comunale di Terni sono fasce di rispetto esterne di ml 15 misurate a partire dal perimetro dell'area boscata. All'interno di tali fasce non è consentita la nuova edificazione; l'attività edilizia è limitata agli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001. Tali fasce sono comunque computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone confinanti con le aree boscate.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	superficie catastale	940,00 mq.	1,00	940,00 mq.
		940,00 mq.		940,00 mq.

Descrizione *TERRENO AGRICOLO* di cui al punto **N – Fg. 78 P.IIa XX**

Terreno agricolo catastalmente censito con la qualità “bosco ceduo”.
Superficie catastale mq. **1460**.
Orografia acclive.

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXX XXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXX (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 78, particella XX**, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 0,1460 Ha, reddito agrario € 0,38 e reddito dominicale € 1,51.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona:

- **E5 Boschive (art. 107)**

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.107 Zone E boscate (E5)

1. Le aree boscate, individuate nell'elaborato A, sono disciplinate dalla L.R. n. 28/2001 e relativo Regolamento Regionale n. 7/2002. Per la loro definizione si fa riferimento all'art. 5 della L.R. n. 118 28/2001. Sono tutelate ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004, con la esclusione di quelle indicate al comma 2 dello stesso art.142. Il Piano recepisce le norme degli artt. 120, 121, 122, 126 e 129 c.10 del P.T.C.P. e dell'art.15 della L.R. n.27/2000.
2. In tali aree sono da evitare tutti gli interventi che comportino un danno ecologico e paesaggistico quali il prelievo non regolamentato di biomassa, la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità delle biocenosi; sono da evitare le opere di scavo dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.
3. In tali aree, al fine della salvaguardia del patrimonio naturalistico e paesaggistico, non possono essere realizzate nuove costruzioni né aperte nuove cave che non prevedano quale intervento di riambientazione la ricostituzione del bosco nel rispetto della L.R. n. 2/2000. Sono altresì consentiti solo interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.53/1974 ai fini abitativi o agrituristici con esclusione degli ampliamenti e la realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione valorizzazione e sviluppo alla tutela ed alla prevenzione antincendio; alla realizzazione dei parchi naturali comunali e territoriali.
4. In tali aree è consentito il mantenimento e/o il ripristino della viabilità forestale esistente e l'adozione di tutte le misure necessarie per la prevenzione degli incendi (quali piste tagliafuoco ripulitura del sottobosco ai margini delle strade). Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'art. 8 della L.R. n.53/1974 e successive modificazioni ed integrazioni.
5. Le fasce di transizione delle aree boscate in area extraurbana nel territorio comunale di Terni sono fasce di rispetto esterne di ml 15 misurate a partire dal perimetro dell'area boscata. All'interno di tali fasce non è consentita la nuova edificazione; l'attività edilizia è limitata agli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001. Tali fasce sono comunque computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone confinanti con le aree boscate.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	superficie catastale	1.460,00 mq.	1,00	1.460,00 mq.
		1.460,00 mq.		1.460,00 mq.

Descrizione *TERRENO AGRICOLO* di cui al punto **O – Fg. 78 P.IIa XX**

Terreno agricolo catastalmente censito con la qualità “uliveto”. Coltura dismessa.
Superficie catastale mq. **3330**.
Orografia acclive.

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXX XXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXX (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ - foglio 78, particella XX, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 0,3330 Ha, reddito agrario € 5,16 e reddito dominicale € 11,18.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona:

- **E5 Boschive (art. 107)**

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.107 Zone E boscate (E5)

1. Le aree boscate, individuate nell'elaborato A, sono disciplinate dalla L.R. n. 28/2001 e relativo Regolamento Regionale n. 7/2002. Per la loro definizione si fa riferimento all'art. 5 della L.R. n. 118 28/2001. Sono tutelate ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004, con la esclusione di quelle indicate al comma 2 dello stesso art.142. Il Piano recepisce le norme degli artt. 120, 121, 122, 126 e 129 c.10 del P.T.C.P. e dell'art.15 della L.R. n.27/2000.
2. In tali aree sono da evitare tutti gli interventi che comportino un danno ecologico e paesaggistico quali il prelievo non regolamentato di biomassa, la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità delle biocenosi; sono da evitare le opere di scavo dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.
3. In tali aree, al fine della salvaguardia del patrimonio naturalistico e paesaggistico, non possono essere realizzate nuove costruzioni né aperte nuove cave che non prevedano quale intervento di riambientazione la ricostituzione del bosco nel rispetto della L.R. n. 2/2000. Sono altresì consentiti solo interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.53/1974 ai fini abitativi o agrituristici con esclusione degli ampliamenti e la realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione valorizzazione e sviluppo alla tutela ed alla prevenzione antincendio; alla realizzazione dei parchi naturali comunali e territoriali.
4. In tali aree è consentito il mantenimento e/o il ripristino della viabilità forestale esistente e l'adozione di tutte le misure necessarie per la prevenzione degli incendi (quali piste tagliafuoco ripulitura del sottobosco ai margini delle strade). Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'art. 8 della L.R. n.53/1974 e successive modificazioni ed integrazioni.
5. Le fasce di transizione delle aree boscate in area extraurbana nel territorio comunale di Terni sono fasce di rispetto esterne di ml 15 misurate a partire dal perimetro dell'area boscata. All'interno di tali fasce non è consentita la nuova edificazione; l'attività edilizia è limitata agli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001. Tali fasce sono comunque computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone confinanti con le aree boscate.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	superficie catastale	3.330,00 mq.	1,00	3.330,00 mq.
		3.330,00 mq.		3.330,00 mq.

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

Lo scopo del presente rapporto di stima è il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del compendio pignorato riferito alla data della stesura della presente Consulenza Tecnica.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili, seppur in quantità ridotta per la zona in questione, indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia, consistenza, stato di conservazione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro la quale collocare quelli oggetto del rapporto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II Trimestre 2013, sono presenti dati sui valori di compravendita di terreni agricoli situati nel Comune di Terni compresi tra € 2.000,00 ed € 30.000,00 ad ettaro (Ha) di superficie.

Inoltre per la determinazione del valore di mercato del terreno oggetto di pignoramento, sono stati analizzati i "Valori agricoli Medi della Provincia di Terni", per l'annualità 2011, riferiti alla Regione Agraria n° 5 "Colline di Terni" inseriti nei Comuni di ACQUASPARTA, MONTECASTRILLI, SAN GEMINI, STRONCONE, TERNI ed AVIGLIANO UMBRO il quale riporta:

- per la coltura "BOSCO CEDUO" il Valore Agricolo di € 4.730,00 ad ettaro di superficie;
- per la coltura "BOSCO D'ALTO FUSTO" il Valore Agricolo di € 4.940,00 ad ettaro di superficie;
- per la coltura "BOSCO MISTO" il Valore Agricolo di € 4.020,00 ad ettaro di superficie;
- per la coltura "PASCOLO" il Valore Agricolo di € 2.910,00 ad ettaro di superficie;
- per la coltura "SEMINATIVO" il Valore Agricolo di € 14.550,00 ad ettaro di superficie;
- per la coltura "ULIVETO" il Valore Agricolo di € 18.750,00 ad ettaro di superficie;

- per la coltura "ULIVETO VIGNETO" il Valore Agricolo di € 14.080,00 ad ettaro di superficie.

Nell'ambito delle stima si inserisce il giudizio soggettivo dello scrivente.

Successivamente all'analisi dei terreni oggetto di stima, in considerazione delle attuali colture verificate col sopralluogo effettuato nonché in considerazione del fatto che parte dei terreni sono stati percorsi dal fuoco a seguito degli incendi dell'estate 2012, e confrontato con personale addetto alla compravendita di terreni simili ed in zone simili a quelle in cui ricade il lotto facente parte del compendio pignorato, si ritiene di attribuire i seguenti valori determinati alla data della presente, pari a:

- per la coltura "BOSCO", sia essa catastalmente distinta con la qualità "alto", "ceduo" o "misto", avendo verificato la prevalenza unica di coltura, € 0,50 al metro quadrato di superficie;

- per la coltura "BOSCO", sia essa catastalmente distinta con la qualità "alto", "ceduo" o "misto", percorsa dal fuoco, € 0,25 al metro quadrato di superficie;

- per la coltura "BOSCO", sia essa catastalmente distinta con la qualità "alto", "ceduo" o "misto", oggetto di taglio nei primi anni 2000 (come dichiarato dall'Esecutato ed accertato visivamente dallo scrivente), € 0,40 al metro quadrato di superficie;

- per la coltura "PASCOLO", € 0,30 al metro quadrato di superficie;

- per la coltura "SEMINATIVO", attualmente dismesso come accertato visivamente dallo scrivente, € 0,90 al metro quadrato di superficie;

- per la coltura "ULIVETO", attualmente dismesso come accertato visivamente dallo scrivente, € 1,20 al metro quadrato di superficie;

- per la coltura "ULIVETO VIGNETO", attualmente dismesso come accertato visivamente dallo scrivente, € 0,90 al metro quadrato di superficie.

8.2 Fonti di informazione:

"Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II Trimestre 2013.

Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Operatori del settore delle compravendite immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Valore equivalente superficie	Valore unitario applicato	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Fg. 77 P.Ila XX	terreno agricolo	2.050,00 mq.	€/mq. 0,50	€ 1.025,00	€ 683,33
B - Fg. 77 P.Ila XX	terreno agricolo	5.330,00 mq.	€/mq. 0,50	€ 2.665,00	€ 1.776,67
C - Fg. 77 P.Ila XX	terreno agricolo	5.070,00 mq.	€/mq. 0,90	€ 4.563,00	€ 3.042,00
D - Fg. 77 P.Ila XX	terreno agricolo	4.290,00 mq.	€/mq. 0,50	€ 2.145,00	€ 1.430,00
E - Fg. 77 P.Ila XX	terreno agricolo	2.000,00 mq.	€/mq. 0,30	€ 600,00	€ 400,00
F - Fg. 77 P.Ila XX	terreno agricolo	4.520,00 mq.	€/mq. 0,25	€ 1.130,00	€ 753,33
G - Fg. 77 P.Ila XX	terreno agricolo	29.990,00 mq.	€/mq. 0,25	€ 7.497,50	€ 4.998,33
H - Fg. 77 P.Ila XX	terreno agricolo	8.250,00 mq.	€/mq. 0,90	€ 7.425,00	€ 4.950,00
I - Fg. 77 P.Ila XX	terreno agricolo	2.230,00 mq.	€/mq. 0,50	€ 1.115,00	€ 743,33
L - Fg. 77 P.Ila XX	terreno agricolo	11.880,00 mq.	€/mq. 0,25	€ 2.970,00	€ 1.980,00
M - Fg. 77 P.Ila XX	terreno agricolo	940,00 mq.	€/mq. 0,50	€ 470,00	€ 313,33
N - Fg. 78 P.Ila XX	terreno agricolo	1.460,00 mq.	€/mq. 0,50	€ 730,00	€ 486,67
O - Fg. 78 P.Ila XX	terreno agricolo	3.330,00 mq.	€/mq. 1,20	€ 3.996,00	€ 2.664,00
				€ 36.331,50	€ 24.221,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 3.633,15
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 20.087,85

Terni, 10/08/2013

L'Esperto alla stima
Geom. Mirko Capotosti

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 82/12

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

ALLEGATI

-LOTTO 1-

Studio Tecnico

Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Via S. Marco n° 13 ~ Terni

Tel. 0744-40.60.91 ~ Fax 0744-43.80.87 ~ Cell. 328-41.18.274

E-mail info.studiocapotosti@gmail.com

P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

- LOTTO 1 -

ALLEGATO "B"

Estratti mappa catastale







TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 82/12

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- LOTTO 2 -

Studio Tecnico

Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Via S. Marco n° 13 ~ Terni

Tel. 0744-40.60.91 ~ Fax 0744-43.80.87 ~ Cell. 328-41.18.274

E-mail info.studiocapotosti@gmail.com

P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da
OMISSIS

Contro
OMISSIS
OMISSIS

N. Gen. Rep. **82/2012**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/09/2013

Giudice: **Dott.ssa VELLA PAOLA**
Custode Giudiziario: **Avv. Elisabetta Tiberi**

RAPPORTO DI STIMA

Lotto 002 – FABBRICATO

*Tecnico incaricato: **Geom. CAPOTOSTI MIRKO**
codice fiscale CPTMRK76B01L117M - partita IVA 01214460550*

*con studio in: Via S. Marco, 13 - Terni (TR)
tel. +39 0744 406091 – fax +39 0744 438087
cellulare +39 328 4118274
e-mail info.studiocapotosti@gmail.com
P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it
web www.studiocapotosti.altervista.org/*

Bene sito nel Comune di **Terni (TR)** Località La Castagna
Strada Flaminia n. 37

Lotto: 002
FABBRICATO

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A - Fg.75 P.III XXX Sub 3. Terni (TR) Località La Castagna Strada Flaminia n. 37

Piena proprietà per la quota di 1/3 di porzione di abitazione sita in Terni (TR) Località La Castagna, Strada Flaminia n. 37.

Identificato al catasto fabbricati (N.C.E.U. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXXX XXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXX (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 75, particella XXX, subalterno 3**, categoria A/4, classe 6, consistenza 2 vani, piano T-1, rendita € 64,04.

Derivante da:

DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/08/2002 n. 8812 .1/2002 in atti dal 26/11/2002 (protocollo n. 00110817) Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 54 n. 917 del 30/10/2002 SUCCESSIONE DI XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica normale
Area urbanistica:	agricola a traffico sostenuto con parcheggi scarsi. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole.
Principali collegamenti pubblici:	Autobus 30 m. Stazione ferroviaria di Terni 10,0 Km. Strada Statale/Superstrada 0 m. Autostrada 30 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX in qualità di comproprietaria l'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

a) PROCEDIMENTO DI INGIUNZIONE ANTE CAUSAM

Soggetto interessato: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX

Vedere Allegato "A"

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **XXXXXXXXXX XXXXXX XX XXXX**, con sede in Roma (RM) codice fiscale **XXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXX XXXXXX** nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX XXXXXX nato** a Terni (TR) il 02/09/1956 codice fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ, a firma del Tribunale di Terni il 09/01/2009 Repertorio n. 321/2009, iscritta a Terni (TR) in data **01/04/2011** al numero di Registro Generale 4066 ed al numero di Registro Particolare **629**.

Importo ipoteca: € **XXXXXX**

Importo capitale: € **XXXXXX**.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **XXXXXXXXXX**, con sede in Roma (RM) codice fiscale **XXXXXXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXX XXXXXX** nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX XXXXXX nato** a Terni (TR) il 02/09/1956 codice fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ, a firma di Ufficiale Giudiziario – Tribunale di Terni il 09/06/2012 Repertorio n. 477/2012, trascritto a Terni (TR) in data **10/07/2012** al numero di Registro Generale 7232 ed al numero di Registro Particolare **5510**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ - - -
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ - - -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

L'IMMOBILE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO NON FA PARTE DI UN CONDOMINIO COSTITUITO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Precedente proprietario:**

- **XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX** nato a Spoleto (PG) il 03/12/1923 codice fiscale **XXXXXXXXXXXX** per la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ **da data ante ventennio** al **07/08/2002**.

Attuali proprietari:

- **XXXXXXXXXX XXXXXXXX** nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale **XXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXXXX XXXXXX** nato a Terni (TR) il 02/09/1956 codice fiscale **XXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXXXX XXXXXX** nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale **XXXXXXXXXXXXXX**, rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ dal **07/08/2002** ad **oggi**, in forza di Denuncia di Successione depositata all'Ufficio del Registro di Terni (TR) in data 30/10/2002 al n. 54/917, trascritta a Terni (TR) in data **12/03/2003** al numero di Registro Generale 2683 ed al numero di Registro Particolare **1894**.

7. PRATICHE EDILIZIE:**Autorizzazione edilizia**

intestata a: **XXXXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXX e XXXXXXXXX XXXXXXXX**
per lavori di: manutenzione straordinaria per rifacimento del tetto
presentata in data 21/01/1993 al prot. n. 2515
rilasciata in data 22/04/1994 al prot. n. 2515.

Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello condizioni: scarse
Elettrico	tipologia: parte sottotraccia e parte a vista condizioni: scarse conformità: non a norma
Idrico	condizioni: scarse conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: scarse conformità: da collaudare

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona:

- parte ricade in zona **E5 Boschive (art. 107)**
- parte ricade in zona **S1 Rispetto stradale (art. 128).**

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.107 Zone E boscate (E5)

1. Le aree boscate, individuate nell'elaborato A, sono disciplinate dalla L.R. n. 28/2001 e relativo Regolamento Regionale n. 7/2002. Per la loro definizione si fa riferimento all'art. 5 della L.R. n. 118 28/2001. Sono tutelate ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004, con la esclusione di quelle indicate al comma 2 dello stesso art.142. Il Piano recepisce le norme degli artt. 120, 121, 122, 126 e 129 c.10 del P.T.C.P. e dell'art.15 della L.R. n.27/2000.
2. In tali aree sono da evitare tutti gli interventi che comportino un danno ecologico e paesaggistico quali il prelievo non regolamentato di biomassa, la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità delle biocenosi; sono da evitare le opere di scavo dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.
3. In tali aree, al fine della salvaguardia del patrimonio naturalistico e paesaggistico, non possono essere realizzate nuove costruzioni né aperte nuove cave che non prevedano quale intervento di riambientazione la ricostituzione del bosco nel rispetto della L.R. n. 2/2000. Sono altresì consentiti solo interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.53/1974 ai fini abitativi o agrituristici con esclusione degli ampliamenti e la realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione valorizzazione e sviluppo alla tutela ed alla prevenzione antincendio; alla realizzazione dei parchi naturali comunali e territoriali.
4. In tali aree è consentito il mantenimento e/o il ripristino della viabilità forestale esistente e l'adozione di tutte le misure necessarie per la prevenzione degli incendi (quali piste tagliafuoco ripulitura del sottobosco ai margini delle strade). Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'art. 8 della L.R. n.53/1974 e successive modificazioni ed integrazioni.
5. Le fasce di transizione delle aree boscate in area extraurbana nel territorio comunale di Terni sono fasce di rispetto esterne di ml 15 misurate a partire dal perimetro dell'area boscata. All'interno di tali fasce non è consentita la nuova edificazione; l'attività edilizia è limitata agli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001. Tali fasce sono comunque computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone confinanti con le aree boscate.

OP-Art.128 Zone S viabilità e piazze, parcheggi, percorsi e sentieri, viabilità lacustre e fluviale (S, G3, S1 e GV1)

1. Le aree destinate alla viabilità sono relative a:

- a) strade, piazze, larghi, piazzole di ritorno (S)
- b) nodi stradali (S)
- c) parcheggi aggiuntivi (G3)
- d) zone di rispetto (S1 e GV1).

2. L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera; in ogni caso tutti gli

interventi relativi alla viabilità dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n. 285/1992 e relativo regolamento D.P.R. n.495/1992 e della L.R. n. 46/1997. I progetti delle opere infrastrutturali nonché di infrastrutture viarie che dovessero intercettare i corridoi ecologici, devono contenere l'analisi cartografica delle interferenze e le soluzioni progettuali di inserimento ambientale, facendo riferimento, in attesa dei protocolli tecnici di elaborazione e di riambientazione che verranno definiti nel nuovo P.T.C.P., a quanto già in merito disponibile nella letteratura specializzata. Nelle zone E l'Amministrazione comunale può realizzare viabilità e percorsi naturalistici previa approvazione del progetto di opera pubblica da parte del Consiglio Comunale. Nella progettazione della viabilità esistente e nuova devono essere previsti opportuni spazi di manovra in prossimità delle isole ecologiche e delle fermate dell'autobus, per la sicurezza del traffico e la salvaguardia della pubblica incolumità.

3. Per la classificazione delle strade e relative zone di rispetto si rinvia all'art. 29. Per le strade provinciali e regionali la disciplina per le attività e gli interventi all'interno delle fasce di rispetto è quella prevista dagli artt.16, 17 e 18 del D.Lgs.285/92 e dagli artt.26, 27 e 28 del D.P.R. 495/92. 4. Nei centri storici e nelle aree adiacenti, i rifacimenti delle superfici di usura delle strade, piazze, camminamenti ed in genere tutti i percorsi pubblici devono essere oggetto di una progettazione unitaria estesa a parti omogenee del nucleo urbano. I nuovi elementi di arredo urbano devono essere contenuti in un apposito progetto che ne indichi gli aspetti formali ed i materiali. Nelle altre aree è consentito l'uso di manto bituminoso per il fondo stradale, fatte salve le prescrizioni contenute nelle Unità di Paesaggio del piano Strutturale.

5. Nel piano sono distinte le fasce di rispetto tra S1 che sono zone di rispetto individuate esclusivamente per la viabilità di progetto o laddove sia necessario mantenere la facoltà di ampliare viabilità ritenuta insufficiente, e GVI denominato verde spartitraffico costituito da aree verdi inerbite o diversamente piantumate, esistenti o di progetto, a protezione della sede stradale, di consistenza tale da costituire elemento di abbattimento dell'inquinamento da traffico ed in generale di mitigazione degli agenti inquinanti.

6. Nei centri storici e nelle aree a verde pubblico è prescritta la conservazione, il restauro ed il ripristino di tutti gli elementi architettonici isolati che caratterizzano la scena urbana, quali fontane in ghisa, ingressi artistici di orti e giardini, cancelli in ferro battuto, "quinte" in muratura, lampioni a muro, edicole sacre, lapidi e presenze di qualunque tipo dell'arredo urbano. I nuovi elementi di arredo urbano devono essere contenuti in un apposito progetto che ne indichi gli aspetti formali ed i materiali.

7. Le strade private, ad eccezione di quelle aventi larghezza non superiore a metri 1,80, di seguito denominate viali, vengono considerate alla stregua delle strade pubbliche, sia per la definizione delle loro caratteristiche tecniche, sia per quanto si riferisce alla fabbricabilità delle aree limitrofe in relazione alla distanza dell'asse stradale. Chiunque intenda costruire una strada privata, deve concordarne le caratteristiche tecniche con il Comune e presentare, per ottenere un progetto coerente ai migliori criteri tecnici, urbanistici, e di inserimento ambientale, un progetto comprendente: planimetria, sezioni, profili, sezione tipo con la indicazione dei particolari del sottofondo della pavimentazione dei marciapiedi delle alberature ornamentali degli eventuali parapetti; reti di fognatura per le acque bianche e nere con l'indicazione dell'allacciamento alle corrispondenti reti comunali; i disegni di questi elaborati devono essere redatti in scala adeguata a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale. L'accesso delle strade private sulle strade pubbliche comunali, provinciali e statali è subordinata al rispetto dei regolamenti dei rispettivi enti (Comune, Provincia, ANAS). Nella edificazione di nuovi fabbricati, a monte della strada, nel caso di terreno in pendenza, le fondazioni devono avere il piano di imposta a quota tale da non causare ostacolo o gravare all'eventuale futuro allargamento della strada stessa fino a metri 5 dal ciglio stradale. I muri di sostegno a valle, devono essere dimensionati per i sovraccarichi stradali che insisteranno sul possibile allargamento; le parti dei fabbricati a valle, site sotto il livello stradale, devono rispettare le norme per l'igiene del suolo e dell'abitato anche nell'ipotesi di allargamento della sede stradale. E' fatto obbligo ai proprietari delle strade private di provvedere alla loro manutenzione. A tal fine, prima dell'apertura al transito, deve essere stipulata una convenzione con il Comune che stabilisca gli oneri a carico del proprietario, fissando nel contempo adeguate garanzie finanziarie o reali atte ad assicurare l'osservanza degli obblighi derivanti dalla convenzione medesima, ovvero la misura delle sanzioni in caso di inadempienza. La concessione per l'apertura di viali privati, deve essere sempre subordinata ad un preventivo accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale sulle caratteristiche tecniche del viale e all'accertamento e garanzia, con atto di impegno a favore del Comune debitamente trascritto, circa l'impossibilità di ulteriori sviluppi del viale a servizio di altri fabbricati. I viali non possono superare la larghezza massima di metri 1,80. E' fatto obbligo ai proprietari dei viali di provvedere alla loro manutenzione.

8. Le aree con destinazione G3 di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.

9. Per i percorsi e i sentieri nella zona di Piediluco, sulla base della viabilità esistente e di quella in disuso, attraverso un apposito progetto, potrà essere individuato il sistema della sentieristica, suddiviso in base alla funzione come percorsi escursionistici, Trekking, Equestri, Mountain Bike e Fluvivolacustri. Per la realizzazione del lungolago attrezzato è previsto un intervento di risanamento e di valorizzazione delle sponde del lago prospicienti l'abitato di Piediluco. A tale scopo deve essere redatto un progetto esecutivo esteso a tutto il centro storico di Piediluco con uno studio di massima comprensivo delle zone esterne; le previsioni in esso contenute possono essere realizzate anche per stralci funzionali.

Il progetto deve essere redatto sulla base delle seguenti prescrizioni:

- riambientazione ed arredo dei percorsi e degli spazi esistenti;
- utilizzo ed arredo dei moli esistenti;
- utilizzo ed arredo degli spazi verdi pubblici esistenti;
- realizzazione dei nuovi tratti con strutture in legno su pali o con pontili in legno galleggianti, con larghezza massima di metri 2,00.

La viabilità lacustre e fluviale, i porti ed i punti di approdo esistenti, tradizionalmente legati alla viabilità lacustre locale, di norma, devono essere conservati e mantenuti ad uso pubblico. Per la manutenzione e la ristrutturazione dei porti esistenti e per l'apertura di nuovi, con la creazione di pontili fissi, pontili galleggianti, moli e manufatti necessari per l'attracco ed il ricovero delle imbarcazioni e dei natanti, si osservano le seguenti prescrizioni:

- I moli in muratura esistenti posti alla fine dei vicoli verso il lago devono essere conservati.

A tale scopo è prescritto il consolidamento statico e la riqualificazione estetica per essere adoperati come punti di sosta panoramici e di collegamento con il "lungolago". È ammessa la realizzazione di nuovi moli e pontili, previa richiesta di autorizzazione edilizia, da parte di soggetti pubblici e privati. Alla richiesta devono essere allegati i disegni con le dimensioni dell'opera, relazione con descrizione dei materiali, rilievo fotografico dei luoghi. Le nuove strutture devono essere realizzate esclusivamente in legno verniciato con idonei sistemi di galleggiamento o fisse con palificazioni sul fondo del lago. Sono autorizzati moli o pontili che non superino le dimensioni di metri 3 x metri 1,50. Sono ammesse deroghe nel caso di circoli e associazioni sportivi e ricreativi pubblici e privati, che dimostrino con adeguata documentazione i motivi della richiesta di deroga. E' fatto obbligo per i proprietari provvedere alla manutenzione o alla demolizione con recupero del materiale dei moli e pontili fatiscenti o in disuso.

E' ammessa la realizzazione di attracchi e ricoveri per natanti a remi o a motore. I soggetti pubblici o privati devono produrre richiesta di autorizzazione edilizia allegando alla richiesta la tipologia del ricovero desunta esclusivamente dalla scheda conforme, la descrizione dettagliata dei materiali, il rilievo fotografico dei luoghi. Per la realizzazione di nuovi attracchi o ricoveri nelle zone di salvaguardia ambientale è previsto una verifica di compatibilità ambientale.

E' vietata in ogni caso la realizzazione di attracchi e ricoveri, quando questa comporti la distruzione o il danneggiamento della flora naturale delle sponde del lago in ambiti ambientali particolarmente sensibili.

E' vietato abbattere o danneggiare alberature d'alto fusto esistenti.

E' fatto obbligo per i proprietari provvedere alla manutenzione o alla demolizione, con recupero del materiale, degli attracchi o dei ricoveri fatiscenti o in disuso.

10. I porti ed i punti di approdo della zona di Marmore sono destinati alla viabilità fluviale di carattere locale e di collegamento con quella lacustre esistente nel lago di Piediluco, una volta realizzati devono essere conservati e mantenuti a tale uso. Gli stessi, anche se siti in aree private devono rimanere di pubblico uso, e devono essere collegati alle strade pubbliche. Lungo le sponde del fiume Velino, compatibilmente con l'assetto idraulico, possono essere realizzati pontili fissi, pontili galleggianti, moli e manufatti necessari per l'attracco e il ricovero delle imbarcazioni e dei natanti.

Conformità catastale:

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto al momento del sopralluogo e gli atti registrati.

Successivamente alla sanatoria descritta al precedente punto "Conformità urbanistico edilizia", le difformità catastali sono regolarizzabili mediante presentazione di variazione catastale.

Regolarizzabili mediante: istanza di accatastamento

Spese catastali e tecniche : € 650,00

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso/corridoio	superficie reale netta	4,20 mq.	1,00	4,20 mq.
Cucina	superficie reale netta	13,95 mq.	1,00	13,95 mq.
Camera	superficie reale netta	15,40 mq.	1,00	15,40 mq.
		33,55 mq.		33,55 mq.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo del presente rapporto di stima è il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del compendio pignorato riferito alla data della stesura della presente Consulenza Tecnica.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili, seppur in quantità ridotta per la zona in questione, indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, finiture, stato di conservazione, ampiezza dei vani ed estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro la quale collocare quelli oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II Trimestre 2013, le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare siti nel Comune di Terni sono comprese, per i fabbricati ad uso "abitazioni" con stato di conservazione "da ristrutturare" ricadenti in "Zona agricola", tra € 300,00 ed € 450,00 al mq. di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza giacché formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, relativamente alla tipologia "Abitazioni civili" con stato di conservazione "Normale" e con epoca di riferimento "II° semestre 2012", propone prezzi di mercato compresi tra € 710,00 ed € 1.000,00 al mq. di superficie lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, la scelta si pone quindi in una forbice compresa tra € 300,00 ed € 1.000,00 al mq. di superficie commerciale.

Nell'ambito delle stime si inserisce il giudizio soggettivo dello scrivente che, in considerazione di ulteriori quotazioni di beni simili, o comunque assimilabili, e ricadenti in zona di ubicazione simile a quella dell'immobile in oggetto, ritiene ragionevole adottare, vista la sua particolare collocazione, le sue scarse finiture e rifiniture, le sue dotazioni impiantistiche che in parte risultano non conformi alle normative vigenti, e vista la particolarità del lotto che ha come oggetto una porzione di unità immobiliare che non ha le caratteristiche di abitazione qualora venisse staccata materialmente dal resto dell'unità immobiliare non oggetto del presente lotto, un valore unitario al mq. di superficie commerciale pari ad € 450,00 ovvero ad un valore di € 600,00 al mq. di superficie utile.

Nella valutazione sono compresi i diritti sulle parti comuni e sulle pertinenze di corte.

8.2 Fonti di informazione:

"Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II Trimestre 2013.

Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Operatori del settore delle compravendite immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Valore equivalente superficie	Valore unitario applicato	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Fg. 75 P.IIa XX Sub 3	Porzione di appartamento	33,55 mq.	€/mq. 600,00	€ 20.130,00	€ 6.710,00
				€ 20.130,00	€ 6.710,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 1.006,50
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 4.103,50

Terni, 10/08/2013

L'Esperto alla stima
Geom. Mirko Capotosti

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 82/12

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS
OMISSIS

ALLEGATI

- LOTTO 2 -

Studio Tecnico

Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Via S. Marco n° 13 ~ Terni

Tel. 0744-40.60.91 ~ Fax 0744-43.80.87 ~ Cell. 328-41.18.274

E-mail info.studiocapotosti@gmail.com

P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

- LOTTO 2 -

ALLEGATO "B"

Estratto mappa catastale



OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

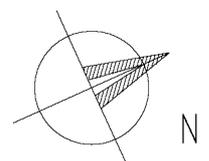
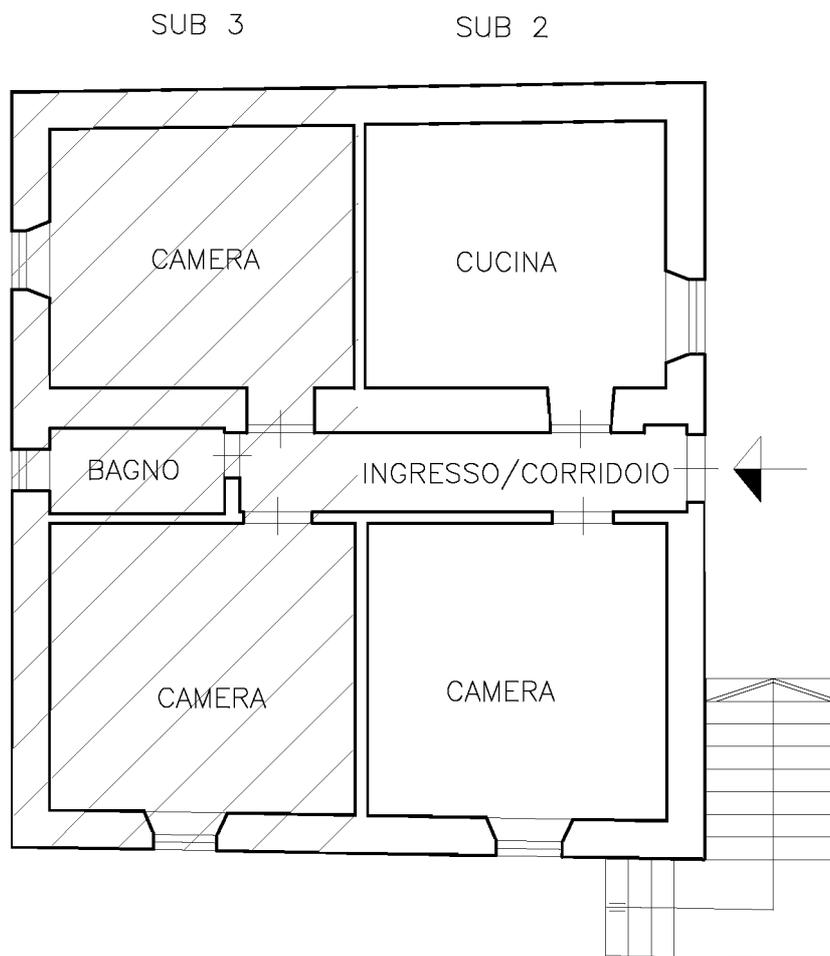
- LOTTO 2 -

ALLEGATO "G"

Schema stato attuale

SCHEMA DELLO STATO ATTUALE

ES. IMM. 82/2012



TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 82/12

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- LOTTO 2 -

Studio Tecnico

Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Via S. Marco n° 13 ~ Terni

Tel. 0744-40.60.91 ~ Fax 0744-43.80.87 ~ Cell. 328-41.18.274

E-mail info.studiocapotosti@gmail.com

P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it



FOTOGRAMMA n° 1



FOTOGRAMMA n° 2



FOTOGRAMMA n° 3



FOTOGRAMMA n° 4



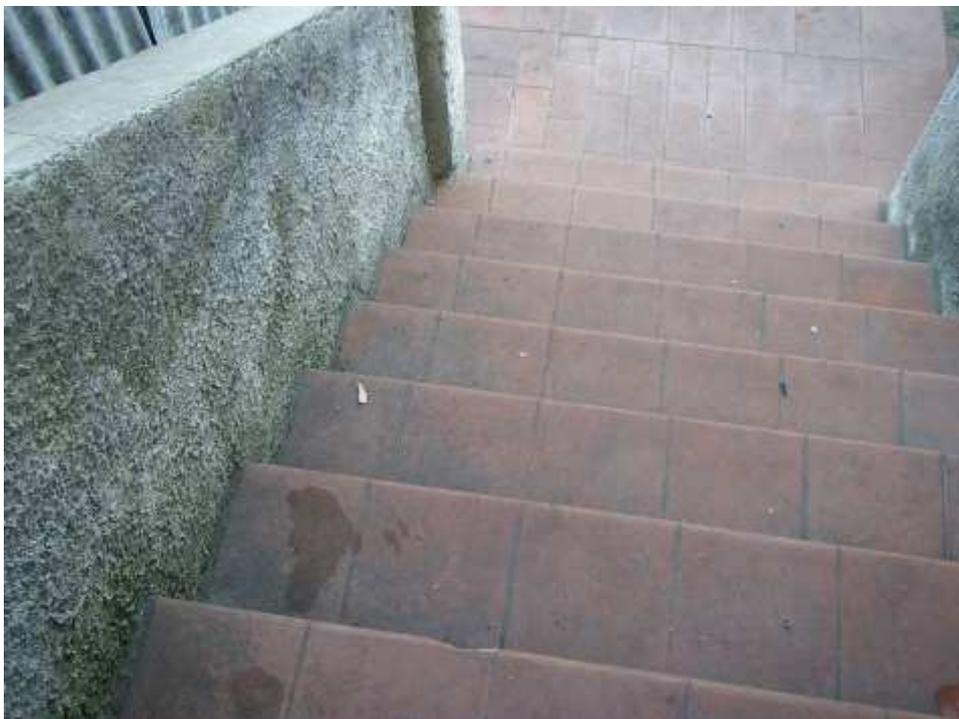
FOTOGRAMMA n° 5



FOTOGRAMMA n° 6



FOTOGRAMMA n° 7



FOTOGRAMMA n° 8



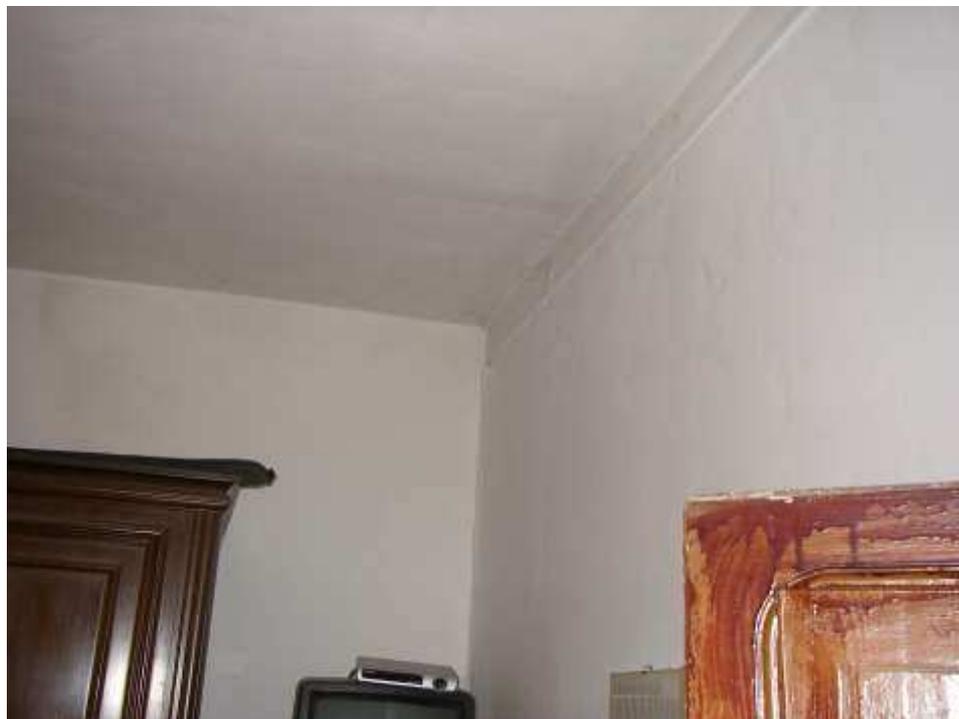
FOTOGRAMMA n° 9



FOTOGRAMMA n° 10



FOTOGRAMMA n° 11



FOTOGRAMMA n° 12



FOTOGRAMMA n° 13



FOTOGRAMMA n° 14



FOTOGRAMMA n° 15



FOTOGRAMMA n° 16



FOTOGRAMMA n° 17



FOTOGRAMMA n° 18



FOTOGRAMMA n° 19



FOTOGRAMMA n° 20



FOTOGRAMMA n° 21



FOTOGRAMMA n° 22



FOTOGRAMMA n° 23



FOTOGRAMMA n° 24



FOTOGRAMMA n° 25



FOTOGRAMMA n° 26



FOTOGRAMMA n° 27



FOTOGRAMMA n° 28



FOTOGRAMMA n° 29



FOTOGRAMMA n° 30



FOTOGRAMMA n° 31



FOTOGRAMMA n° 32



FOTOGRAMMA n° 33



FOTOGRAMMA n° 34

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 82/12

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- LOTTO 3 -

Studio Tecnico

Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Via S. Marco n° 13 ~ Terni

Tel. 0744-40.60.91 ~ Fax 0744-43.80.87 ~ Cell. 328-41.18.274

E-mail info.studiocapotosti@gmail.com

P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da
OMISSIS

Contro
OMISSIS
OMISSIS

N. Gen. Rep. **82/2012**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/09/2013

Giudice: **Dott.ssa VELLA PAOLA**
Custode Giudiziario: **Avv. Elisabetta Tiberi**

RAPPORTO DI STIMA

Lotto 003 – TERRENI

*Tecnico incaricato: **Geom. CAPOTOSTI MIRKO**
codice fiscale CPTMRK76B01L117M - partita IVA 01214460550*

*con studio in: Via S. Marco, 13 - Terni (TR)
tel. +39 0744 406091 – fax +39 0744 438087
cellulare +39 328 4118274
e-mail info.studiocapotosti@gmail.com
P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it
web www.studiocapotosti.altervista.org/*

Beni siti nel Comune di **Terni (TR)**

Lotto: 003
TERRENI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A - F g. 77 P.IIa XX Terni (TR)

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Terni (TR)

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXX XXXXXX nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 77, particella XX**, qualità SEMIN ARBOR, classe 3 superficie catastale 1,1480 Ha, reddito agrario € 41,50 e reddito dominicale € 41,50.

B - Fg. 77 P.IIa XX. Terni (TR)

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Terni (TR)

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXX XXXXXX nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 77, particella XX**, qualità BOSCO MISTO, classe 3, superficie catastale 2,0400 Ha, reddito agrario € 2,11 e reddito dominicale € 17,91.

C - Fg. 77 P.IIa XX. Terni (TR)

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Terni (TR)

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXX XXXXXX nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 77, particella XX**, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, superficie catastale 0,2910 Ha, reddito agrario € 0,45 e reddito dominicale € 1,50.

D - Fg. 77 P.IIa XXX. Terni (TR)

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Terni (TR)

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXX XXXXXX nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 77, particella XXX**, qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale 0,1820 Ha, reddito agrario € 5,64 e reddito dominicale € 5,64.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica normale
Area urbanistica:	agricola
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- a) PROCEDIMENTO DI INGIUNZIONE ANTE CAUSAM.
 Soggetto interessato: XXXXXXXX XXXXXXXX
 Vedere Allegato "A"

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di XXXXXXXXXXXX XXXXXX XX XXXX, con sede in Roma (RM) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX nato a Terni (TR) il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ, a firma del Tribunale di Terni il 09/01/2009 Repertorio n. 321/2009, iscritta a Terni (TR) in data **01/04/2011** al numero di Registro Generale 4066 ed al numero di Registro Particolare **629**.

Importo ipoteca: € XXXXX

Importo capitale: € XXXXX.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXXXXXX, con sede in Roma (RM) codice fiscale XXXXXXXX contro XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXX nato a Terni (TR) il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ, a firma di Ufficiale Giudiziario – Tribunale di Terni il 09/06/2012 Repertorio n. 477/2012, trascritto a Terni (TR) in data **10/07/2012** al numero di Registro Generale 7232 ed al numero di Registro Particolare **5510**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ ---
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ ---

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

GLI IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO NON FANNO PARTE DI UN CONDOMINIO COSTITUITO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Attuale proprietario:**

- XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale MGLGPP28H50L117N, per la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ **da data ante ventennio** ad **oggi**, in forza di atto di divisione a firma di Notaio in Terni (TR) Dr. Federico Federici in data 17/07/1955 Repertorio n. 32346, registrato Terni (TR) in data 02/08/1955 al n. 285 vol. 181, trascritto a Spoleto (PG) in data 12/08/1955 al numero 3004 e 3005.

Descrizione **TERRENO AGRICOLO** di cui al punto **A - Fg. 77 P.lla XX**

Terreno agricolo catastalmente censito con la qualità "seminativo arborato". Coltura dismessa.

Superficie catastale mq. **11480**.

Orografia acclive.

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 77, particella XX**, qualità SEMIN ARBOR, classe 3 superficie catastale 1,1480 Ha, reddito agrario € 41,50 e reddito dominicale € 41,50.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona:

- E5 Boschive (art. 107)**Norme tecniche ed indici:**

OP-Art.107 Zone E boscate (E5)

1. Le aree boscate, individuate nell'elaborato A, sono disciplinate dalla L.R. n. 28/2001 e relativo Regolamento Regionale n. 7/2002. Per la loro definizione si fa riferimento all'art. 5 della L.R. n. 118 28/2001. Sono tutelate ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004, con la esclusione di quelle indicate al comma 2 dello stesso art.142. Il Piano recepisce le norme degli artt. 120, 121, 122, 126 e 129 c.10 del P.T.C.P. e dell'art.15 della L.R. n.27/2000.
2. In tali aree sono da evitare tutti gli interventi che comportino un danno ecologico e paesaggistico quali il prelievo non regolamentato di biomassa, la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità delle biocenosi; sono da evitare le opere di scavo dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.
3. In tali aree, al fine della salvaguardia del patrimonio naturalistico e paesaggistico, non possono essere realizzate nuove costruzioni né aperte nuove cave che non prevedano quale intervento di riambientazione la ricostituzione del bosco nel rispetto della L.R. n. 2/2000. Sono altresì consentiti solo interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.53/1974 ai fini abitativi o agrituristici con esclusione degli ampliamenti e la realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione valorizzazione e sviluppo alla tutela ed alla prevenzione antincendio; alla realizzazione dei parchi naturali comunali e territoriali.
4. In tali aree è consentito il mantenimento e/o il ripristino della viabilità forestale esistente e l'adozione di tutte le misure necessarie per la prevenzione degli incendi (quali piste tagliafuoco ripulitura del sottobosco ai margini delle strade). Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'art. 8 della L.R. n.53/1974 e successive modificazioni ed integrazioni.
5. Le fasce di transizione delle aree boscate in area extraurbana nel territorio comunale di Terni sono fasce di rispetto esterne di ml 15 misurate a partire dal perimetro dell'area boscata. All'interno di tali fasce non è consentita la nuova edificazione; l'attività edilizia è limitata agli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001. Tali fasce sono comunque computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone confinanti con le aree boscate.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	superficie catastale	11.480,00 mq.	1,00	11.480,00 mq.
		11.480,00 mq.		11.480,00 mq.

Descrizione **TERRENO AGRICOLO** di cui al punto **B - Fg. 77 P.IIa XX**

Terreno agricolo catastalmente censito con la qualità "bosco misto".

Superficie catastale mq. **20400**.

Orografia acclive.

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXX XXXXXX nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 77, particella XX**, qualità BOSCO MISTO, classe 3, superficie catastale 2,0400 Ha, reddito agrario € 2,11 e reddito dominicale € 17,91.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona:

- E5 Boschive (art. 107)**Norme tecniche ed indici:**

OP-Art.107 Zone E boscate (E5)

1. Le aree boscate, individuate nell'elaborato A, sono disciplinate dalla L.R. n. 28/2001 e relativo Regolamento Regionale n. 7/2002. Per la loro definizione si fa riferimento all'art. 5 della L.R. n. 118 28/2001. Sono tutelate ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004, con la esclusione di quelle indicate al comma 2 dello stesso art.142. Il Piano recepisce le norme degli artt. 120, 121, 122, 126 e 129 c.10 del P.T.C.P. e dell'art.15 della L.R. n.27/2000.
2. In tali aree sono da evitare tutti gli interventi che comportino un danno ecologico e paesaggistico quali il prelievo non regolamentato di biomassa, la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità delle biocenosi; sono da evitare le opere di scavo dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.
3. In tali aree, al fine della salvaguardia del patrimonio naturalistico e paesaggistico, non possono essere realizzate nuove costruzioni né aperte nuove cave che non prevedano quale intervento di riambientazione la ricostituzione del bosco nel rispetto della L.R. n. 2/2000. Sono altresì consentiti solo interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.53/1974 ai fini abitativi o agrituristici con esclusione degli ampliamenti e la realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione valorizzazione e sviluppo alla tutela ed alla prevenzione antincendio; alla realizzazione dei parchi naturali comunali e territoriali.
4. In tali aree è consentito il mantenimento e/o il ripristino della viabilità forestale esistente e l'adozione di tutte le misure necessarie per la prevenzione degli incendi (quali piste tagliafuoco ripulitura del sottobosco ai margini delle strade). Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'art. 8 della L.R. n.53/1974 e successive modificazioni ed integrazioni.
5. Le fasce di transizione delle aree boscate in area extraurbana nel territorio comunale di Terni sono fasce di rispetto esterne di ml 15 misurate a partire dal perimetro dell'area boscata. All'interno di tali fasce non è consentita la nuova edificazione; l'attività edilizia è limitata agli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001. Tali fasce sono comunque computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone confinanti con le aree boscate.

Destinazione	Parametro	Valore reale/poteniale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	superficie catastale	20.400,00 mq.	1,00	20.400,00 mq.
		20.400,00 mq.		20.400,00 mq.

Descrizione *TERRENO AGRICOLO* di cui al punto **C - Fg. 77 P.IIa XX**

Terreno agricolo catastalmente censito con la qualità "bosco ceduo".

Superficie catastale mq. **2910**.

Orografia acclive.

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 77, particella XX**, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, superficie catastale 0,2910 Ha, reddito agrario € 0,45 e reddito dominicale € 1,50.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona:

- parte ricade in zona **E5 Boschive (art. 107)**
- parte ricade in zona **E1 Agricole (art. 94-99-100)**.

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.107 Zone E boscate (E5)

1. Le aree boscate, individuate nell'elaborato A, sono disciplinate dalla L.R. n. 28/2001 e relativo Regolamento Regionale n. 7/2002. Per la loro definizione si fa riferimento all'art. 5 della L.R. n. 118 28/2001. Sono tutelate ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004, con la esclusione di quelle indicate al comma 2 dello stesso art.142. Il Piano recepisce le norme degli artt. 120, 121, 122, 126 e 129 c.10 del P.T.C.P. e dell'art.15 della L.R. n.27/2000.

2. In tali aree sono da evitare tutti gli interventi che comportino un danno ecologico e paesaggistico quali il prelievo non regolamentato di biomassa, la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità delle biocenosi; sono da evitare le opere di scavo dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.

3. In tali aree, al fine della salvaguardia del patrimonio naturalistico e paesaggistico, non possono essere realizzate nuove costruzioni né aperte nuove cave che non prevedano quale intervento di riambientazione la ricostituzione del bosco nel rispetto della L.R. n. 2/2000. Sono altresì consentiti solo interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.53/1974 ai fini abitativi o agrituristici con esclusione degli ampliamenti e la realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione valorizzazione e sviluppo alla tutela ed alla prevenzione antincendio; alla realizzazione dei parchi naturali comunali e territoriali.

4. In tali aree è consentito il mantenimento e/o il ripristino della viabilità forestale esistente e l'adozione di tutte le misure necessarie per la prevenzione degli incendi (quali piste tagliafuoco ripulitura del sottobosco ai margini delle strade). Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'art. 8 della L.R. n.53/1974 e successive modificazioni ed integrazioni.

5. Le fasce di transizione delle aree boscate in area extraurbana nel territorio comunale di Terni sono fasce di rispetto esterne di ml 15 misurate a partire dal perimetro dell'area boscata. All'interno di tali fasce non è consentita la nuova edificazione; l'attività edilizia è limitata agli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001. Tali fasce sono comunque computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone confinanti con le aree boscate.

OP-Art.94 Zone E spazio rurale

1. Le disposizioni del presente Capo regolano le trasformazioni ammesse nelle zone denominate spazio rurale così come definito al c.1 dell'art.18 della L.R. n.27/2000 e sono finalizzate alla tutela ed alla salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed al corretto uso delle suscettività produttive; sono redatte ai sensi del Capo II della L.R. n.11/2005 ed al Capo II ed al Capo III della L.R. n.27/2000. Lo spazio rurale comprende le seguenti zone: le zone agricole (E1) definite nelle disposizioni generali del presente articolo e nei due seguenti, le zone di particolare interesse agricolo (E2), gli immobili sparsi nel territorio costituenti beni culturali (Ean(n)), le zone denudate (E3), le zone a pascolo (E4), le zone boscate (E5), le zone umide E6, le zone di vegetazione ripariale e filari arborei (E7), le zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(.)) e le zone dei punti di paesaggio (individuate nella tav. B).

2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle riferite alle zone agricole elencate nell'art.10 c.2; sono ammesse, nell'ambito di aziende vivaistiche, le attività di vendita dei prodotti di vivaio ed accessori, attraverso il recupero di edifici esistenti; è ammessa la conservazione delle strutture produttive esistenti condonate o comunque legali con un adeguamento di volumetria pari al 10% dell'esistente. Tale percentuale potrà essere aumentata sulla base di un piano aziendale che dimostri le esigenze produttive ed occupazionali attraverso la procedura della variante SUAP; in ogni caso l'Amministrazione Comunale promuove una politica di assegnazione delle aree PAIP per favorire la ricollocazione di tali attività nell'ambito delle zone produttive del PRG, al fine del ripristino del carattere agricolo della zona. E' inoltre compatibile la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative di modeste dimensioni strettamente connesse alle abitazioni o alle attività di tipo ricettivo o agrituristico e di cimiteri per animali la cui regolamentazione si rinvia ad apposito atto dell'AC ed è consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a rete o puntuali, di rilevante interesse pubblico, fatto salvo quanto previsto al c.3 dell'art.20 della L.R. n.27/2000.

3. Gli interventi edilizi consentiti devono essere attuati nel rispetto dell'ambiente circostante sia per quanto riguarda la flora esistente sia per quanto riguarda l'assetto planaltimetrico del territorio pertanto le domande di permesso di costruire per nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione che comportino la realizzazione di un organismo edilizio in tutto diverso dal precedente, con l'esclusione di quelle per la realizzazione di attrezzature tecniche del fondo, oltre a quanto disposto dal Regolamento edilizio, devono contenere la documentazione di seguito descritta:

- a) fotografie dello stato di fatto con evidenziazione dei punti di vista in adeguate planimetriche;
- b) rilievo planaltimetrico del terreno;
- c) rilievo e catalogazione degli alberi presenti nell'area di pertinenza del fabbricato opportunamente delimitata, con evidenziazione delle essenze sia per dimensioni che per tipo;
- d) relazione geologica e idrogeologica e di rischio idraulico (andamento delle falde - event. sorgenti, pozzi, ecc.) firmata da un tecnico abilitato;
- e) sistemazione finale dell'area di pertinenza del fabbricato con indicati i tempi e le modalità da seguire: le nuove quote, le opere quali pavimentazioni, muri di contenimento e quant'altro possa contribuire alla impermeabilizzazione del terreno, con indicazioni dei materiali da usare; progetto di piantumazione o comunque sistemazione del verde firmata dal progettista o da un tecnico abilitato;

f) ambientazione del progetto attraverso simulazioni grafiche o fotografiche;

g) descrizione analitica della conformità del progetto ai criteri ed indirizzi contenuti nelle relative Unità di Paesaggio del Piano Strutturale (Allegato 3 delle presenti norme).

4. Per le distanze tra i fabbricati e dai confini sono da rispettare le seguenti norme:

4.1. La distanza minima dall'asse stradale delle costruzioni destinate ad abitazione non deve essere inferiore a ml. 20.00 sia nel caso di nuova costruzione che di ampliamento, salvo il disposto del DM 01.04.1968 n.1404, e del D.P.R. 26.04.1993 n.147 allorché verranno classificate le strade, tenuto conto anche di quanto prescritto all'art.29 delle presenti norme.

4.2. La distanza tra edifici destinati ad abitazione non deve essere inferiore a ml. 20.00 e dai confini a ml.10.00, con l'esclusione di quelli ricadenti in zone sottoposte a tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 per i quali la distanza tra edifici non deve essere inferiore a ml.50.00 e salvo il disposto dei successivi commi 4.3 e 4.4.

4.3. Nel caso di fabbricati oggetto di condono edilizio o di cambiamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art.35 della L.R. n.11/2005 si prende atto della distanza dai confini esistente che non deve essere diminuita in caso di ristrutturazioni e/o ampliamenti; eventuali nuovi edifici da costruirsi nelle aree confinanti con quelli sopra detti, potranno essere realizzati rispettando esclusivamente la distanza dai confini di ml.10.

4.4. Fermo restando il rispetto della distanza minima di 10 ml. tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti, il distacco dei fabbricati dai confini può essere ridotto se è intercorso un accordo fra proprietari confinanti; in tal caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione, da parte dell'interessato, di una convenzione, regolarmente trascritta, mediante la quale il proprietario dell'area confinante concede l'assenso per la costruzione a distanza inferiore da quella stabilita al precedente comma 4.2 e dà atto della conoscenza del presente articolo e degli obblighi da esso derivanti.

5. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie, deve essere osservato quanto prescritto dagli artt. 30 e 34 delle presenti norme.

6. La distanza minima consentita degli annessi agricoli dai confini è di ml. 5.00 e dai fabbricati di abitazione è di ml. 10.00 salvo che per le stalle, per le quali la distanza minima da detti fabbricati è di ml. 20.00, e per le concimaie per le quali si applica quanto previsto dal R.E. Per la distanza dalle strade si applica quanto stabilito al precedente comma 4.1 per le case di abitazione; per le concimaie è comunque fatto salvo quanto previsto dal R.E. in merito all'osservanza delle distanze minime. Non è prescritta alcuna distanza minima tra annessi.

7. Per le distanze dai corsi d'acqua e dalle ferrovie degli annessi agricoli, si rinvia a quanto prescritto nel c.5.

8. Sono consentite costruzioni a confine qualora siano oggetto di richiesta congiunta di concessione edilizia da parte dei proprietari confinanti.

9. Per gli interventi edificatori nelle zone di rispetto delle strade e delle ferrovie si applicano le norme di cui agli artt.29 e 30 delle presenti norme.

10. Negli interventi sul patrimonio edilizio, con particolare riferimento agli edifici rurali residenziali e non, collocati in zona agricola, è opportuno prevedere il mantenimento o la creazione di apposite aperture di cm.20x30 per areare i sottotetti e consentire l'accesso ai solai o ad apposite nicchie da realizzare, utilizzabili come siti di nidificazione per alcune specie di avifauna (es. rapaci notturni).

11. In riferimento ai contenuti del c.2 del presente articolo sono state individuate le seguenti schede riferite a strutture ed attività produttive:

11.1. SCHEDA EF(1)

La zona sulla strada di Maratta Bassa al Km 4,3, denominata EF(1), è soggetta alle seguenti

prescrizioni:

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione tipologica e funzionale, recupero e nuova edificazione.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente commerciale-uffici.

4) DESTINAZIONI D'USO

Commercio di cui ai nn.24), 25) e 26), come di seguito individuato, nel rispetto delle quantità previste nel piano del commercio, esclusivamente di prodotti vivaistici, per il giardinaggio e per l'agricoltura, arredamenti ed oggettistica per il giardino, animali vivi da campagna e relativa oggettistica e mangimi – uffici relativi all'attività commerciale.

1) Esercizi commerciali con superficie di vendita fino a mq 250 e relativo magazzino e deposito (esercizi di vicinato)

2) Esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 900 e relativo magazzino e deposito (medie strutture inferiori)

3) Esercizi commerciali con superficie di vendita tra mq 901 e mq 2.500 e relativo magazzino e deposito (medie strutture superiori)

5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione edilizia - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Conservazione delle cubature esistenti senza modifica delle altezze e delle geometrie prevalenti; ampliamento per una volumetria pari al 10% dell'esistente.

OP-Art.99 Zone E - fabbricati destinati ad abitazione (E1)

1. Nelle zone agricole sono consentite solo costruzioni per l'abitazione del proprietario e dei coltivatori nonché per i locali necessari agli usi agricoli di cui al successivo art.100.

2. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti in applicazione dell'indice edificatorio degli edifici destinati ad abitazione, sono realizzati con intervento edilizio diretto in conformità a quanto specificato nei seguenti punti.

2.1. L'indice di utilizzazione fondiaria consentito per la realizzazione di nuovi edifici destinati ad abitazione è di due metri quadri di superficie utile coperta per ogni ettaro di superficie di terreno interessato (0,0002 mq/mq) e l'altezza massima è fissata in ml.6,50 dal piano di campagna. Tali interventi di nuova edificazione sono subordinati alle prescrizioni di cui ai commi 7 e 10 dell'art.34 della L.R. n.11/2005.

2.2. Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sono ammessi due piani fuori terra oltre ad un eventuale piano seminterrato emergente, all'intradosso del solaio di copertura dello stesso, non più di ml. 0.80, in media, dal piano di campagna sistemato; l'altezza massima è riferita all'estradosso del solaio piano di copertura o, in caso di coperture inclinate, alla retta orizzontale di intersezione tra l'estradosso delle falde di pendenza ed il piano verticale esterno delle pareti d'ambito.

2.3. Sul patrimonio edilizio abitativo esistente, con l'esclusione degli edifici compresi nella catalogazione di cui all'art.98, sono consentiti, con intervento edilizio diretto, gli interventi di recupero di cui all'art.3, lett. a), b), c) e d) della L.R. n. 1/2004. Per gli edifici d'abitazione esistenti alla data del 13 novembre 1997, si applica quanto disposto dall'art.35 della L.R. n.11/2005.

2.4. E' prescritta l'osservanza del Regolamento edilizio per nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni su terreni acclivi.

2.5. Non sono compresi nei volumi i locali necessari agli usi agricoli, o annessi colonici, di cui al successivo art.100, soltanto se situati in costruzioni isolate dall'edificio destinato ad abitazione senza alcuna struttura di collegamento.

2.8. Nel caso di lotti interessati parzialmente da zone di rispetto di strade esistenti o previste dagli strumenti urbanistici, fermo restando la inedificabilità sulle citate zone, queste concorrono comunque alla determinazione della superficie realizzabile.

2.9. L'ampliamento consentito dal comma 1 dell'art.35 della L.R. 11/2005 e successive modificazioni ed integrazioni si applica per ogni singolo edificio anche nel caso di più fabbricati costruiti a confine e ognuno sia individuato da n° di particella catastale.

2.10. Per le nuove costruzioni destinate ad abitazione e per gli ampliamenti di quelle esistenti le superfici nette destinate a portici e verande non possono superare complessivamente il 60% del totale delle superfici utili abitabili e le superfici dei piani interrati e/o seminterrati, comunque localizzate, da destinare esclusivamente a pertinenze dell'abitazione, non possono superare complessivamente il totale della superficie coperta dell'intera costruzione fuori terra.

2.11. Per la zona individuata con sigla EG1(1) in strada di Battiferro, destinata a fattoria didattica ai sensi della L.R. n. 12/2005, è consentito un ampliamento di 500 mc.

2.12. Sono individuati nella tavola B tre lotti con sigla E1b5 nei quali, per gravi motivi di salute relativi a familiari, è ammessa la realizzazione di 800 mc ai fini residenziali.

3. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui al capo II del Titolo III della L.R. n.11/2005.

OP-Art.100 Zone E - annessi agricoli (E1)

1. I locali necessari agli usi agricoli, o annessi agricoli, quali stalle, magazzini, cantine, rimesse, depositi, serre che costituiscono volume urbanistico, etc. sono

realizzati e/o ampliati di norma con intervento edilizio diretto nel rispetto delle relative prescrizioni del Regolamento edilizio ed in conformità a quanto disposto dall'art.34 della L.R. n.11/2005.

2. Per la realizzazione di annessi che non costituiscono cubatura quali tettoie, fienili, o quelli totalmente interrati, con esclusione delle serre di cui alle lettere a) e b) degli "Indirizzi e criteri per la definizione delle tipologie di serre" approvati con delibera di G.R. n.7304 del 12.11.97, si applica l'indice di utilizzazione di mq. 50/ha per rate di terreno superiori a mq.2.600, mentre per rate di terreno comprese tra 1.000 e 2.600 mq. è consentita la realizzazione di superfici non superiori a mq.13.00.

3. Per gli annessi agricoli esistenti al 13.11.1997 si applica quanto disposto dall'art.35 della L.R. n.11/2005.

4. Le rate di terreno non finitime, appartenenti allo stesso proprietario possono essere accorpate ai fini dell'applicazione degli indici edificatori e la superficie realizzabile è riferita a quella netta interna al manufatto nonché a quella esterna coperta delimitata da portico; tali superfici sono conteggiate anche se ricavate su più piani compreso l'eventuale piano interrato.

5. Non è consentita la costruzione di annessi su area già asservita a qualsiasi titolo ad altre ditte.

6. Le costruzioni per attrezzature tecniche del fondo devono essere improntate alla massima semplicità e al rispetto dell'ambiente rurale circostante. Esse non devono avere, per finiture interne, dotazione di impianti, tipologie di infissi interni ed esterni, le caratteristiche delle case per civile abitazione. In particolare non è consentita la realizzazione delle seguenti opere:

- pavimentazioni con materiali generalmente usati per case di civile abitazione;
- intonaci interni del tipo "civile";
- rivestimenti di pareti interne;
- impianti elettrici sotto traccia, telefonici, TV, gas e di riscaldamento;
- infissi esterni con oscuramento ad avvolgibile o a persiana;
- partizione degli spazi interni con disimpegni o corridoi tipici delle case di civile abitazione;
- cucina;
- stanza da bagno.

7. E' consentita peraltro la realizzazione del camino e di un modesto locale per WC, con lavabo e bidet o doccia a pavimento. L'impianto elettrico, se necessario, dovrà essere del tipo industriale. Le costruzioni dovranno avere la copertura a tetto a doppia falda di uguale pendenza e con il colmo disposto in posizione non eccentrica secondo la dimensione maggiore; il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole di laterizio. Le pareti esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate nelle tonalità dell'ocra o realizzate con muratura di mattoni o di pietrame a faccia vista. L'altezza massima, rispetto alla quota del terreno sistemato circostante, della linea orizzontale di intersezione tra gli estradossi delle pareti esterne e delle falde di tetto non potrà essere superiore a ml. 3,50. Altezze superiori potranno essere consentite solamente per comprovati motivi.

8. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui al capo II del Titolo III della L.R. n.11/2005.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	superficie catastale	2.910,00 mq.	1,00	2.910,00 mq.
		2.910,00 mq.		2.910,00 mq.

Descrizione *TERRENO AGRICOLO* di cui al punto **D - Fg. 77 P.IIa XXX**

Terreno agricolo catastalmente censito con la qualità "seminativo arborato". Coltura dismessa.

Superficie catastale mq. **1820**.

Orografia acclive.

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXX XXXXXXXX nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 77, particella XXX**, qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale 0,1820 Ha, reddito agrario € 5,64e reddito dominicale € 5,64.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona:

- **E5 Boschive (art. 107)**

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.107 Zone E boscate (E5)

1. Le aree boscate, individuate nell'elaborato A, sono disciplinate dalla L.R. n. 28/2001 e relativo Regolamento Regionale n. 7/2002. Per la loro definizione si fa riferimento all'art. 5 della L.R. n. 118 28/2001. Sono tutelate ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004, con la esclusione di quelle indicate al comma 2 dello stesso art.142. Il Piano recepisce le norme degli artt. 120, 121, 122, 126 e 129 c.10 del P.T.C.P. e dell'art.15 della L.R. n.27/2000.

2. In tali aree sono da evitare tutti gli interventi che comportino un danno ecologico e paesaggistico quali il prelievo non regolamentato di biomassa, la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità delle biocenosi; sono da evitare le opere di scavo dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.

3. In tali aree, al fine della salvaguardia del patrimonio naturalistico e paesaggistico, non possono essere realizzate nuove costruzioni né aperte nuove cave che non prevedano quale intervento di riambientazione la ricostituzione del bosco nel rispetto della L.R. n. 2/2000. Sono altresì consentiti solo interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.53/1974 ai fini abitativi o agrituristici con esclusione degli ampliamenti e la realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione valorizzazione e sviluppo alla tutela ed alla prevenzione antincendio; alla realizzazione dei parchi naturali comunali e territoriali.

4. In tali aree è consentito il mantenimento e/o il ripristino della viabilità forestale esistente e l'adozione di tutte le misure necessarie per la prevenzione degli incendi (quali piste tagliafuoco ripulitura del sottobosco ai margini delle strade). Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'art. 8 della L.R. n.53/1974 e successive modificazioni ed integrazioni.

5. Le fasce di transizione delle aree boscate in area extraurbana nel territorio comunale di Terni sono fasce di rispetto esterne di ml 15 misurate a partire dal perimetro dell'area boscata. All'interno di tali fasce non è consentita la nuova edificazione; l'attività edilizia è limitata agli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001. Tali fasce sono comunque computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone confinanti con le aree boscate.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	superficie catastale	1.820,00 mq.	1,00	1.820,00 mq.
		1.820,00 mq.		1.820,00 mq.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1 Criterio di stima:

Lo scopo del presente rapporto di stima è il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del compendio pignorato riferito alla data della stesura della presente Consulenza Tecnica.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili, seppur in quantità ridotta per la zona in questione, indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia, consistenza, stato di conservazione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro la quale collocare quelli oggetto del rapporto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II Trimestre 2013, sono presenti dati sui valori di compravendita di terreni agricoli situati nel Comune di Terni compresi tra € 2.000,00 ed € 30.000,00 ad ettaro (Ha) di superficie.

Inoltre per la determinazione del valore di mercato del terreno oggetto di pignoramento, sono stati analizzati i "Valori agricoli Medi della Provincia di Terni", per l'annualità 2011, riferiti alla Regione Agraria n° 5 "Colline di Terni" inseriti nei Comuni di ACQUASPARTA, MONTECASTRILLI, SAN GEMINI, STRONCONE, TERNI ed AVIGLIANO UMBRO il quale riporta:

- per la coltura "BOSCO CEDUO" il Valore Agricolo di € 4.730,00 ad ettaro di superficie;
- per la coltura "BOSCO MISTO" il Valore Agricolo di € 4.020,00 ad ettaro di superficie;
- per la coltura "SEMINATIVO ARBORATO" il Valore Agricolo di € 14.670,00 ad ettaro di superficie.

Nell'ambito delle stime si inserisce il giudizio soggettivo dello scrivente.

Successivamente all'analisi dei terreni oggetto di stima, in considerazione delle attuali colture verificate col sopralluogo effettuato, e confrontato con personale addetto alla compravendita di terreni simili ed in zone simili a quelle in cui ricade il lotto facente parte del compendio pignorato, si ritiene di attribuire i seguenti valori determinati alla data della presente, pari a:

- per la coltura "BOSCO", sia essa catastalmente distinta con la qualità "alto", "ceduo" o "misto", avendo verificato la prevalenza unica di coltura, € 0,50 al metro quadrato di superficie;
- per la coltura "SEMINATIVO ARBORATO", attualmente dismesso come accertato visivamente dallo scrivente, € 0,90 al metro quadrato di superficie.

7.2 Fonti di informazione:

"Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II Trimestre 2013.

Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Operatori del settore delle compravendite immobiliari.

7.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Valore equivalente superficie	Valore unitario applicato	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Fg. 77 P.la XX	terreno agricolo	11.480,00 mq.	€/mq. 0,90	€ 10.332,00	€ 10.332,00
B - Fg. 77 P.la XX	terreno agricolo	20.400,00 mq.	€/mq. 0,50	€ 10.200,00	€ 10.200,00
C - Fg. 77 P.la XX	terreno agricolo	2.910,00 mq.	€/mq. 0,50	€ 1.455,00	€ 1.455,00
D - Fg. 77 P.la XX	terreno agricolo	1.820,00 mq.	€/mq. 0,90	€ 1.638,00	€ 1.638,00
				€ 23.625,00	€ 23.625,00

7.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per	€ 3.543,75
---	------------

Geom. MIRKO CAPOTOSTI
c.f. CPT MRK 76B01 L117M

assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

7.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 20.081,25

Terni, 10/08/2013

L'Esperto alla stima
Geom. Mirko Capotosti

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 82/12

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

ALLEGATI

- LOTTO 3 -

Studio Tecnico

Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Via S. Marco n° 13 ~ Terni

Tel. 0744-40.60.91 ~ Fax 0744-43.80.87 ~ Cell. 328-41.18.274

E-mail info.studiocapotosti@gmail.com

P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

- LOTTO 3 -

ALLEGATO "B"

Estratto mappa catastale



TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 82/12

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- LOTTO 4 -

Studio Tecnico

Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Via S. Marco n° 13 ~ Terni

Tel. 0744-40.60.91 ~ Fax 0744-43.80.87 ~ Cell. 328-41.18.274

E-mail info.studiocapotosti@gmail.com

P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da
OMISSIS

Contro
OMISSIS
OMISSIS

N. Gen. Rep. **82/2012**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/09/2013

Giudice: **Dott.ssa VELLA PAOLA**
Custode Giudiziario: **Avv. Elisabetta Tiberi**

RAPPORTO DI STIMA

Lotto 004 – TERRENI

*Tecnico incaricato: **Geom. CAPOTOSTI MIRKO**
codice fiscale CPTMRK76B01L117M - partita IVA 01214460550*

*con studio in: Via S. Marco, 13 - Terni (TR)
tel. +39 0744 406091 – fax +39 0744 438087
cellulare +39 328 4118274
e-mail info.studiocapotosti@gmail.com
P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it
web www.studiocapotosti.altervista.org/*

Beni siti nel Comune di Terni (TR)

Lotto: 004
TERRENI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A - F g. 77 P.IIa XX Terni (TR)

Piena proprietà per la quota di 5/6 di terreno agricolo sito in Terni (TR)

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXX XXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 4/6 del diritto di PIENA PROPRIETÀ, XXXXXXXX XXXXX (Esecutato) nato a Terni (TR) il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/6 del diritto di PIENA PROPRIETÀ, XXXXXXXXXXXX XXXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/6 del diritto di PIENA PROPRIETÀ, - **foglio 77, particella XX**, qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale 0,2530 Ha, reddito agrario € 7,84 e reddito dominicale: € 7,84.

B - Fg. 77 P.IIa XX. Terni (TR)

Piena proprietà per la quota di 5/6 di terreno agricolo sito in Terni (TR)

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione XXXXXXXX XXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 4/6 del diritto di PIENA PROPRIETÀ, XXXXXXXX XXXXX (Esecutato) nato a Terni (TR) il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/6 del diritto di PIENA PROPRIETÀ, XXXXXXXXXXXX XXXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/6 del diritto di PIENA PROPRIETÀ, - **foglio 77, particella XX**, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 0,0990 Ha, reddito agrario € 0,26 e reddito dominicale: € 1,02.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica normale
Area urbanistica:	agricola
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- a) PROCEDIMENTO DI INGIUNZIONE ANTE CAUSAM.
Soggetto interessato: XXXXXXXX XXXXXXXX
Vedere Allegato "A"

b) PROCEDIMENTO DI INGIUNZIONE ANTE CAUSAM.

Soggetto interessato: XXXXXXXXXXX XXXXX

Vedere Allegato "A"

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di XXXXXXXXXXX XXXXX XX XXXXX, con sede in Roma (RM) codice fiscale XXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXX XXXXX nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXX nato a Terni (TR) il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ, a firma del Tribunale di Terni il 09/01/2009 Repertorio n. 321/2009, iscritta a Terni (TR) in data **01/04/2011** al numero di Registro Generale 4066 ed al numero di Registro Particolare **629**.

Importo ipoteca: € XXXXX.

Importo capitale: € XXXXX.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXXXX XXX con sede in Roma (RM) codice fiscale XXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXX nato a Terni (TR) il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ, a firma di Ufficiale Giudiziario – Tribunale di Terni il 09/06/2012 Repertorio n. 477/2012, trascritto a Terni (TR) in data **10/07/2012** al numero di Registro Generale 7232 ed al numero di Registro Particolare **5510**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € ---

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

GLI IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO NON FANNO PARTE DI UN CONDOMINIO COSTITUITO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Precedente proprietario:**

- XXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Spoleto (PG) il 03/12/1923 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ **da data ante ventennio al 07/08/2002**, in forza di atto di compravendita a firma di Notaio in Terni (TR) Dr. Luciano Clericò in data 02/07/1980 Repertorio n. 1188/441, registrato Terni (TR) in data 18/07/1980 al n. 3252 vol. 396, trascritto a Terni (TR) in data 30/07/1980 al numero di Registro Generale 6179 ed al numero di Registro Particolare 5034.

Attuale proprietario:

- XXXXXXXX XXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 4/6 del diritto di PIENA PROPRIETÀ, XXXXXXXX XXXX (Esecutato) nato a Terni (TR) il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/6 del diritto di PIENA PROPRIETÀ, XXXXXXXX XXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/6 del diritto di PIENA PROPRIETÀ, dal **07/08/2002** ad **oggi**, in forza di Denuncia di Successione depositata all'Ufficio del Registro di Terni (TR) in data 30/10/2002 al n. 54/917, trascritta a Terni (TR) in data 12/03/2003 al numero di Registro Generale 2683 ed al numero di Registro Particolare 1894.

Descrizione *TERRENO AGRICOLO* di cui al punto **A - Fg. 77 P.IIa XX**

Terreno agricolo catastalmente censito con la qualità "seminativo arborato". Coltura dismessa.
Superficie catastale mq. **2530**.
Orografia acclive.

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 4/6 del diritto di PIENA PROPRIETÀ, XXXXXXXXXX XXXXX (Esecutato) nato a Terni (TR) il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/6 del diritto di PIENA PROPRIETÀ, XXXXXXXXXXX XXXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/6 del diritto di PIENA PROPRIETÀ, - **foglio 77, particella XX**, qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale 0,2530 Ha, reddito agrario € 7,84 e reddito dominicale: € 7,84.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona:

- parte ricade in zona **E5 Boschive (art. 107)**
- parte ricade in zona **E1 Agricole (art. 94-99-100)**.

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.107 Zone E boscate (E5)

1. Le aree boscate, individuate nell'elaborato A, sono disciplinate dalla L.R. n. 28/2001 e relativo Regolamento Regionale n. 7/2002. Per la loro definizione si fa riferimento all'art. 5 della L.R. n. 118 28/2001. Sono tutelate ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004, con la esclusione di quelle indicate al comma 2 dello stesso art.142. Il Piano recepisce le norme degli artt. 120, 121, 122, 126 e 129 c.10 del P.T.C.P. e dell'art.15 della L.R. n.27/2000.
2. In tali aree sono da evitare tutti gli interventi che comportino un danno ecologico e paesaggistico quali il prelievo non regolamentato di biomassa, la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità delle biocenosi; sono da evitare le opere di scavo dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.
3. In tali aree, al fine della salvaguardia del patrimonio naturalistico e paesaggistico, non possono essere realizzate nuove costruzioni né aperte nuove cave che non prevedano quale intervento di riambientazione la ricostituzione del bosco nel rispetto della L.R. n. 2/2000. Sono altresì consentiti solo interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.53/1974 ai fini abitativi o agrituristici con esclusione degli ampliamenti e la realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione valorizzazione e sviluppo alla tutela ed alla prevenzione antincendio; alla realizzazione dei parchi naturali comunali e territoriali.
4. In tali aree è consentito il mantenimento e/o il ripristino della viabilità forestale esistente e l'adozione di tutte le misure necessarie per la prevenzione degli incendi (quali piste tagliafuoco ripulitura del sottobosco ai margini delle strade). Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'art. 8 della L.R. n.53/1974 e successive modificazioni ed integrazioni.
5. Le fasce di transizione delle aree boscate in area extraurbana nel territorio comunale di Terni sono fasce di rispetto esterne di ml 15 misurate a partire dal perimetro dell'area boscata. All'interno di tali fasce non è consentita la nuova edificazione; l'attività edilizia è limitata agli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001. Tali fasce sono comunque computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone confinanti con le aree boscate.

OP-Art.94 Zone E spazio rurale

1. Le disposizioni del presente Capo regolano le trasformazioni ammesse nelle zone denominate spazio rurale così come definito al c.1 dell'art.18 della L.R. n.27/2000 e sono finalizzate alla tutela ed alla salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed al corretto uso delle suscettività produttive; sono redatte ai sensi del Capo II della L.R. n.11/2005 ed al Capo II ed al Capo III della L.R. n.27/2000. Lo spazio rurale comprende le seguenti zone: le zone agricole (E1) definite nelle disposizioni generali del presente articolo e nei due seguenti, le zone di particolare interesse agricolo (E2), gli immobili sparsi nel territorio costituenti beni culturali (Ean(n)), le zone denudate (E3), le zone a pascolo (E4), le zone boscate (E5), le zone umide E6, le zone di vegetazione ripariale e filari arborei (E7), le zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(.)) e le zone dei punti di paesaggio (individuate nella tav. B).
2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle riferite alle zone agricole elencate nell'art.10 c.2; sono ammesse, nell'ambito di aziende vivaistiche, le attività di vendita dei prodotti di vivaio ed accessori, attraverso il recupero di edifici esistenti; è ammessa la conservazione delle strutture produttive esistenti condonate o comunque legali con un adeguamento di volumetria pari al 10% dell'esistente. Tale percentuale potrà essere aumentata sulla base di un piano aziendale che dimostri le esigenze produttive ed occupazionali attraverso la procedura della variante SUAP; in ogni caso l'Amministrazione Comunale promuove una politica di assegnazione delle aree PAIP per favorire la ricollocazione di tali attività nell'ambito delle zone produttive del PRG, al fine del ripristino del carattere agricolo della zona. E' inoltre compatibile la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative di modeste dimensioni strettamente connesse alle abitazioni o alle attività di tipo ricettivo o agrituristico e di cimiteri per animali la cui regolamentazione si rinvia ad apposito atto dell'AC ed è consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a rete o puntuali, di rilevante interesse pubblico, fatto salvo quanto previsto al c.3 dell'art.20 della L.R. n.27/2000.
3. Gli interventi edilizi consentiti devono essere attuati nel rispetto dell'ambiente circostante sia per quanto riguarda la flora esistente sia per quanto riguarda l'assetto planaltimetrico del territorio pertanto le domande di permesso di costruire per nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione che comportino la realizzazione di un organismo edilizio in tutto diverso dal precedente, con l'esclusione di quelle per la realizzazione di attrezzature tecniche del fondo, oltre a quanto disposto dal Regolamento edilizio, devono contenere la documentazione di seguito descritta:
 - a) fotografie dello stato di fatto con evidenziazione dei punti di vista in adeguate planimetriche;
 - b) rilievo planaltimetrico del terreno;
 - c) rilievo e catalogazione degli alberi presenti nell'area di pertinenza del fabbricato opportunamente delimitata, con evidenziazione delle essenze sia per dimensioni che per tipo;
 - d) relazione geologica e idrogeologica e di rischio idraulico (andamento delle falde - event. sorgenti, pozzi, ecc.) firmata da un tecnico abilitato;
 - e) sistemazione finale dell'area di pertinenza del fabbricato con indicati i tempi e le modalità da seguire: le nuove quote, le opere quali pavimentazioni, muri di contenimento e quant'altro possa contribuire alla impermeabilizzazione del terreno, con indicazioni dei materiali da usare; progetto di piantumazione o comunque sistemazione del verde firmata dal progettista o da un tecnico abilitato;
 - f) ambientazione del progetto attraverso simulazioni grafiche o fotografiche;
 - g) descrizione analitica della conformità del progetto ai criteri ed indirizzi contenuti nelle relative Unità di Paesaggio del Piano Strutturale (Allegato 3 delle presenti norme).
4. Per le distanze tra i fabbricati e dai confini sono da rispettare le seguenti norme:
 - 4.1. La distanza minima dall'asse stradale delle costruzioni destinate ad abitazione non deve essere inferiore a ml. 20.00 sia nel caso di nuova costruzione che di

ampliamento, salvo il disposto del DM 01.04.1968 n.1404, e del D.P.R. 26.04.1993 n.147 allorché verranno classificate le strade, tenuto conto anche di quanto prescritto all'art.29 delle presenti norme.

4.2. La distanza tra edifici destinati ad abitazione non deve essere inferiore a ml. 20.00 e dai confini a ml.10.00, con l'esclusione di quelli ricadenti in zone sottoposte a tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 per i quali la distanza tra edifici non deve essere inferiore a ml.50.00 e salvo il disposto dei successivi commi 4.3 e 4.4.

4.3. Nel caso di fabbricati oggetto di condono edilizio o di cambiamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art.35 della L.R. n.11/2005 si prende atto della distanza dai confini esistente che non deve essere diminuita in caso di ristrutturazioni e/o ampliamenti; eventuali nuovi edifici da costruirsi nelle aree confinanti con quelli sopra detti, potranno essere realizzati rispettando esclusivamente la distanza dai confini di ml.10.

4.4. Fermo restando il rispetto della distanza minima di 10 ml. tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti, il distacco dei fabbricati dai confini può essere ridotto se è intercorso un accordo fra proprietari confinanti; in tal caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione, da parte dell'interessato, di una convenzione, regolarmente trascritta, mediante la quale il proprietario dell'area confinante concede l'assenso per la costruzione a distanza inferiore da quella stabilita al precedente comma 4.2 e dà atto della conoscenza del presente articolo e degli obblighi da esso derivanti.

5. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie, deve essere osservato quanto prescritto dagli artt. 30 e 34 delle presenti norme.

6. La distanza minima consentita degli annessi agricoli dai confini è di ml. 5.00 e dai fabbricati di abitazione è di ml. 10.00 salvo che per le stalle, per le quali la distanza minima da detti fabbricati è di ml. 20.00, e per le concimaie per le quali si applica quanto previsto dal R.E. Per la distanza dalle strade si applica quanto stabilito al precedente comma 4.1 per le case di abitazione; per le concimaie è comunque fatto salvo quanto previsto dal R.E. in merito all'osservanza delle distanze minime. Non è prescritta alcuna distanza minima tra annessi.

7. Per le distanze dai corsi d'acqua e dalle ferrovie degli annessi agricoli, si rinvia a quanto prescritto nel c.5.

8. Sono consentite costruzioni a confine qualora siano oggetto di richiesta congiunta di concessione edilizia da parte dei proprietari confinanti.

9. Per gli interventi edificatori nelle zone di rispetto delle strade e delle ferrovie si applicano le norme di cui agli artt.29 e 30 delle presenti norme.

10. Negli interventi sul patrimonio edilizio, con particolare riferimento agli edifici rurali residenziali e non, collocati in zona agricola, è opportuno prevedere il mantenimento o la creazione di apposite aperture di cm.20x30 per areare i sottotetti e consentire l'accesso ai solai o ad apposite nicchie da realizzare, utilizzabili come siti di nidificazione per alcune specie di avifauna (es. rapaci notturni).

11. In riferimento ai contenuti del c.2 del presente articolo sono state individuate le seguenti schede

riferite a strutture ed attività produttive:

11.1. SCHEDE EF(1)

La zona sulla strada di Maratta Bassa al Km 4,3, denominata EF(1), è soggetta alle seguenti

prescrizioni:

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione tipologica e funzionale, recupero e nuova edificazione.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente commerciale-uffici.

4) DESTINAZIONI D'USO

Commercio di cui ai nn.24), 25) e 26), come di seguito individuato, nel rispetto delle quantità previste nel piano del commercio, esclusivamente di prodotti vivaistici, per il giardinaggio e per l'agricoltura, arredamenti ed oggettistica per il giardino, animali vivi da campagna e relativa oggettistica e mangimi - uffici relativi all'attività commerciale.

1) Esercizi commerciali con superficie di vendita fino a mq 250 e relativo magazzino e deposito (esercizi di vicinato)

2) Esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 900 e relativo magazzino e deposito (medie strutture inferiori)

3) Esercizi commerciali con superficie di vendita tra mq 901 e mq 2.500 e relativo magazzino e deposito (medie strutture superiori)

5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione edilizia - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Conservazione delle cubature esistenti senza modifica delle altezze e delle geometrie prevalenti; ampliamento per una volumetria pari al 10% dell'esistente.

OP-Art.99 Zone E - fabbricati destinati ad abitazione (E1)

1. Nelle zone agricole sono consentite solo costruzioni per l'abitazione del proprietario e dei coltivatori nonché per i locali necessari agli usi agricoli di cui al successivo art.100.

2. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti in applicazione dell'indice edificatorio degli edifici destinati ad abitazione, sono realizzati con intervento edilizio diretto in conformità a quanto specificato nei seguenti punti.

2.1. L'indice di utilizzazione fondiaria consentito per la realizzazione di nuovi edifici destinati ad abitazione è di due metri quadri di superficie utile coperta per ogni ettaro di superficie di terreno interessato (0,0002 mq/mq) e l'altezza massima è fissata in ml.6,50 dal piano di campagna. Tali interventi di nuova edificazione sono subordinati alle prescrizioni di cui ai commi 7 e 10 dell'art.34 della L.R. n.11/2005.

2.2. Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sono ammessi due piani fuori terra oltre ad un eventuale piano seminterrato emergente, all'intradosso del solaio di copertura dello stesso, non più di ml. 0.80, in media, dal piano di campagna sistemato; l'altezza massima è riferita all'estradosso del solaio piano di copertura o, in caso di coperture inclinate, alla retta orizzontale di intersezione tra l'estradosso delle falde di pendenza ed il piano verticale esterno delle pareti d'ambito.

2.3. Sul patrimonio edilizio abitativo esistente, con l'esclusione degli edifici compresi nella catalogazione di cui all'art.98, sono consentiti, con intervento edilizio diretto, gli interventi di recupero di cui all'art.3, lett. a), b), c) e d) della L.R. n. 1/2004. Per gli edifici d'abitazione esistenti alla data del 13 novembre 1997, si applica quanto disposto dall'art.35 della L.R. n.11/2005.

2.4. E' prescritta l'osservanza del Regolamento edilizio per nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni su terreni acclivi.

2.5. Non sono compresi nei volumi i locali necessari agli usi agricoli, o annessi colonici, di cui al successivo art.100, soltanto se situati in costruzioni isolate dall'edificio destinato ad abitazione senza alcuna struttura di collegamento.

2.8. Nel caso di lotti interessati parzialmente da zone di rispetto di strade esistenti o previste dagli strumenti urbanistici, fermo restando la inedificabilità sulle citate zone, queste concorrono comunque alla determinazione della superficie realizzabile.

2.9. L'ampliamento consentito dal comma 1 dell'art.35 della L.R. 11/2005 e successive modificazioni ed integrazioni si applica per ogni singolo edificio anche nel caso di più fabbricati costruiti a confine e ognuno sia individuato da n° di particella catastale.

2.10. Per le nuove costruzioni destinate ad abitazione e per gli ampliamenti di quelle esistenti le superfici nette destinate a portici e verande non possono superare complessivamente il 60% del totale delle superfici utili abitabili e le superfici dei piani interrati e/o seminterrati, comunque localizzate, da destinare esclusivamente a pertinenze dell'abitazione, non possono superare complessivamente il totale della superficie coperta dell'intera costruzione fuori terra.

2.11. Per la zona individuata con sigla EG1(1) in strada di Battiferro, destinata a fattoria didattica ai sensi della L.R. n.12/2005, è consentito un ampliamento di 500 mc.

2.12. Sono individuati nella tavola B tre lotti con sigla E1b5 nei quali, per gravi motivi di salute relativi a familiari, è ammessa la realizzazione di 800 mc ai fini residenziali.

3. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui al capo II del Titolo III della L.R. n.11/2005.

OP-Art.100 Zone E - annessi agricoli (E1)

1. I locali necessari agli usi agricoli, o annessi agricoli, quali stalle, magazzini, cantine, rimesse, depositi, serre che costituiscono volume urbanistico, etc. sono realizzati e/o ampliati di norma con intervento edilizio diretto nel rispetto delle relative prescrizioni del Regolamento edilizio ed in conformità a quanto disposto dall'art.34 della L.R. n.11/2005.

2. Per la realizzazione di annessi che non costituiscono cubatura quali tettoie, fienili, o quelli totalmente interrati, con esclusione delle serre di cui alle lettere a) e b) degli "Indirizzi e criteri per la definizione delle tipologie di serre" approvati con delibera di G.R. n.7304 del 12.11.97, si applica l'indice di utilizzazione di mq. 50/ha per rate di terreno superiori a mq.2.600, mentre per rate di terreno comprese tra 1.000 e 2.600 mq. è consentita la realizzazione di superfici non superiori a

mq.13.00.

3. Per gli annessi agricoli esistenti al 13.11.1997 si applica quanto disposto dall'art.35 della L.R. n.11/2005.

4. Le rate di terreno non finite, appartenenti allo stesso proprietario possono essere accorpate ai fini dell'applicazione degli indici edificatori e la superficie realizzabile è riferita a quella netta interna al manufatto nonché a quella esterna coperta delimitata da portico; tali superfici sono conteggiate anche se ricavate su più piani compreso l'eventuale piano interrato.

5. Non è consentita la costruzione di annessi su area già asservita a qualsiasi titolo ad altre ditte.

6. Le costruzioni per attrezzature tecniche del fondo devono essere improntate alla massima semplicità e al rispetto dell'ambiente rurale circostante. Esse non devono avere, per finiture interne, dotazione di impianti, tipologie di infissi interni ed esterni, le caratteristiche delle case per civile abitazione. In particolare non è consentita la realizzazione delle seguenti opere:

- pavimentazioni con materiali generalmente usati per case di civile abitazione;
- intonaci interni del tipo "civile";
- rivestimenti di pareti interne;
- impianti elettrici sotto traccia, telefonici, TV, gas e di riscaldamento;
- infissi esterni con oscuramento ad avvolgibile o a persiana;
- partizione degli spazi interni con disimpegni o corridoi tipici delle case di civile abitazione;
- cucina;
- stanza da bagno.

7. E' consentita peraltro la realizzazione del camino e di un modesto locale per WC, con lavabo e bidet o doccia a pavimento. L'impianto elettrico, se necessario, dovrà essere del tipo industriale. Le costruzioni dovranno avere la copertura a tetto a doppia falda di uguale pendenza e con il colmo disposto in posizione non eccentrica secondo la dimensione maggiore; il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole di laterizio. Le pareti esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate nelle tonalità dell'ocra o realizzate con muratura di mattoni o di pietrame a faccia vista. L'altezza massima, rispetto alla quota del terreno sistemato circostante, della linea orizzontale di intersezione tra gli estradossi delle pareti esterne e delle falde di tetto non potrà essere superiore a ml. 3,50. Altezze superiori potranno essere consentite solamente per comprovati motivi.

8. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui al capo II del Titolo III della L.R. n.11/2005.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	superficie catastale	2.530,00 mq.	1,00	2.530,00 mq.
		2.530,00 mq.		2.530,00 mq.

Descrizione *TERRENO AGRICOLO* di cui al punto **B - Fg. 77 P.IIa XX**

Terreno agricolo catastalmente censito con la qualità "bosco ceduo".

Superficie catastale mq. **990**.

Orografia acclive.

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Esecutata) nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 4/6 del diritto di PIENA PROPRIETÀ, XXXXXXXXXXXXXXXX (Esecutato) nato a Terni (TR) il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/6 del diritto di PIENA PROPRIETÀ, XXXXXXXXXXXXXXXX (non Esecutato – estraneo alla procedura) nato a Terni (TR) il 15/02/1949 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/6 del diritto di PIENA PROPRIETÀ, - **foglio XX, particella XX**, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 0,0990 Ha, reddito agrario € 0,26 e reddito dominicale: € 1,02.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona:

- **E5 Boschive (art. 107)**

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.107 Zone E boscate (E5)

1. Le aree boscate, individuate nell'elaborato A, sono disciplinate dalla L.R. n. 28/2001 e relativo Regolamento Regionale n. 7/2002. Per la loro definizione si fa riferimento all'art. 5 della L.R. n. 118/2001. Sono tutelate ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004, con la esclusione di quelle indicate al comma 2 dello stesso art.142. Il Piano recepisce le norme degli artt. 120, 121, 122, 126 e 129 c.10 del P.T.C.P. e dell'art.15 della L.R. n.27/2000.

2. In tali aree sono da evitare tutti gli interventi che comportino un danno ecologico e paesaggistico quali il prelievo non regolamentato di biomassa, la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità delle biocenosi; sono da evitare le opere di scavo dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.

3. In tali aree, al fine della salvaguardia del patrimonio naturalistico e paesaggistico, non possono essere realizzate nuove costruzioni né aperte nuove cave che non prevedano quale intervento di riambientazione la ricostituzione del bosco nel rispetto della L.R. n. 2/2000. Sono altresì consentiti solo interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.53/1974 ai fini abitativi o agrituristici con esclusione degli ampliamenti e la realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione valorizzazione e sviluppo alla tutela ed alla prevenzione antincendio; alla realizzazione dei parchi naturali comunali e territoriali.

4. In tali aree è consentito il mantenimento e/o il ripristino della viabilità forestale esistente e l'adozione di tutte le misure necessarie per la prevenzione degli incendi (quali piste tagliafuoco ripulitura del sottobosco ai margini delle strade). Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'art. 8 della L.R. n.53/1974 e successive modificazioni ed integrazioni.

5. Le fasce di transizione delle aree boscate in area extraurbana nel territorio comunale di Terni sono fasce di rispetto esterne di ml 15 misurate a partire dal perimetro dell'area boscata. All'interno di tali fasce non è consentita la nuova edificazione; l'attività edilizia è limitata agli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001. Tali fasce sono comunque computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone confinanti con le aree

boscate.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	superficie catastale	990,00 mq.	1,00	990,00 mq.
		990,00 mq.		990,00 mq.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1 Criterio di stima:

Lo scopo del presente rapporto di stima è il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del compendio pignorato riferito alla data della stesura della presente Consulenza Tecnica.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili, seppur in quantità ridotta per la zona in questione, indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia, consistenza, stato di conservazione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro la quale collocare quelli oggetto del rapporto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II Trimestre 2013, sono presenti dati sui valori di compravendita di terreni agricoli situati nel Comune di Terni compresi tra € 2.000,00 ed € 30.000,00 ad ettaro (Ha) di superficie.

Inoltre per la determinazione del valore di mercato del terreno oggetto di pignoramento, sono stati analizzati i "Valori agricoli Medi della Provincia di Terni", per l'annualità 2011, riferiti alla Regione Agraria n° 5 "Colline di Terni" inseriti nei Comuni di ACQUASPARTA, MONTECASTRILLI, SAN GEMINI, STRONCONE, TERNI ed AVIGLIANO UMBRO il quale riporta:

- per la coltura "BOSCO CEDUO" il Valore Agricolo di € 4.730,00 ad ettaro di superficie;
- per la coltura "SEMINATIVO ARBORATO" il Valore Agricolo di € 14.670,00 ad ettaro di superficie.

Nell'ambito delle stime si inserisce il giudizio soggettivo dello scrivente.

Successivamente all'analisi dei terreni oggetto di stima, in considerazione delle attuali colture verificate col sopralluogo effettuato, e confrontato con personale addetto alla compravendita di terreni simili ed in zone simili a quelle in cui ricade il lotto facente parte del compendio pignorato, si ritiene di attribuire i seguenti valori determinati alla data della presente, pari a:

- per la coltura "BOSCO CEDUO", € 0,50 al metro quadrato di superficie;
- per la coltura "SEMINATIVO ARBORATO", attualmente dismesso come accertato visivamente dallo scrivente, € 0,90 al metro quadrato di superficie.

7.2 Fonti di informazione:

"Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II Trimestre 2013.

Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Operatori del settore delle compravendite immobiliari.

7.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Valore equivalente superficie	Valore unitario applicato	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Fg. 77 P.IIa XX	terreno agricolo	2.530,00 mq.	€/mq. 0,90	€ 2.277,00	€ 2.277,00
B - Fg. 77 P.IIa XX	terreno agricolo	990,00 mq.	€/mq. 0,50	€ 495,00	€ 495,00
				€ 2.772,00	€ 2.310,00

7.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 346,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

7.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.963,50

Terni, 10/08/2013

L'Esperto alla stima
Geom. Mirko Capotosti

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 82/12

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

ALLEGATI

- LOTTO 4 -

Studio Tecnico

Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Via S. Marco n° 13 ~ Terni

Tel. 0744-40.60.91 ~ Fax 0744-43.80.87 ~ Cell. 328-41.18.274

E-mail info.studiocapotosti@gmail.com

P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

- LOTTO 4 -

ALLEGATO "B"

Estratto mappa catastale



N=73900

E=21100

3 Particelle: 38,42,51

Comune: TERNI
Foglio: 77
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri
25-Lug-2013 13:38
Prot. n. T143203/2013

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 82/12

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- LOTTO 5 -

Studio Tecnico

Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Via S. Marco n° 13 ~ Terni

Tel. 0744-40.60.91 ~ Fax 0744-43.80.87 ~ Cell. 328-41.18.274

E-mail info.studiocapotosti@gmail.com

P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da
OMISSIS

Contro
OMISSIS
OMISSIS

N. Gen. Rep. **82/2012**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/09/2013

Giudice: **Dott.ssa VELLA PAOLA**
Custode Giudiziario: **Avv. Elisabetta Tiberi**

RAPPORTO DI STIMA

Lotto 5 - FABBRICATI

*Tecnico incaricato: **Geom. CAPOTOSTI MIRKO**
codice fiscale CPTMRK76B01L117M - partita IVA 01214460550*

*con studio in: Via S. Marco, 13 - Terni (TR)
tel. +39 0744 406091 – fax +39 0744 438087
cellulare +39 328 4118274
e-mail info.studiocapotosti@gmail.com
P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it
web www.studiocapotosti.altervista.org/*

**Beni siti nel Comune di Terni (TR) Località La Castagna
Strada Flaminia n. 37**

**Lotto: 005
FABBRICATI**

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A - Fg. 75 P.IIa XXX Sub 2. Terni (TR) Località La Castagna Strada Flaminia n. 37

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di abitazione sita in Terni (TR) Località La Castagna, Strada Flaminia n. 37.

Identificato al catasto fabbricati (N.C.E.U. di Terni):

intestazione: XXXXXXXX XXXXXXXX; FU XXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 75, particella, subalterno 2**, categoria A/4, classe 7 consistenza 2 vani, piano T-1, rendita € 75,40.

B - Fg. 75 P.IIa XXX Sub 5. Terni (TR) Località La Castagna Strada Flaminia n. 37

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare censita come abitazione sita in Terni (TR) Località La Castagna, Strada Flaminia n. 37.

Identificato al catasto fabbricati (N.C.E.U. di Terni):

intestazione: XXXXXXXX XXXXXXXX; FU XXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 75, particella XX, subalterno 5**, categoria A/4, classe 7 consistenza 2 vani, piano T-1, rendita € 75,40.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica normale
Area urbanistica:	agricola a traffico sostenuto con parcheggi scarsi. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole.
Principali collegamenti pubblici:	Autobus 30 m. Stazione ferroviaria di Terni 10,0 Km. Strada Statale/Superstrada 0 m. Autostrada 30 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili sono occupati da XXXXXXXX XXXXXXXX in qualità di proprietaria dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

a) PROCEDIMENTO DI INGIUNZIONE ANTE CAUSAM

Soggetto interessato: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Vedere Allegato "A"

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di XXXXXXXXXXX XXXXX XXXX XXXX con sede in Roma (RM) codice fiscale XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX XXXXXXXX nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXXXXXX nato a Terni (TR) il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ, a firma del Tribunale di Terni il 09/01/2009 Repertorio n. 321/2009, iscritta a Terni (TR) in data **01/04/2011** al numero di Registro Generale 4066 ed al numero di Registro Particolare **629**.

Importo ipoteca: € XXXXX.

Importo capitale: € XXXXX.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXX XXXX con sede in Roma (RM) codice fiscale XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX XXXXXXXXX nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX XXXX nato a Terni (TR) il 02/09/1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ, a firma di Ufficiale Giudiziario – Tribunale di Terni il 09/06/2012 Repertorio n. 477/2012, trascritto a Terni (TR) in data **10/07/2012** al numero di Registro Generale 7232 ed al numero di Registro Particolare **5510**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ - - -
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ - - -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

GLI IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO NON FANNO PARTE DI UN CONDOMINIO COSTITUITO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Attuale proprietario:**

- XXXXXXXXX XXXXXXXX nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ da data ante ventennio ad oggi, in forza di atto di divisione a firma di Notaio in Terni (TR) Dr. Federico Federici in data 17/07/1955 Repertorio n. 32346, registrato Terni (TR) in data 02/08/1955 al n. 285 vol. 181, trascritto a Spoleto (PG) in data 12/08/1955 al numero 3004 e 3005.

7. PRATICHE EDILIZIE:**Autorizzazione edilizia**

intestata a: XXXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXX
per lavori di: manutenzione straordinaria per rifacimento del tetto
presentata in data 21/01/1993 al prot. n. 2515
rilasciata in data 22/04/1994 al prot. n. 2515.

Conformità urbanistico edilizia:

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici del comune di Terni, è stato reperito solamente un progetto di manutenzione straordinaria per il rifacimento del tetto.

Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha potuto accertare che l'unità immobiliare distinta con il subalterno 2 risulta essere una porzione di appartamento unita di fatto con l'unità immobiliare censita con il subalterno 3, anch'essa rientrante nella procedura esecutiva in epigrafe ma avente titolarità differente.

Da quanto si evince dalla planimetrie catastali presenti presso l'Agenzia del Territorio di Terni, la porzione di immobile è composta da due vani, collegati tra loro, aventi accesso dall'esterno.

Allo stato attuale in una delle due stanze è stato ricavato una porzione di corridoio, una camera ed un bagno

(vedere schema allegato). Inoltre la vecchia porta di accesso è stata trasformata in finestra.

Non risultano difformità tra gli elaborati grafici allegati al progetto di manutenzione straordinaria del tetto e l'unità immobiliare distinta con il subalterno 5.

Si precisa che per la sanatoria, interessando parti strutturali dell'edificio, è previsto il deposito presso l'Ente preposto dei calcoli strutturali nonché l'eventuale collaudo.

Il deposito postumo alla realizzazione dell'opera (sanatoria edilizia), presso gli uffici preposti, prevede la conseguente segnalazione agli organi giudiziari competenti; quanto predetto non compromette la sanatoria degli abusi esistenti.

Essendone sprovvisto, per l'immobile deve essere fatta richiesta di rilascio di Certificato di Agibilità, obbligatorio per tutti gli edifici esistenti.

Su parte della corte di pertinenza del subalterno 2 e 5 è stata rilevata una struttura metallica utilizzata come rimessa. Dalle verifiche effettuate presso gli uffici del Comune di Terni non sono emersi titoli abilitativi. L'immobile risulta riportato sul foglio di mappa catastale d'impianto redatto negli anni '40-'50.

Gli abusi sono regolarizzabili mediante:

- presentazione di istanza ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 21/2004 "Accertamento di conformità".
- presentazione di "Richiesta di Certificato di Agibilità"

Le spese presunte per la sanatoria, l'agibilità, comprese le spese tecniche, per la regolarizzazione dell'intero appartamento (subalterni 2 e 3 uniti di fatto in un'unica unità immobiliare) vengono stimate in € **5.700,00**

Spese presunte spettanti alla porzione di unità immobiliare distinta con il subalterno 3 nonché in quota parte spettante al comproprietario Esecutato, risultano pari a circa € **2.850,00**

Descrizione *ABITAZIONE* di cui al punto **A - Fg. 75 P.lla XXX Sub 2**

Porzione di unità immobiliare adibita ad abitazione e disposta su un unico piano (P. I°), composta da una porzione di ingresso/corridoio, una locale adibito bagno e due locali adibiti a stanze da letto. All'unità immobiliare spettano i diritti in pari quota con il subalterno 5 sulla porzione di corte al piano terra distinta nelle planimetrie catastali come "orto".

Superficie complessiva di circa mq. **33,60** utili.

L'edificio è stato costruito nel in data antecedente il 1942 ed composto da n. 3 piani complessivi tutti fuori terra. L'appartamento ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80.

Identificato al catasto fabbricati (N.C.E.U. di Terni):

intestazione: XXXXXXXX XXXXXXXX; FU XXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 75, particella XX, subalterno 2**, categoria A/4, classe 7 consistenza 2 vani, piano T-1, rendita € 75,40.

Caratteristiche descrittive:

Copertura	tipologia: a falde condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: in ferro con tavelloni condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti

Pareti esterne	materiale: muratura rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello condizioni: scarse
Elettrico	tipologia: parte sottotraccia e parte a vista condizioni: scarse conformità: non a norma
Idrico	condizioni: scarse conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: scarse conformità: da collaudare

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona:

- parte ricade in zona **E5 Boschive (art. 107)**
- parte ricade in zona **S1 Rispetto stradale (art. 128).**

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.107 Zone E boscate (E5)

1. Le aree boscate, individuate nell'elaborato A, sono disciplinate dalla L.R. n. 28/2001 e relativo Regolamento Regionale n. 7/2002. Per la loro definizione si fa riferimento all'art. 5 della L.R. n. 118 28/2001. Sono tutelate ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004, con la esclusione di quelle indicate al comma 2 dello stesso art.142. Il Piano recepisce le norme degli artt. 120, 121, 122, 126 e 129 c.10 del P.T.C.P. e dell'art.15 della L.R. n.27/2000.
2. In tali aree sono da evitare tutti gli interventi che comportino un danno ecologico e paesaggistico quali il prelievo non regolamentato di biomassa, la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità delle biocenosi; sono da evitare le opere di scavo dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.
3. In tali aree, al fine della salvaguardia del patrimonio naturalistico e paesaggistico, non possono essere realizzate nuove costruzioni né aperte nuove cave che non prevedano quale intervento di riambientazione la ricostituzione del bosco nel rispetto della L.R. n. 2/2000. Sono altresì consentiti solo interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.53/1974 ai fini abitativi o agrituristici con esclusione degli ampliamenti e la realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione valorizzazione e sviluppo alla tutela ed alla prevenzione antincendio; alla realizzazione dei parchi naturali comunali e territoriali.
4. In tali aree è consentito il mantenimento e/o il ripristino della viabilità forestale esistente e l'adozione di tutte le misure necessarie per la prevenzione degli incendi (quali piste tagliafuoco ripulitura del sottobosco ai margini delle strade). Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'art. 8 della L.R. n.53/1974 e successive modificazioni ed integrazioni.
5. Le fasce di transizione delle aree boscate in area extraurbana nel territorio comunale di Terni sono fasce di rispetto esterne di ml 15 misurate a partire dal perimetro dell'area boscata. All'interno di tali fasce non è consentita la nuova edificazione; l'attività edilizia è limitata agli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001. Tali fasce sono comunque computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone confinanti con le aree boscate.

OP-Art.128 Zone S viabilità e piazze, parcheggi, percorsi e sentieri, viabilità lacustre e fluviale (S, G3, S1 e GV1)

1. Le aree destinate alla viabilità sono relative a:
 - a) strade, piazze, larghi, piazzole di ritorno (S)
 - b) nodi stradali (S)
 - c) parcheggi aggiuntivi (G3)
 - d) zone di rispetto (S1 e GV1).
2. L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera; in ogni caso tutti gli interventi relativi alla viabilità dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n. 285/1992 e relativo regolamento D.P.R. n.495/1992 e della L.R. n. 46/1997. I progetti delle opere infrastrutturali nonché di infrastrutture viarie che dovessero intercettare i corridoi ecologici, devono contenere l'analisi cartografica delle interferenze e le soluzioni progettuali di inserimento ambientale, facendo riferimento, in attesa dei protocolli tecnici di elaborazione e di riambientazione che verranno definiti nel nuovo P.T.C.P., a quanto già in merito disponibile nella letteratura specializzata. Nelle zone E l'Amministrazione comunale può realizzare viabilità e percorsi naturalistici previa approvazione del progetto di opera pubblica da parte del Consiglio Comunale. Nella progettazione della viabilità esistente e nuova devono essere previsti opportuni spazi di manovra in prossimità delle isole ecologiche e delle fermate dell'autobus, per la sicurezza del traffico e la salvaguardia della pubblica incolumità.
3. Per la classificazione delle strade e relative zone di rispetto si rinvia all'art. 29. Per le strade provinciali e regionali la disciplina per le attività e gli interventi all'interno delle fasce di rispetto è quella prevista dagli artt.16, 17 e 18 del D.Lgs.285/92 e dagli artt.26, 27 e 28 del D.P.R. 495/92. 4. Nei centri storici e nelle aree adiacenti, i rifacimenti delle superfici di usura delle strade, piazze, camminamenti ed in genere tutti i percorsi pubblici devono essere oggetto di una progettazione unitaria estesa a parti omogenee del nucleo urbano. I nuovi elementi di arredo urbano devono essere contenuti in un apposito progetto che ne indichi gli aspetti formali ed i materiali. Nelle altre aree è consentito l'uso di manto bituminoso per il fondo stradale, fatte salve le prescrizioni contenute nelle Unità di Paesaggio del piano Strutturale.
5. Nel piano sono distinte le fasce di rispetto tra S1 che sono zone di rispetto individuate esclusivamente per la viabilità di progetto o laddove sia necessario mantenere la facoltà di ampliare viabilità ritenuta insufficiente, e GV1 denominato verde spartitraffico costituito da aree verdi inerbite o diversamente piantumate, esistenti o di progetto, a protezione della sede stradale, di consistenza tale da costituire elemento di abbattimento dell'inquinamento da traffico ed in generale di mitigazione degli agenti inquinanti.
6. Nei centri storici e nelle aree a verde pubblico è prescritta la conservazione, il restauro ed il ripristino di tutti gli elementi architettonici isolati che caratterizzano la scena urbana, quali fontane in ghisa, ingressi artistici di orti e giardini, cancelli in ferro battuto, "quinte" in muratura, lampioni a muro, edicole sacre, lapidi e presenze di qualunque tipo dell'arredo urbano. I nuovi elementi di arredo urbano devono essere contenuti in un apposito progetto che ne indichi gli

aspetti formali ed i materiali.

7. Le strade private, ad eccezione di quelle aventi larghezza non superiore a metri 1,80, di seguito denominate viali, vengono considerate alla stregua delle strade pubbliche, sia per la definizione delle loro caratteristiche tecniche, sia per quanto si riferisce alla fabbricabilità delle aree limitrofe in relazione alla distanza dell'asse stradale. Chiunque intenda costruire una strada privata, deve concordarne le caratteristiche tecniche con il Comune e presentare, per ottenere un progetto coerente ai migliori criteri tecnici, urbanistici, e di inserimento ambientale, un progetto comprendente: planimetria, sezioni, profili, sezione tipo con la indicazione dei particolari del sottofondo della pavimentazione dei marciapiedi delle alberature ornamentali degli eventuali parapetti; reti di fognatura per le acque bianche e nere con l'indicazione dell'allacciamento alle corrispondenti reti comunali; i disegni di questi elaborati devono essere redatti in scala adeguata a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale. L'accesso delle strade private sulle strade pubbliche comunali, provinciali e statali è subordinata al rispetto dei regolamenti dei rispettivi enti (Comune, Provincia, ANAS). Nella edificazione di nuovi fabbricati, a monte della strada, nel caso di terreno in pendenza, le fondazioni devono avere il piano di imposta a quota tale da non causare ostacolo o gravare all'eventuale futuro allargamento della strada stessa fino a metri 5 dal ciglio stradale. I muri di sostegno a valle, devono essere dimensionati per i sovraccarichi stradali che insisteranno sul possibile allargamento; le parti dei fabbricati a valle, site sotto il livello stradale, devono rispettare le norme per l'igiene del suolo e dell'abitato anche nell'ipotesi di allargamento della sede stradale. E' fatto obbligo ai proprietari delle strade private di provvedere alla loro manutenzione. A tal fine, prima dell'apertura al transito, deve essere stipulata una convenzione con il Comune che stabilisca gli oneri a carico del proprietario, fissando nel contempo adeguate garanzie finanziarie o reali atte ad assicurare l'osservanza degli obblighi derivanti dalla convenzione medesima, ovvero la misura delle sanzioni in caso di inadempienza. La concessione per l'apertura di viali privati, deve essere sempre subordinata ad un preventivo accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale sulle caratteristiche tecniche del viale e all'accertamento e garanzia, con atto di impegno a favore del Comune debitamente trascritto, circa l'impossibilità di ulteriori sviluppi del viale a servizio di altri fabbricati. I viali non possono superare la larghezza massima di metri 1,80. E' fatto obbligo ai proprietari dei viali di provvedere alla loro manutenzione.

8. Le aree con destinazione G3 di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.

9. Per i percorsi e i sentieri nella zona di Piediluco, sulla base della viabilità esistente e di quella in disuso, attraverso un apposito progetto, potrà essere individuato il sistema della sentieristica, suddiviso in base alla funzione come percorsi escursionistici, Trekking, Equestri, Mountain Bike e Fluvilacustri. Per la realizzazione del lungolago attrezzato è previsto un intervento di risanamento e di valorizzazione delle sponde del lago prospicienti l'abitato di Piediluco. A tale scopo deve essere redatto un progetto esecutivo esteso a tutto il centro storico di Piediluco con uno studio di massima comprensivo delle zone esterne; le previsioni in esso contenute possono essere realizzate anche per stralci funzionali.

Il progetto deve essere redatto sulla base delle seguenti prescrizioni:

- riambientazione ed arredo dei percorsi e degli spazi esistenti;
- utilizzo ed arredo dei moli esistenti;
- utilizzo ed arredo degli spazi verdi pubblici esistenti;
- realizzazione dei nuovi tratti con strutture in legno su pali o con pontili in legno galleggianti, con larghezza massima di metri 2,00.

La viabilità lacustre e fluviale, i porti ed i punti di approdo esistenti, tradizionalmente legati alla viabilità lacustre locale, di norma, devono essere conservati e mantenuti ad uso pubblico. Per la manutenzione e la ristrutturazione dei porti esistenti e per l'apertura di nuovi, con la creazione di pontili fissi, pontili galleggianti, moli e manufatti necessari per l'attracco ed il ricovero delle imbarcazioni e dei natanti, si osservano le seguenti prescrizioni:

- I moli in muratura esistenti posti alla fine dei vicoli verso il lago devono essere conservati.

A tale scopo è prescritto il consolidamento statico e la riqualificazione estetica per essere adoperati come punti di sosta panoramici e di collegamento con il "lungolago". È ammessa la realizzazione di nuovi moli e pontili, previa richiesta di autorizzazione edilizia, da parte di soggetti pubblici e privati. Alla richiesta devono essere allegati i disegni con le dimensioni dell'opera, relazione con descrizione dei materiali, rilievo fotografico dei luoghi. Le nuove strutture devono essere realizzate esclusivamente in legno verniciato con idonei sistemi di galleggiamento o fisse con palificazioni sul fondo del lago. Sono autorizzati moli o pontili che non superino le dimensioni di metri 3 x metri 1,50. Sono ammesse deroghe nel caso di circoli e associazioni sportivi e ricreativi pubblici e privati, che dimostrino con adeguata documentazione i motivi della richiesta di deroga. E' fatto obbligo per i proprietari provvedere alla manutenzione o alla demolizione con recupero del materiale dei moli e pontili fatiscenti o in disuso.

E' ammessa la realizzazione di attracchi e ricoveri per natanti a remi o a motore. I soggetti pubblici o privati devono produrre richiesta di autorizzazione edilizia allegando alla richiesta la tipologia del ricovero desunta esclusivamente dalla scheda conforme, la descrizione dettagliata dei materiali, il rilievo fotografico dei luoghi. Per la realizzazione di nuovi attracchi o ricoveri nelle zone di salvaguardia ambientale è previsto una verifica di compatibilità ambientale.

E' vietata in ogni caso la realizzazione di attracchi e ricoveri, quando questa comporti la distruzione o il danneggiamento della flora naturale delle sponde del lago in ambiti ambientali particolarmente suscettibili.

E' vietato abbattere o danneggiare alberature d'alto fusto esistenti.

E' fatto obbligo per i proprietari provvedere alla manutenzione o alla demolizione, con recupero del materiale, degli attracchi o dei ricoveri fatiscenti o in disuso.

10. I porti ed i punti di approdo della zona di Marmore sono destinati alla viabilità fluviale di carattere locale e di collegamento con quella lacustre esistente nel lago di Piediluco, una volta realizzati devono essere conservati e mantenuti a tale uso. Gli stessi, anche se siti in aree private devono rimanere di pubblico uso, e devono essere collegati alle strade pubbliche. Lungo le sponde del fiume Velino, compatibilmente con l'assetto idraulico, possono essere realizzati pontili fissi, pontili galleggianti, moli e manufatti necessari per l'attracco e il ricovero delle imbarcazioni e dei natanti.

Conformità catastale:

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto al momento del sopralluogo e gli atti registrati.

Successivamente alla sanatoria descritta al precedente punto "Conformità urbanistico edilizia", le difformità catastali sono regolarizzabili mediante presentazione di variazione catastale.

Regolarizzabili mediante: istanza di accatastamento

Spese catastali e tecniche : € 650,00

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso/corridoio	superficie reale netta	1,70 mq.	1,00	1,70 mq.
Camera	superficie reale netta	15,45 mq.	1,00	15,45 mq.
Camera	superficie reale netta	13,85 mq.	1,00	13,85 mq.
Bagno	superficie reale netta	2,60 mq.	1,00	2,60 mq.
		33,60 mq.		33,60 mq.

Descrizione *ABITAZIONE* di cui al punto **B - Fg. 75 P.III XXX Sub 5**

Unità immobiliare catastalmente censita come abitazione di tipo popolare (A/4) disposta su un unico piano. L'unità immobiliare è disposta su un unico piano ed è composta da due locali comunicanti tra loro tramite

un'apertura interna. Non vi sono servizi igienici.

All'unità immobiliare spettano i diritti in pari quota con il subalterno 2 sulla porzione di corte al piano terra distinta nelle planimetrie catastali come "orto".

Superficie complessiva di circa mq. **37,35** utili.

L'edificio è stato costruito nel in data antecedente il 1942 ed composto da n. 3 piani complessivi tutti fuori terra.

L'appartamento ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95.

Caratteristiche descrittive:

Copertura	tipologia: a falde condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: in ferro con tavelloni condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficiente
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: pessime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: pessime
Pareti esterne	materiale: muratura rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna	materiale: marmette di cemento e piastrelle di cotto condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: pessime
Elettrico	tipologia: parte sottotraccia e parte a vista condizioni: pessime conformità: non a norma
Idrico	condizioni: pessime conformità: da collaudare

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona:

- parte ricade in zona **E5 Boschive (art. 107)**
- parte ricade in zona **S1 Rispetto stradale (art. 128)**.

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.107 Zone E boscate (E5)

1. Le aree boscate, individuate nell'elaborato A, sono disciplinate dalla L.R. n. 28/2001 e relativo Regolamento Regionale n. 7/2002. Per la loro definizione si fa riferimento all'art. 5 della L.R. n. 118/28/2001. Sono tutelate ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004, con la esclusione di quelle indicate al comma 2 dello stesso art.142. Il Piano recepisce le norme degli artt. 120, 121, 122, 126 e 129 c.10 del P.T.C.P. e dell'art.15 della L.R. n.27/2000.
2. In tali aree sono da evitare tutti gli interventi che comportino un danno ecologico e paesaggistico quali il prelievo non regolamentato di biomassa, la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità delle biocenosi; sono da evitare le opere di scavo dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.
3. In tali aree, al fine della salvaguardia del patrimonio naturalistico e paesaggistico, non possono essere realizzate nuove costruzioni né aperte nuove cave che non prevedano quale intervento di riambientazione la ricostituzione del bosco nel rispetto della L.R. n. 2/2000. Sono altresì consentiti solo interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.53/1974 ai fini abitativi o agrituristici con esclusione degli ampliamenti e la realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione valorizzazione e sviluppo alla tutela ed alla prevenzione antincendio; alla realizzazione dei parchi naturali comunali e territoriali.
4. In tali aree è consentito il mantenimento e/o il ripristino della viabilità forestale esistente e l'adozione di tutte le misure necessarie per la prevenzione degli incendi (quali piste tagliafuoco ripulitura del sottobosco ai margini delle strade). Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'art. 8 della L.R. n.53/1974 e successive modificazioni ed integrazioni.
5. Le fasce di transizione delle aree boscate in area extraurbana nel territorio comunale di Terni sono fasce di rispetto esterne di ml 15 misurate a partire dal perimetro dell'area boscata. All'interno di tali fasce non è consentita la nuova edificazione; l'attività edilizia è limitata agli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001. Tali fasce sono comunque computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone confinanti con le aree boscate.

OP-Art.128 Zone S viabilità e piazze, parcheggi, percorsi e sentieri, viabilità lacustre e fluviale (S, G3, S1 e GV1)

1. Le aree destinate alla viabilità sono relative a:

- a) strade, piazze, larghi, piazzole di ritorno (S)
- b) nodi stradali (S)
- c) parcheggi aggiuntivi (G3)
- d) zone di rispetto (S1 e GV1).

2. L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera; in ogni caso tutti gli interventi relativi alla viabilità dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n. 285/1992 e relativo regolamento D.P.R. n.495/1992 e della L.R. n. 46/1997. I progetti delle opere infrastrutturali nonché di infrastrutture viarie che dovessero intercettare i corridoi ecologici, devono contenere l'analisi cartografica delle interferenze e le soluzioni progettuali di inserimento ambientale, facendo riferimento, in attesa dei protocolli tecnici di elaborazione e di riambientazione che verranno definiti nel nuovo P.T.C.P., a quanto già in merito disponibile nella letteratura specializzata. Nelle zone E l'Amministrazione comunale può realizzare viabilità e percorsi naturalistici previa approvazione del progetto di opera pubblica da parte del Consiglio Comunale. Nella progettazione della viabilità esistente e nuova devono essere previsti opportuni spazi di manovra in prossimità delle isole ecologiche e delle fermate dell'autobus, per la sicurezza del traffico e la salvaguardia della pubblica incolumità.

3. Per la classificazione delle strade e relative zone di rispetto si rinvia all'art. 29. Per le strade provinciali e regionali la disciplina per le attività e gli interventi all'interno delle fasce di rispetto è quella prevista dagli artt.16, 17 e 18 del D.Lgs.285/92 e dagli artt.26, 27 e 28 del D.P.R. 495/92. 4. Nei centri storici e nelle aree adiacenti, i rifacimenti delle superfici di usura delle strade, piazze, camminamenti ed in genere tutti i percorsi pubblici devono essere oggetto di una progettazione unitaria estesa a parti omogenee del nucleo urbano. I nuovi elementi di arredo urbano devono essere contenuti in un apposito progetto che ne indichi gli aspetti formali ed i materiali. Nelle altre aree è consentito l'uso di manto bituminoso per il fondo stradale, fatte salve le prescrizioni contenute nelle Unità di Paesaggio del piano Strutturale.

5. Nel piano sono distinte le fasce di rispetto tra S1 che sono zone di rispetto individuate esclusivamente per la viabilità di progetto o laddove sia necessario mantenere la facoltà di ampliare viabilità ritenuta insufficiente, e GV1 denominato verde spartitraffico costituito da aree verdi inerbite o diversamente piantumate, esistenti o di progetto, a protezione della sede stradale, di consistenza tale da costituire elemento di abbattimento dell'inquinamento da traffico ed in generale di mitigazione degli agenti inquinanti.

6. Nei centri storici e nelle aree a verde pubblico è prescritta la conservazione, il restauro ed il ripristino di tutti gli elementi architettonici isolati che caratterizzano la scena urbana, quali fontane in ghisa, ingressi artistici di orti e giardini, cancelli in ferro battuto, "quinte" in muratura, lampioni a muro, edicole sacre, lapidi e presenze di qualunque tipo dell'arredo urbano. I nuovi elementi di arredo urbano devono essere contenuti in un apposito progetto che ne indichi gli aspetti formali ed i materiali.

7. Le strade private, ad eccezione di quelle aventi larghezza non superiore a metri 1,80, di seguito denominate viali, vengono considerate alla stregua delle strade pubbliche, sia per la definizione delle loro caratteristiche tecniche, sia per quanto si riferisce alla fabbricabilità delle aree limitrofe in relazione alla distanza dell'asse stradale. Chiunque intenda costruire una strada privata, deve concordarne le caratteristiche tecniche con il Comune e presentare, per ottenere un progetto coerente ai migliori criteri tecnici, urbanistici, e di inserimento ambientale, un progetto comprendente: planimetria, sezioni, profili, sezione tipo con la indicazione dei particolari del sottofondo della pavimentazione dei marciapiedi delle alberature ornamentali degli eventuali parapetti; reti di fognatura per le acque bianche e nere con l'indicazione dell'allacciamento alle corrispondenti reti comunali; i disegni di questi elaborati devono essere redatti in scala adeguata a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale. L'accesso delle strade private sulle strade pubbliche comunali, provinciali e statali è subordinata al rispetto dei regolamenti dei rispettivi enti (Comune, Provincia, ANAS). Nella edificazione di nuovi fabbricati, a monte della strada, nel caso di terreno in pendenza, le fondazioni devono avere il piano di imposta a quota tale da non causare ostacolo o gravare all'eventuale futuro allargamento della strada stessa fino a metri 5 dal ciglio stradale. I muri di sostegno a valle, devono essere dimensionati per i sovraccarichi stradali che insisteranno sul possibile allargamento; le parti dei fabbricati a valle, site sotto il livello stradale, devono rispettare le norme per l'igiene del suolo e dell'abitato anche nell'ipotesi di allargamento della sede stradale. E' fatto obbligo ai proprietari delle strade private di provvedere alla loro manutenzione. A tal fine, prima dell'apertura al transito, deve essere stipulata una convenzione con il Comune che stabilisca gli oneri a carico del proprietario, fissando nel contempo adeguate garanzie finanziarie o reali atte ad assicurare l'osservanza degli obblighi derivanti dalla convenzione medesima, ovvero la misura delle sanzioni in caso di inadempienza. La concessione per l'apertura di viali privati, deve essere sempre subordinata ad un preventivo accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale sulle caratteristiche tecniche del viale e all'accertamento e garanzia, con atto di impegno a favore del Comune debitamente trascritto, circa l'impossibilità di ulteriori sviluppi del viale a servizio di altri fabbricati. I viali non possono superare la larghezza massima di metri 1,80. E' fatto obbligo ai proprietari dei viali di provvedere alla loro manutenzione.

8. Le aree con destinazione G3 di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.

9. Per i percorsi e i sentieri nella zona di Piediluco, sulla base della viabilità esistente e di quella in disuso, attraverso un apposito progetto, potrà essere individuato il sistema della sentieristica, suddiviso in base alla funzione come percorsi escursionistici, Trekking, Equestri, Mountain Bike e Fluvilolacustri. Per la realizzazione del lungolago attrezzato è previsto un intervento di risanamento e di valorizzazione delle sponde del lago prospicienti l'abitato di Piediluco. A tale scopo deve essere redatto un progetto esecutivo esteso a tutto il centro storico di Piediluco con uno studio di massima comprensivo delle zone esterne; le previsioni in esso contenute possono essere realizzate anche per stralci funzionali.

Il progetto deve essere redatto sulla base delle seguenti prescrizioni:

- riambientazione ed arredo dei percorsi e degli spazi esistenti;
- utilizzo ed arredo dei moli esistenti;
- utilizzo ed arredo degli spazi verdi pubblici esistenti;
- realizzazione dei nuovi tratti con strutture in legno su pali o con pontili in legno galleggianti, con larghezza massima di metri 2,00.

La viabilità lacustre e fluviale, i porti ed i punti di approdo esistenti, tradizionalmente legati alla viabilità lacustre locale, di norma, devono essere conservati e mantenuti ad uso pubblico. Per la manutenzione e la ristrutturazione dei porti esistenti e per l'apertura di nuovi, con la creazione di pontili fissi, pontili galleggianti, moli e manufatti necessari per l'attracco ed il ricovero delle imbarcazioni e dei natanti, si osservano le seguenti prescrizioni:

- I moli in muratura esistenti posti alla fine dei vicoli verso il lago devono essere conservati.

A tale scopo è prescritto il consolidamento statico e la riqualificazione estetica per essere adoperati come punti di sosta panoramici e di collegamento con il "lungolago". È ammessa la realizzazione di nuovi moli e pontili, previa richiesta di autorizzazione edilizia, da parte di soggetti pubblici e privati. Alla richiesta devono essere allegati i disegni con le dimensioni dell'opera, relazione con descrizione dei materiali, rilievo fotografico dei luoghi. Le nuove strutture devono

essere realizzate esclusivamente in legno verniciato con idonei sistemi di galleggiamento o fisse con palificazioni sul fondo del lago. Sono autorizzati moli o pontili che non superino le dimensioni di metri 3 x metri 1,50. Sono ammesse deroghe nel caso di circoli e associazioni sportivi e ricreativi pubblici e privati, che dimostrino con adeguata documentazione i motivi della richiesta di deroga. E' fatto obbligo per i proprietari provvedere alla manutenzione o alla demolizione con recupero del materiale dei moli e pontili fatiscenti o in disuso.

E' ammessa la realizzazione di attracchi e ricoveri per natanti a remi o a motore. I soggetti pubblici o privati devono produrre richiesta di autorizzazione edilizia allegando alla richiesta la tipologia del ricovero desunta esclusivamente dalla scheda conforme, la descrizione dettagliata dei materiali, il rilievo fotografico dei luoghi. Per la realizzazione di nuovi attracchi o ricoveri nelle zone di salvaguardia ambientale è previsto una verifica di compatibilità ambientale.

E' vietata in ogni caso la realizzazione di attracchi e ricoveri, quando questa comporti la distruzione o il danneggiamento della flora naturale delle sponde del lago in ambiti ambientali particolarmente suscettibili.

E' vietato abbattere o danneggiare alberature d'alto fusto esistenti.

E' fatto obbligo per i proprietari provvedere alla manutenzione o alla demolizione, con recupero del materiale, degli attracchi o dei ricoveri fatiscenti o in disuso.

10. I porti ed i punti di approdo della zona di Marmore sono destinati alla viabilità fluviale di carattere locale e di collegamento con quella lacustre esistente nel lago di Piediluco, una volta realizzati devono essere conservati e mantenuti a tale uso. Gli stessi, anche se siti in aree private devono rimanere di pubblico uso, e devono essere collegati alle strade pubbliche. Lungo le sponde del fiume Velino, compatibilmente con l'assetto idraulico, possono essere realizzati pontili fissi, pontili galleggianti, moli e manufatti necessari per l'attracco e il ricovero delle imbarcazioni e dei natanti.

Conformità catastale:

Non risultano difformità tra gli atti reperiti presso l'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto al momento del sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Stanza 1	superficie reale netta	18,20 mq.	1,00	18,20 mq.
Stanza 2	superficie reale netta	19,15 mq.	1,00	19,15 mq.
		37,35 mq.		37,35 mq.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo del presente rapporto di stima è il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del compendio pignorato riferito alla data della stesura della presente Consulenza Tecnica.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili, seppur in quantità ridotta per la zona in questione, indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, finiture, stato di conservazione, ampiezza dei vani ed estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro la quale collocare quelli oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II Trimestre 2013, le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare siti nel Comune di Terni sono comprese, per i fabbricati ad uso "abitazioni" con stato di conservazione "da ristrutturare" ricadenti in "Zona agricola", tra € 300,00 ed € 450,00 al mq. di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza giacché formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, relativamente alla tipologia "Abitazioni civili" con stato di conservazione "Normale" e con epoca di riferimento "II° semestre 2012", propone prezzi di mercato compresi tra € 710,00 ed € 1.000,00 al mq. di superficie lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, la scelta si pone quindi in una forbice compresa tra € 300,00 ed € 1.000,00 al mq. di superficie commerciale.

Nell'ambito delle stime si inserisce il giudizio soggettivo dello scrivente che, in considerazione di ulteriori quotazioni di beni simili, o comunque assimilabili, e ricadenti in zona di ubicazione simile a quella dell'immobile in oggetto, ritiene ragionevole adottare, vista la sua particolare collocazione, le sue scarse finiture e rifiniture, le sue dotazioni impiantistiche che in parte risultano non conformi alle normative vigenti, e vista la particolarità del lotto che ha come oggetto una porzione di unità immobiliare che non ha le caratteristiche di abitazione qualora venisse staccata materialmente dal resto dell'unità immobiliare non oggetto del presente lotto, un valore unitario al mq. di superficie commerciale pari ad € 450,00 ovvero ad un valore di € 600,00 al mq. di superficie utile.

Per l'unità immobiliare al piano secondo, in considerazione della destinazione d'uso di abitazione ma anche della mancanza dei servizi igienici nonché la fatiscenza degli impianti tecnologici, si ritiene di attribuire un valore unitario al mq. di superficie commerciale pari ad € 300,00 ovvero ad un valore di € 400,00 al mq. di superficie utile.

Nella valutazione sono compresi i diritti sulle parti comuni e sulle pertinenze di corte.

8.2 Fonti di informazione:

“Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell’Umbria” redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la “Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia” e con la “Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni” riferito al II Trimestre 2013.

Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell’Agenzia del Territorio.

Operatori del settore delle compravendite immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Valore equivalente superficie	Valore unitario applicato	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Fg. 75 P.IIa XX Sub 2	Porzione di appartamento	33,60 mq.	€/mq. 600,00	€ 20.160,00	€ 20.160,00
B - Fg. 75 P.IIa XX Sub 5	Abitazione	37,35 mq.	€/mq. 400,00	€ 14.940,00	€ 14.940,00
				€ 35.100,00	€ 35.100,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 5.265,00
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00

8.5 Prezzo base d’asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 26.335,00

Terni, 10/08/2013

L’Esperto alla stima
Geom. Mirko Capotosti

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 82/12

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS
OMISSIS

ALLEGATI

- LOTTO 5 -

Studio Tecnico

Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Via S. Marco n° 13 ~ Terni

Tel. 0744-40.60.91 ~ Fax 0744-43.80.87 ~ Cell. 328-41.18.274

E-mail info.studiocapotosti@gmail.com

P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

- LOTTO 5 -

ALLEGATO "B"

Estratto mappa catastale



26 269 281 282 279 284 283 284 124 125 115 123 122 127 239 240 129 130 131 118 119 116 117 263 109 270 271 272 107 241 176 245 244 242 291 292 290 293 294 26 28 266 106 104 103 182 109 210 198 156 158 213 156 118 119 130 131

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

- LOTTO 5 -

ALLEGATO "G"

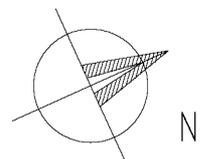
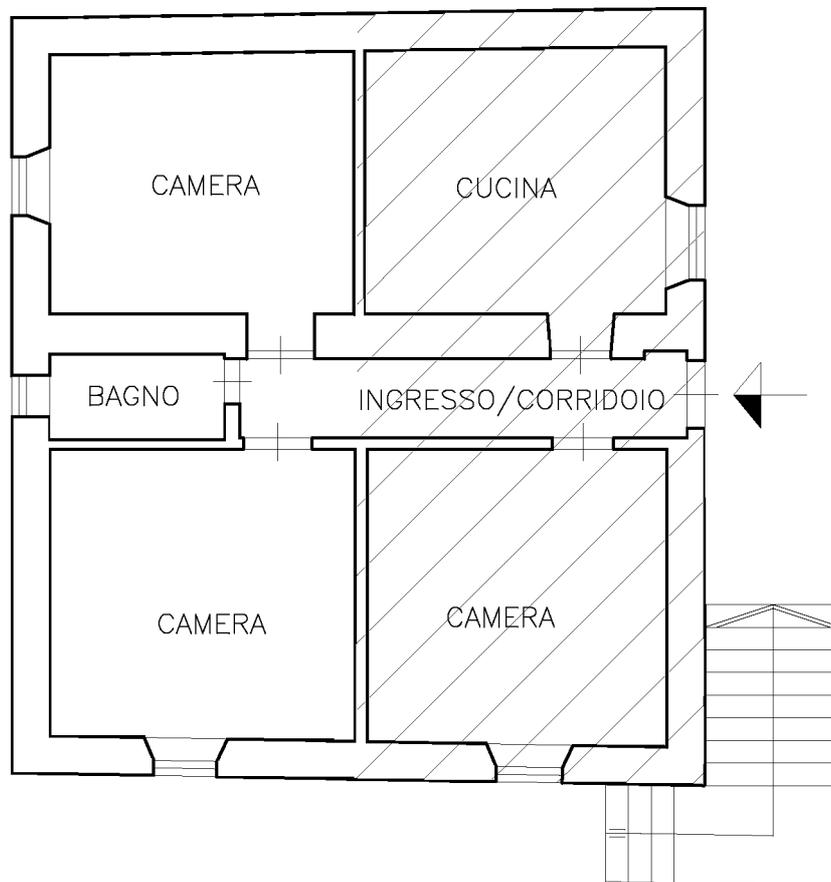
Schema stato attuale

SCHEMA DELLO STATO ATTUALE

ES. IMM. 82/2012

SUB 3

SUB 2



TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 82/12

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- LOTTO 5 -

Studio Tecnico

Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Via S. Marco n° 13 ~ Terni

Tel. 0744-40.60.91 ~ Fax 0744-43.80.87 ~ Cell. 328-41.18.274

E-mail info.studiocapotosti@gmail.com

P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it



FOTOGRAMMA n° 1



FOTOGRAMMA n° 2



FOTOGRAMMA n° 3



FOTOGRAMMA n° 4



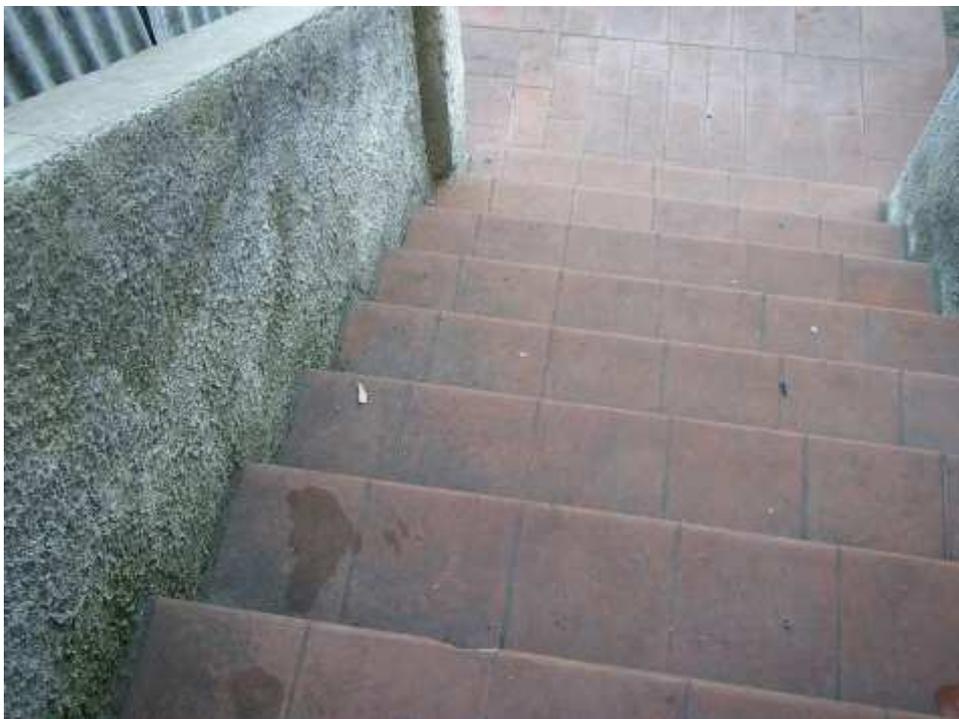
FOTOGRAMMA n° 5



FOTOGRAMMA n° 6



FOTOGRAMMA n° 7



FOTOGRAMMA n° 8



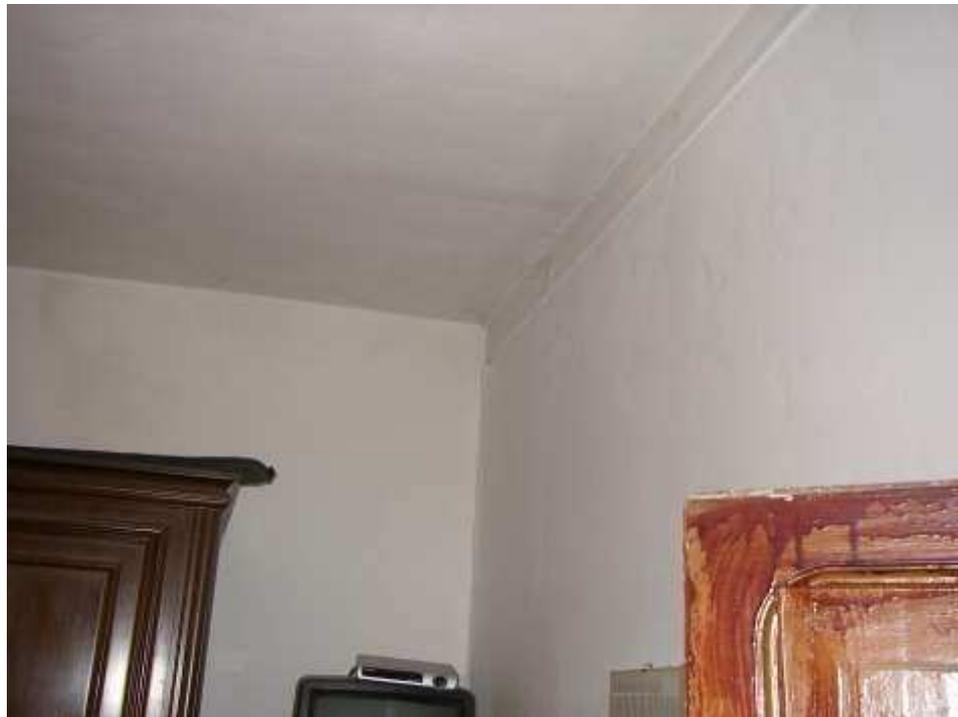
FOTOGRAMMA n° 9



FOTOGRAMMA n° 10



FOTOGRAMMA n° 11



FOTOGRAMMA n° 12



FOTOGRAMMA n° 13



FOTOGRAMMA n° 14



FOTOGRAMMA n° 15



FOTOGRAMMA n° 16



FOTOGRAMMA n° 17



FOTOGRAMMA n° 18



FOTOGRAMMA n° 19



FOTOGRAMMA n° 20



FOTOGRAMMA n° 21



FOTOGRAMMA n° 22



FOTOGRAMMA n° 23



FOTOGRAMMA n° 24



FOTOGRAMMA n° 25



FOTOGRAMMA n° 26



FOTOGRAMMA n° 27



FOTOGRAMMA n° 28



FOTOGRAMMA n° 29



FOTOGRAMMA n° 30



FOTOGRAMMA n° 31



FOTOGRAMMA n° 32



FOTOGRAMMA n° 33



FOTOGRAMMA n° 34



FOTOGRAMMA n° 35



FOTOGRAMMA n° 36



FOTOGRAMMA n° 37



FOTOGRAMMA n° 38



FOTOGRAMMA n° 39



FOTOGRAMMA n° 40



FOTOGRAMMA n° 41



FOTOGRAMMA n° 42



FOTOGRAMMA n° 43



FOTOGRAMMA n° 44

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 82/12

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- LOTTO 6 -

Studio Tecnico

Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Via S. Marco n° 13 ~ Terni

Tel. 0744-40.60.91 ~ Fax 0744-43.80.87 ~ Cell. 328-41.18.274

E-mail info.studiocapotosti@gmail.com

P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da
UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA

Contro
CASTAGNOLI FABIO
MAGALOTTI GIUSEPPA

N. Gen. Rep. **82/2012**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/09/2013

Giudice: **Dott.ssa VELLA PAOLA**
Custode Giudiziario: **Avv. Elisabetta Tiberi**

RAPPORTO DI STIMA

Lotto 006 – FABBRICATI

*Tecnico incaricato: **Geom. CAPOTOSTI MIRKO**
codice fiscale CPTMRK76B01L117M - partita IVA 01214460550*

*con studio in: Via S. Marco, 13 - Terni (TR)
tel. +39 0744 406091 – fax +39 0744 438087
cellulare +39 328 4118274
e-mail info.studiocapotosti@gmail.com
P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it
web www.studiocapotosti.altervista.org/*

Beni siti nel Comune di Terni (TR)
Via Carnia n. 8/D

Lotto: 006
FABBRICATI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A - Fg. 89 P.Ila 299 Sub 6. Terni (TR) Via Carnia 8/D

Piena proprietà per la quota di 1/2 di appartamento sito in Terni (TR) Via Carnia 8/D.

Identificato al catasto fabbricati (N.C.E.U. di Terni):

intestazione: CASTAGNOLI Fabio (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale CSTFBA56P02L117U e PETRUCCI Cinzia (non Esecutata - estranea alla procedura) nata a Terni il 09/07/1961 codice fiscale PTRCNZ61L4 per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 89, particella 299, subalterno 6**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, piano 3, rendita € 557,77.

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/2003 Nota presentata con Modello Unico n. 9468 .1/2003 in atti dal 30/12/2003 Repertorio n.: 39503 Rogante FILIPPETTI CARLO Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)

Accessorio:

a - Fg. 89 P.Ila 299 Sub 16
Box

Identificato al catasto fabbricati (N.C.E.U. di Terni):

CASTAGNOLI Fabio (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale CSTFBA56P02L117U e PETRUCCI Cinzia (non Esecutata - estranea alla procedura) nata a Terni il 09/07/1961 codice fiscale PTRCNZ61L4 per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 89, particella 299, subalterno 16**, categoria C/6, classe 4, superficie 16 mq., piano S1, rendita € 29,75.

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/2003 Nota presentata con Modello Unico n. 9468 .1/2003 in atti dal 30/12/2003 Repertorio n.: 39503 Rogante FILIPPETTI CARLO Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica normale
Area urbanistica:	residenziale a traffico locale con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe;	residenziali.
Principali collegamenti pubblici:	Autobus 200 m. Stazione ferroviaria 5 km. Strada statale/superstrada 1 Km. Autostrada 30 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da CASTAGNOLI Fabio e PETRUCCI Cinzia in qualità di comproprietari degli immobili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

*4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*a) **PROCEDIMENTO DI INGIUNZIONE ANTE CAUSAM**

Soggetto interessato: Castagnoli Fabio

Vedere Allegato "A"

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **BANCA CARIGE S.P.A.** con sede in Genova (GE) codice fiscale 03285880104 contro **CASTAGNOLI Fabio** (Esecutato) nato a Terni (TR) il 02/09/1956 codice fiscale CSTFBA56P02L117U e **PETRUCCI Cinzia** (non Esecutata – estranea alla procedura) nata a Terni il 09/07/1961 codice fiscale PTRCNZ61L49L117V, rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ, iscritta a Terni (TR) in data **08/01/2004** al numero di Registro Generale 217 ed al numero di Registro Particolare **56**.

Importo ipoteca: **€ 140.046,40**.Importo capitale: **€ 70.023,20**.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A.** con sede in Roma (RM) codice fiscale 09976231002 contro **MAGALOTTI Giuseppa** nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale MGLGPP28H50L117N e **CASTAGNOLI Fabio nato** a Terni (TR) il 02/09/1956 codice fiscale CSTFBA56P02L117U rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ, a firma del Tribunale di Terni il 09/01/2009 Repertorio n. 321/2009, iscritta a Terni (TR) in data **01/04/2011** al numero di Registro Generale 4066 ed al numero di Registro Particolare **629**.

Importo ipoteca: **€ 150.000,00**.Importo capitale: **€ 74.407,80**.*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **UNICREDIT S.P.A.** con sede in Roma (RM) codice fiscale 00348170101 contro **MAGALOTTI Giuseppa** nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale MGLGPP28H50L117N e **CASTAGNOLI Fabio nato** a Terni (TR) il 02/09/1956 codice fiscale CSTFBA56P02L117U rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ, a firma di Ufficiale Giudiziario – Tribunale di Terni il 09/06/2012 Repertorio n. 477/2012, trascritto a Terni (TR) in data **10/07/2012** al numero di Registro Generale 7232 ed al numero di Registro Particolare **5510**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.212,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 7.690,08

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Gli immobili oggetto del presente lotto fanno parte di un Condominio costituito denominato "Condominio Via Carnia 8 A-B-C-D", attualmente gestito da "Studio Amm.ni Cond.li Ruggeri – Siragusa" avente sede in Terni (TR) Via Tre Monumenti n. 26.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Precedente proprietario:**

- **ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIPENDENTI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA - I.N.P.D.A.P.** avente sede in Roma (RM) codice fiscale 97095380586 **da data ante ventennio al 21/11/2002**.

- **S.C.I.P. SOCIETÀ CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L.** avente sede in Roma (RM) codice fiscale 06825791004, per la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ dal **21/11/2002** al **11/12/2003**, in forza di Decreto di Trasferimento del MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE in data 21/11/2002 n. 279, trascritto a Terni (TR) in data 29/12/2003 al numero di Registro Generale 14369 ed al numero di Registro Particolare 9455.

Attuali proprietari:

- **CASTAGNOLI Fabio** (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale CSTFBA56P02L117U e **PETRUCCI Cinzia** (non Esecutata - estranea alla procedura) nata a Terni (TR) il 09/07/1961 codice fiscale PTRCNZ61L49L117V, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ dal **11/12/2003** ad **oggi**, in forza di atto di compravendita a firma di Notaio in Terni (TR) Dr. Carlo Filippetti in data 11/12/2003 Repertorio n. 39503/22186, trascritto a Terni (TR) in data 29/12/2003 al numero di Registro Generale 14382 ed al numero di Registro Particolare 9468.

7. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA

rilasciata in data 13/03/1978 al prot. n. 32341

VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA

rilasciata in data 26/07/1978 al prot. n. 23162

VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA

rilasciata in data 21/01/1983 al prot. n. 12008

ABITABILITÀ

rilasciata in data 19/03/1983 al prot. n. 47747

D.I.A.

del 06/05/2008 al prot. n. 0087742

Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile risulta conforme agli atti presenti presso gli uffici competenti del Comune di Terni.

Descrizione *ABITAZIONE* di cui al punto **A - Fg. 89 P.IIIa 299 Sub 6**

Appartamento ubicato al piano terzo, composto da un ingresso, un cucinotto, una sala da pranzo, un soggiorno, un corridoio, un ripostiglio, uno studio, due bagni, due camere e due terrazze coperte.

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq **113,95** utili.

L'appartamento ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

Identificato al catasto fabbricati (N.C.E.U. di Terni):

intestazione: CASTAGNOLI Fabio (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale CSTFBA56P02L117U e PETRUCCI Cinzia (non Esecutata - estranea alla procedura) nata a Terni il 09/07/1961 codice fiscale PTRCNZ61L4 per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 89, particella 299, subalterno 6**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, piano 3, rendita € 557,77.

Caratteristiche descrittive:

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele ubicazione: interna condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio condizioni: buone

Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia : doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavimentazione esterna	materiale: klinker condizioni: buone
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: buone
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termoventilatori condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Accessori:

a - Fg. 89 P.IIIa 299 Sub 16
Box

Identificato al catasto fabbricati (N.C.E.U. di Terni):

CASTAGNOLI Fabio (Esecutato) nato a Terni il 02/09/1956 codice fiscale CSTFBA56P02L117U e PETRUCCI Cinzia (non Esecutata - estranea alla procedura) nata a Terni il 09/07/1961 codice fiscale PTRCNZ61L4 per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 89, particella 299, subalterno 16**, categoria C/6, classe 4, superficie 16 mq., piano S1, rendita € 29,75.

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/2003 Nota presentata con Modello Unico n. 9468 .1/2003 in atti dal 30/12/2003 Repertorio n.: 39503 Rogante FILIPPETTI CARLO Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

Ubicato al piano S1

Sviluppa una superficie complessiva di mq. **15,50** utili.

Pavimentazione interna: materiale: **al rustico**
condizioni: **sufficienti**

Portone d'ingresso: tipologia: **serranda a chiusura scorrevole dall'alto**
materiale: **acciaio**
condizioni: **sufficienti**

Elettrico: tipologia: **con cavi a vista**
tensione: **220V**
condizioni: **sufficienti**
conformità: **da collaudare**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona
- **BbV Conservazione dei volumi (art. 57)**

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.57 Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n)c e BbV(n.))

1. Nelle zone di conservazione dei volumi BbV è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti nonché l'ubicazione; nei casi in cui non sia stata raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità o non siano stati realizzati gli ampliamenti previsti dagli strumenti urbanistici previgenti, è ammesso il completamento fino al raggiungimento della cubatura massima ammessa calcolata nel rispetto degli allineamenti e sedimi edificabili ad essi relativi. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.

2. Qualora si debba procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici, fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni ed in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire a meno che non siano assentite in via di sanatoria edilizia; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti.

3. Nel caso di edifici ricadenti in parte in zona di rispetto, in caso di demolizione, la volumetria consentita dovrà essere concentrata nell'area edificabile restante.

4. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla BbV è seguita da un numero, riferito agli indici di seguito elencati, nei casi in cui siano presenti lotti liberi o edifici esistenti di volume inferiore, può essere realizzata nuova edificazione o ampliamenti fino al raggiungimento dell'indice massimo ammesso nel rispetto dei parametri previsti dall'art.55 per ciascun indice.

La codifica degli indici è la seguente:

IF 1.8 mc/mq: BbV6

IF 3.0 mc/mq: BbV7

5. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla è Bb(0)4 è ammesso un ampliamento di 180 mc o con la sigla Bb(0)5 un ampliamento di 300 mc per gli edifici residenziali esistenti con l'esclusione di quelli che abbiano già usufruito di tale facoltà con la previgente normativa.

6. Non è prescritta la dimensione minima del lotto.

7. L'attuazione avviene con intervento edilizio diretto così come definito nell'art.18 delle presenti norme.

8. 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. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e).

9. Sono state individuate con apposita sigla alcune zone di conservazione, una a voc. Rosario Bb(4)c e due nei pressi di S. Valentino Bb(5)c, per le quali valgono le prescrizioni e gli incrementi di cui al successivo art.137.

10. Per la zona di Marmore le aree di conservazione dei volumi esistenti, oltre a quanto stabilito nei precedenti commi 1, 2 e 3, sono soggette alle seguenti prescrizioni:

10.1. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui al precedente art.55.

10.2. Nei fabbricati a destinazione mista residenziale e commerciale il piano ammette l'esercizio delle attività commerciali anche in deroga alle normative vigenti di settore.

10.3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia nei lotti in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità previgente, è consentito un incremento del 10% della volumetria esistente o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale.

11. Per la zona di Piediluco le aree di conservazione dei volumi esistenti sono soggette alle seguenti prescrizioni:

11.1. Nelle zone di conservazione è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti. Qualora si debba procedere ad interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione degli edifici, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti.

11.2. Le aree a giardino devono essere mantenute a verde con la conservazione ed il restauro di eventuali elementi architettonici di pregio presenti, possono essere usate per attività a servizio della residenza ed anche a servizio di attività commerciali o turistiche; sono consentiti interventi di manutenzione e

ristrutturazione delle sistemazioni esterne.

11.3. Il PRG nella zona di Piediluco, oltre a quanto sopra detto distingue le seguenti sottozone:

- a) Sottozona a destinazione esclusivamente residenziale BbV(1); In questa sottozona il Piano ammette la sola destinazione residenziale anche a fini turistici. È consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 11. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati o nelle aree libere si consente la realizzazione di strutture fisse destinate a rimessa attrezzi, servizi ed attrezzature per la residenza (piscine, barbecue, pranzo all'aperto, ripostigli, portici, gazebi, pergole, ripostigli, ecc...). Per la lottizzazione sorta in località S. Lucia si consente un incremento del 10% delle volumetrie esistenti fino a raggiungere l'indice di 1,0 mc/mq ed il completamento dei lotti liberi con il medesimo indice; si conferma l'altezza massima prevista dalla lottizzazione originaria che recita: "ammessi 2 piani con un massimo di 3 se misurati sul punto più basso del terreno sistemato. Le costruzioni, misurate al colmo della copertura, non dovranno in ogni caso superare il livello delle strade soprastanti."
- b) Sottozona a destinazione mista residenziale e commerciale BbV(2); In questa sottozona che comprende gli edifici lungo il corso principale, il piano ammette attività commerciali, direzionali e turistiche, realizzabili anche in deroga alle normative vigenti di settore. È consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 11. Negli spazi urbani nei quali viene individuata la preesistenza di edifici di cui si rende possibile la ricostruzione o permangono aree inedificate di cui si ritiene necessaria la ristrutturazione urbanistica al fine di ripristinare o riorganizzare la continuità del fronte e/o il carattere del tessuto urbano o del nucleo abitato, è consentito realizzare nuove costruzioni nel rispetto delle dimensioni, degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti dell'area. Al fine di incentivare e riqualificare le attività commerciali e turistiche per gli edifici prospicienti il corso principale, è consentito realizzare al piano terra, nella zona a monte degli stessi, un ampliamento pari al 10% del volume esistente fino ad un massimo di 60 mc. Tale ampliamento, consentito una sola volta, deve essere destinato esclusivamente per attività, turistico-commerciale o per loro servizi.
- c) Sottozona area PEEP attuata BbV(3); In questa sottozona il Piano ammette le destinazioni previste dal Piano di zona PEEP. È consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 11. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati o nelle aree libere si consente la realizzazione di strutture fisse destinate a rimessa attrezzi, servizi ed attrezzature per la residenza (piscine, barbecue, pranzo all'aperto, ripostigli, portici, gazebi, pergole, ripostigli, ecc...).
- d) Sottozona nuclei abitati sparsi nel territorio BbV(4); Sono costituite dai nuclei abitati sparsi nel territorio posti nelle aree fuori dalle zone di Marmore e Piediluco individuate nella tav. A, che per numero di edifici e densità edilizia hanno raggiunto una consistenza urbana che li individua come piccoli centri abitati. I nuclei abitati individuati nel territorio sono: Il Porto, L'Osteria, e Valle Spoletina. In queste sottozone il Piano ammette la destinazione residenziale, ricettiva extralberghiera ai sensi della L. R. n. 8/1994, agrituristica e turistica. È consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 11. Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica a condizione che venga redatto un Piano di recupero, che interessi tutto il nucleo abitato. In attesa della redazione del Piano di recupero complessivo relativo alla sottozona "Il Porto" e/o del Piano del Comprensorio di Marmore-Piediluco ed al fine di consentire lo sviluppo dell'attività ricettiva presente, per l'edificio insistente sulla particella n.85 del f.169 è ammesso un ampliamento di mc.300, con concessione diretta; l'intervento dovrà conformarsi alle disposizioni delle presenti N.T.A. per quanto attiene i materiali e gli elementi formali (v.Cap. 5°).
- e) Sottozona lottizzazione LEM BbV(5) E' consentito il completamento degli interventi previsti dalla lottizzazione approvata.

Conformità catastale:

Non risultano difformità tra gli atti reperiti presso l'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto al momento del sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso	superficie reale netta	5,30 mq.	1,00	5,30 mq.
Cucina	superficie reale netta	4,15 mq.	1,00	4,15 mq.
Tinello	superficie reale netta	13,10 mq.	1,00	13,10 mq.
Soggiorno	superficie reale netta	20,00 mq.	1,00	20,00 mq.
Corridoio	superficie reale netta	6,20 mq.	1,00	6,20 mq.
Ripostiglio	superficie reale netta	1,25 mq.	1,00	1,25 mq.
Bagno 1	superficie reale netta	5,15 mq.	1,00	5,15 mq.
Bagno 2	superficie reale netta	3,70 mq.	1,00	3,70 mq.
Studio	superficie reale netta	6,60 mq.	1,00	6,60 mq.
Camera 1	superficie reale netta	14,40 mq.	1,00	14,40 mq.
Camera 2	superficie reale netta	16,45 mq.	1,00	16,45 mq.
Terrazza 1	superficie reale netta	10,45 mq.	0,35	3,66 mq.
Terrazza 2	superficie reale netta	7,20 mq.	0,35	2,52 mq.
		113,95 mq.		102,48 mq.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo del presente rapporto di stima è il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del compendio pignorato riferito alla data della stesura della presente Consulenza Tecnica.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili, seppur in quantità ridotta per la zona in questione, indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, finiture, stato di conservazione, ampiezza dei vani ed estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro la quale collocare quelli oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II Trimestre 2013, le quotazioni afferenti

agli immobili assimilabili a quello da valutare siti nel Comune di Terni sono comprese, per i fabbricati ad uso "abitazioni" con stato di conservazione "abitabile" ricadenti in "Periferia", tra € 700,00 ed € 900,00 al mq. di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza giacché formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, relativamente alla tipologia "Abitazioni civili" con stato di conservazione "Normale" e con epoca di riferimento II semestre 2012, propone prezzi di mercato compresi tra € 980,00 ed € 1.350,00 al mq. di superficie lorda, mentre relativamente alla tipologia "Box" con stato di conservazione "Normale" e con epoca di riferimento II° semestre 2012, propone prezzi di mercato compresi tra € 680,00 ed € 1.000,00 al mq. di superficie lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, la scelta si pone quindi in una forbice compresa tra € 700,00 ed € 1.350,00 al mq. di superficie commerciale.

Nell'ambito delle stime si inserisce il giudizio soggettivo dello scrivente che, in considerazione di ulteriori quotazioni di beni simili, o comunque assimilabili, e ricadenti in zona di ubicazione simile a quella dell'immobile in oggetto, ritiene ragionevole adottare, vista la sua particolare collocazione, le sue finiture e rifiniture, le sue dotazioni impiantistiche, un valore unitario al mq. di superficie commerciale pari ad € 1.200,00 ovvero ad un valore di € 1.400,00 al mq. di superficie utile.

Per il garage posto al piano interrato, si ritiene equo adottare un valore di € 700,00.

8.2 Fonti di informazione:

"Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II Trimestre 2013.

Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Operatori del settore delle compravendite immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Valore equivalente superficie	Valore unitario applicato	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Fg. 89 P.Ila 299 Sub 6	Appartamento	102,48 mq.	€/mq. 1.400,00	€ 143.472,00	€ 71.736,00
accessorio: a - Fg. 89 P.Ila 299 Sub 16	Box	15,50 mq.	€/cad. 10.850,00	€ 10.850,00	€ 5.425,00
				€ 154.322,00	€ 77.161,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 11.574,15
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 65.586,85

Terni, 10/08/2013

L'Esperto alla stima
Geom. Mirko Capotosti

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 82/12

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

ALLEGATI

- LOTTO 6 -

Studio Tecnico

Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Via S. Marco n° 13 ~ Terni

Tel. 0744-40.60.91 ~ Fax 0744-43.80.87 ~ Cell. 328-41.18.274

E-mail info.studiocapotosti@gmail.com

P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

- LOTTO 6 -

ALLEGATO "B"

Estratto mappa catastale



N=72200

E=18000

1 Particella: 299

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

- LOTTO 6 -

ALLEGATO "D"

Planimetrie catastali

MODULARIO
F. n. r. g. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via Carnia n. 8/b

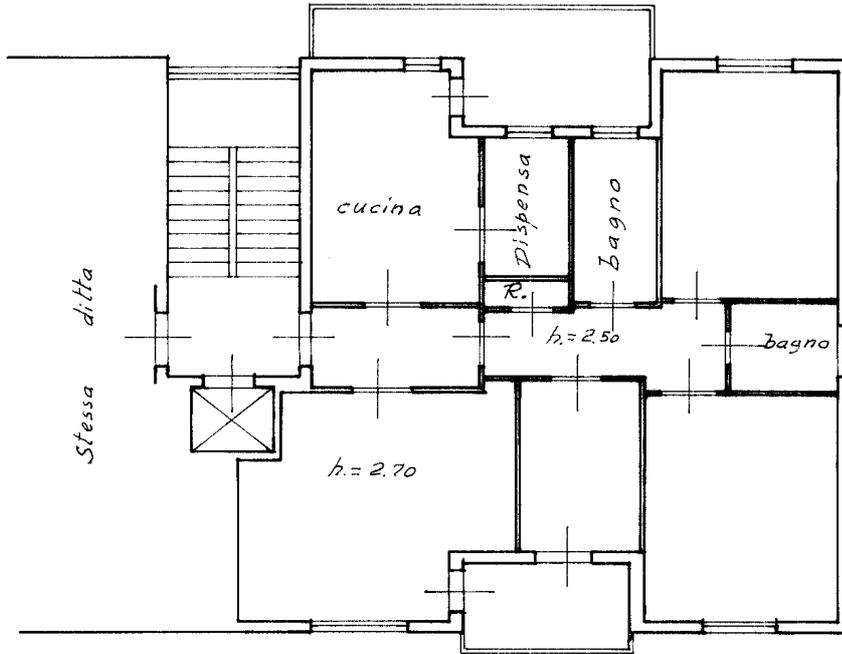
Ditta RATINI Giuseppe nato a Galli sul Velino il 9-6-1907 (*)

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Terni

(*) CASSA PER LE PENSIONI DI SANITARI

(*) CORREZIONE APPROVATA IL 10.2.83

Piano Terzo - int. 6



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100



01578541

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 10 GEN 1983
PROT. N°

Compilata dal l'Arch. Paolo Ratini
(Figlio, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Architetti
della ~~Provincia di~~ Regione dell'Umbria

DATA 20-1-83

Firma: Paolo Ratini



Registro dei Fabbricati - Situazione al 23/04/2013 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 117 - Subalterno: 1 - Foglio: 117 - Subalterno: 1 - Catasto: CARNIA n. 8D piano: 3 interno: 6;

10 metri

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 652)

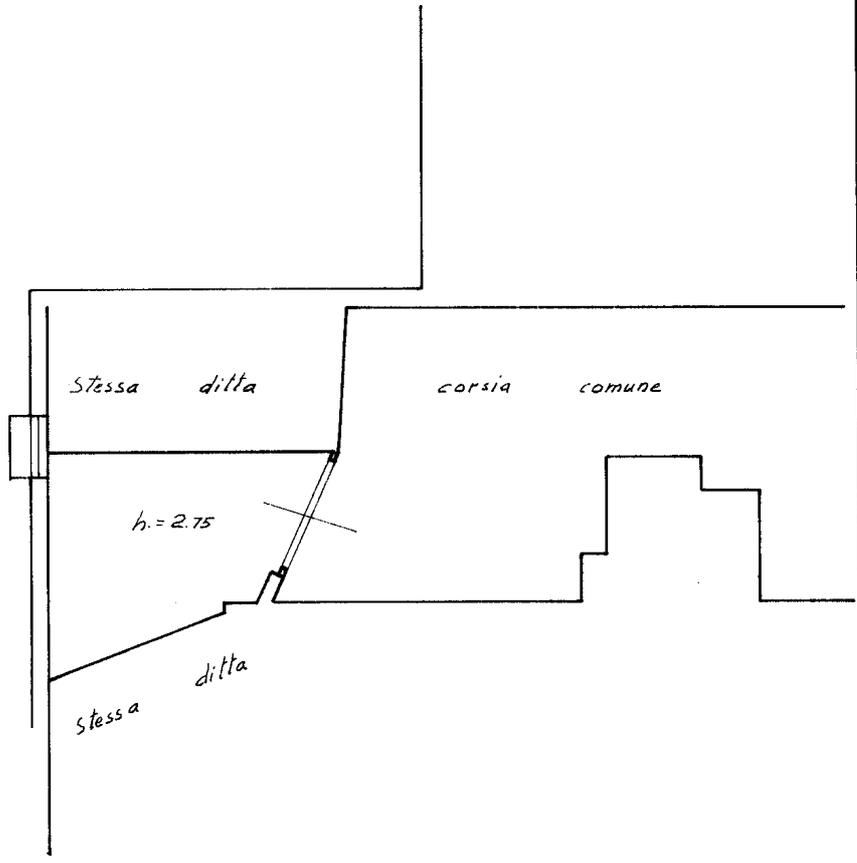
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via Carnia
Ditta RATINI Giuseppa nata in Colle sul Velino il 9-6-1907 (c)

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Terni

(*) CASSA PER LE PENSIONI DI SANITARI

(*) CORREZIONE APPROVATA IL 10.2.83

Piano Scantinato



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 27 GEN. 1983
PROT. N° 704

Completato dal 1° Arch. Paolo Ratini
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
 iscritto all'Albo de gli Architetti
 della Regione dell'Umbria
 DATA 28-1-1983
 Firmazione Paolo Ratini

I.P.E.S. - OFFICINA C.F. - ROMA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/04/2013 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 10 metri

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 82/12

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- LOTTO 6 -

Studio Tecnico

Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Via S. Marco n° 13 ~ Terni

Tel. 0744-40.60.91 ~ Fax 0744-43.80.87 ~ Cell. 328-41.18.274

E-mail info.studiocapotosti@gmail.com

P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it



FOTOGRAMMA n° 1



FOTOGRAMMA n° 2



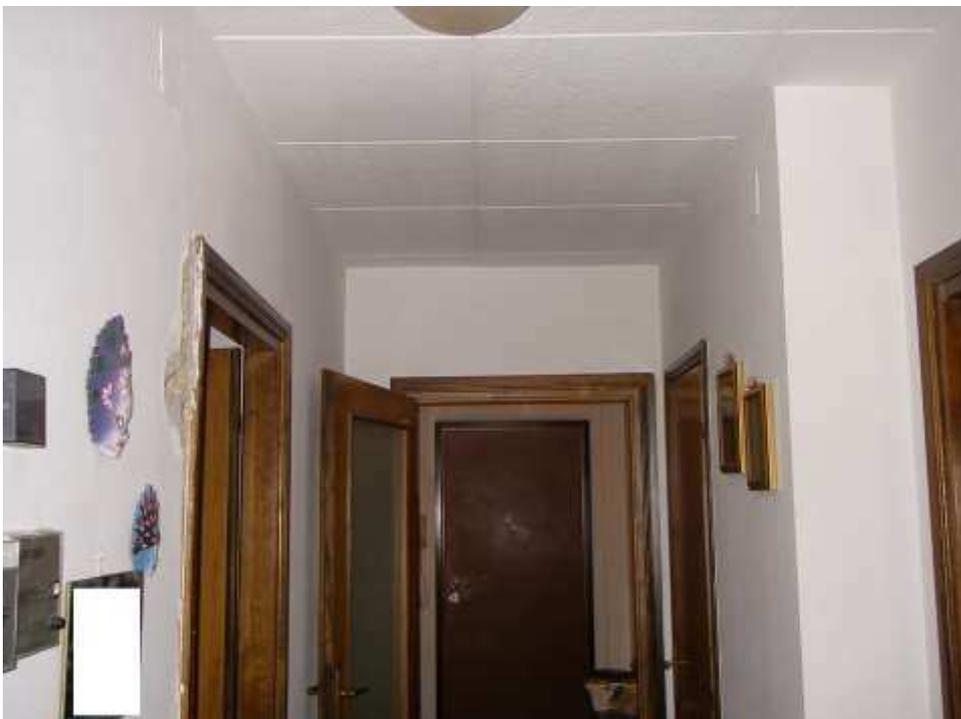
FOTOGRAMMA n° 3



FOTOGRAMMA n° 4



FOTOGRAMMA n° 5



FOTOGRAMMA n° 6



FOTOGRAMMA n° 7



FOTOGRAMMA n° 8



FOTOGRAMMA n° 9



FOTOGRAMMA n° 10



FOTOGRAMMA n° 11



FOTOGRAMMA n° 12



FOTOGRAMMA n° 13



FOTOGRAMMA n° 14



FOTOGRAMMA n° 15



FOTOGRAMMA n° 16



FOTOGRAMMA n° 17



FOTOGRAMMA n° 18



FOTOGRAMMA n° 19



FOTOGRAMMA n° 20



FOTOGRAMMA n° 21



FOTOGRAMMA n° 22



FOTOGRAMMA n° 23



FOTOGRAMMA n° 24



FOTOGRAMMA n° 25



FOTOGRAMMA n° 26



FOTOGRAMMA n° 27



FOTOGRAMMA n° 28



FOTOGRAMMA n° 29



FOTOGRAMMA n° 30



FOTOGRAMMA n° 31



FOTOGRAMMA n° 32



FOTOGRAMMA n° 33



FOTOGRAMMA n° 34



FOTOGRAMMA n° 35



FOTOGRAMMA n° 36



FOTOGRAMMA n° 37



FOTOGRAMMA n° 38



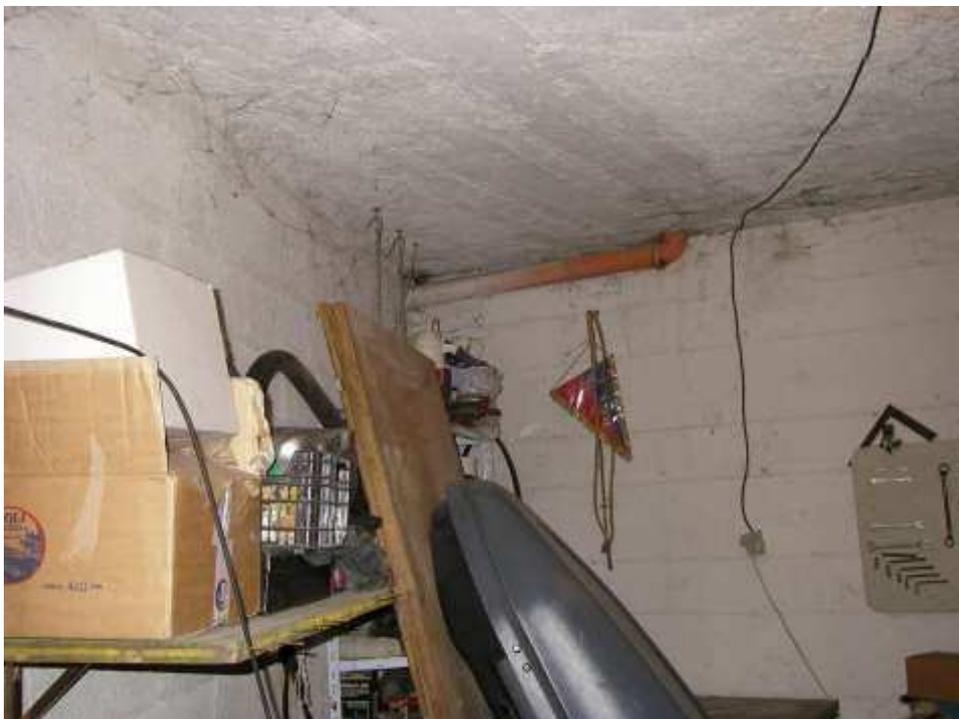
FOTOGRAMMA n° 39



FOTOGRAMMA n° 40



FOTOGRAMMA n° 41



FOTOGRAMMA n° 42

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 82/12

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- LOTTO 7 -

Studio Tecnico

Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Via S. Marco n° 13 ~ Terni

Tel. 0744-40.60.91 ~ Fax 0744-43.80.87 ~ Cell. 328-41.18.274

E-mail info.studiocapotosti@gmail.com

P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da
OMISSIS

Contro
OMISSIS
OMISSIS

N. Gen. Rep. **82/2012**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/09/2013

Giudice: **Dott.ssa VELLA PAOLA**
Custode Giudiziario: **Avv. Elisabetta Tiberi**

RAPPORTO DI STIMA

Lotto 007 – TERRENI e RUDERE

*Tecnico incaricato: **Geom. CAPOTOSTI MIRKO**
codice fiscale CPTMRK76B01L117M - partita IVA 01214460550*

*con studio in: Via S. Marco, 13 - Terni (TR)
tel. +39 0744 406091 – fax +39 0744 438087
cellulare +39 328 4118274
e-mail info.studiocapotosti@gmail.com
P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it
web www.studiocapotosti.altervista.org/*

Beni siti nel Comune di **Terni (TR)**

Lotto: 007 TERRENI e RUDERE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A - F g. 78 P.IIa XXX Terni (TR)

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Terni (TR)

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXXXX XXXXXX nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 78, particella XXX**, qualità PASCOLO ARB, classe 1, superficie catastale 0,3500 Ha, reddito agrario € 2,53 e reddito dominicale € 5,42.

B - Fg. 78 P.IIa XXX. Terni (Terni)

Piena proprietà per la quota di 1/1 di agricolo sito in Terni (Terni) .

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXXX XXXXXX nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 78, particella XXX**, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 2,9760 Ha, reddito agrario € 7,68 e reddito dominicale € 30,74.

C - Fg. 78 P.IIa XXX Sub 2. Terni (Terni)

Piena proprietà per la quota di 1/1 di rudere sito in Terni (Terni) .

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXXX XXXXXX nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 78, particella XXX, subalterno 2**, qualità PORZ RUR FP.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica normale
Area urbanistica:	agricola
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

a) PROCEDIMENTO DI INGIUNZIONE ANTE CAUSAM.

Soggetto interessato: XXXXXXXXXXX XXXXXXXX

Vedere Allegato "A"

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **XXXXXXXX X XX XXXXXXXXXXXXXXXX** sede in Roma (RM) codice fiscale **XXXXXXXX** contro **XXXXXXXX XXXXXX** nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXX XXXX nato** a Terni (TR) il 02/09/1956 codice fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ, a firma del Tribunale di Terni il 09/01/2009 Repertorio n. 321/2009, iscritta a Terni (TR) in data **01/04/2011** al numero di Registro Generale 4066 ed al numero di Registro Particolare **629**.

Importo ipoteca: € **XXXXX**.

Importo capitale: € **XXXXX**.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **XXXXXXXX XXX** con sede in Roma (RM) codice fiscale **XXXXXXXX** contro **XXXXXXXX XXXXXXXXXXX** nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXX XXXX nato** a Terni (TR) il 02/09/1956 codice fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di PIENA PROPRIETÀ, a firma di Ufficiale Giudiziario – Tribunale di Terni il 09/06/2012 Repertorio n. 477/2012, trascritto a Terni (TR) in data **10/07/2012** al numero di Registro Generale 7232 ed al numero di Registro Particolare **5510**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € ---

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

GLI IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO NON FANNO PARTE DI UN CONDOMINIO COSTITUITO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Attuale proprietario:**

- **XXXXXXXX XXXXXX** nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ **da data ante ventennio** ad **oggi**, in forza di atto di divisione a firma di Notaio in Terni (TR) Dr. Federico Federici in data 17/07/1955 Repertorio n. 32346, registrato Terni (TR) in data 02/08/1955 al n. 285 vol. 181, trascritto a Spoleto (PG) in data 12/08/1955 al numero 3004 e 3005.

7. PRATICHE EDILIZIE:***Conformità urbanistico edilizia:***

Non sono stati reperiti titoli abilitativi agli atti per l'unità immobiliare distinta con la particella 139 subalterno 2. Dalle verifiche effettuate presso gli uffici del Comune di Terni non sono emersi titoli abilitativi. L'immobile risulta riportato sul foglio di mappa catastale d'impianto redatto negli anni '40-'50.

Descrizione **TERRENO AGRICOLO** di cui al punto **A - Fg. 78 P.IIa XXX**

Terreno agricolo catastalmente censito con la qualità "pascolo arborato". Coltura dismessa.

Superficie catastale mq. **11480**.

Orografia acclive.

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXX XXXXXX nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 78, particella XXX**, qualità PASCOLO ARB, classe 1, superficie catastale 0,3500 Ha, reddito agrario € 2,53 e reddito dominicale € 5,42.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona:

- **E5 Boschive (art. 107)**

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.107 Zone E boscate (E5)

1. Le aree boscate, individuate nell'elaborato A, sono disciplinate dalla L.R. n. 28/2001 e relativo Regolamento Regionale n. 7/2002. Per la loro definizione si fa riferimento all'art. 5 della L.R. n. 118 28/2001. Sono tutelate ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004, con la esclusione di quelle indicate al comma 2 dello stesso art.142. Il Piano recepisce le norme degli artt. 120, 121, 122, 126 e 129 c.10 del P.T.C.P. e dell'art.15 della L.R. n.27/2000.

2. In tali aree sono da evitare tutti gli interventi che comportino un danno ecologico e paesaggistico quali il prelievo non regolamentato di biomassa, la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità delle biocenosi; sono da evitare le opere di scavo dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.

3. In tali aree, al fine della salvaguardia del patrimonio naturalistico e paesaggistico, non possono essere realizzate nuove costruzioni né aperte nuove cave che non prevedano quale intervento di riambientazione la ricostituzione del bosco nel rispetto della L.R. n. 2/2000. Sono altresì consentiti solo interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.53/1974 ai fini abitativi o agrituristici con esclusione degli ampliamenti e la realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione valorizzazione e sviluppo alla tutela ed alla prevenzione antincendio; alla realizzazione dei parchi naturali comunali e territoriali.

4. In tali aree è consentito il mantenimento e/o il ripristino della viabilità forestale esistente e l'adozione di tutte le misure necessarie per la prevenzione degli incendi (quali piste tagliafuoco ripulitura del sottobosco ai margini delle strade). Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'art. 8 della L.R. n.53/1974 e successive modificazioni ed integrazioni.

5. Le fasce di transizione delle aree boscate in area extraurbana nel territorio comunale di Terni sono fasce di rispetto esterne di ml 15 misurate a partire dal perimetro dell'area boscata. All'interno di tali fasce non è consentita la nuova edificazione; l'attività edilizia è limitata agli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001. Tali fasce sono comunque computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone confinanti con le aree boscate.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	superficie catastale	3.500,00 mq.	1,00	3.500,00 mq.
		3.500,00 mq.		3.500,00 mq.

Descrizione **TERRENO AGRICOLO** di cui al punto **B - Fg. 78 P.III XXX**

Terreno agricolo catastalmente censito con la qualità "bosco misto". In parte è stato oggetto di taglio nei primi anni del 2000.

Superficie catastale mq. **29760**.

Orografia acclive.

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXXXX XXXXXX nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 78, particella XXX**, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 2,9760 Ha, reddito agrario € 7,68 e reddito dominicale € 30,74.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona:

- **E5 Boschive (art. 107)**

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.107 Zone E boscate (E5)

1. Le aree boscate, individuate nell'elaborato A, sono disciplinate dalla L.R. n. 28/2001 e relativo Regolamento Regionale n. 7/2002. Per la loro definizione si fa riferimento all'art. 5 della L.R. n. 118 28/2001. Sono tutelate ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004, con la esclusione di quelle indicate al comma 2 dello stesso art.142. Il Piano recepisce le norme degli artt. 120, 121, 122, 126 e 129 c.10 del P.T.C.P. e dell'art.15 della L.R. n.27/2000.

2. In tali aree sono da evitare tutti gli interventi che comportino un danno ecologico e paesaggistico quali il prelievo non regolamentato di biomassa, la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità delle biocenosi; sono da evitare le opere di scavo dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.

3. In tali aree, al fine della salvaguardia del patrimonio naturalistico e paesaggistico, non possono essere realizzate nuove costruzioni né aperte nuove cave che non prevedano quale intervento di riambientazione la ricostituzione del bosco nel rispetto della L.R. n. 2/2000. Sono altresì consentiti solo interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.53/1974 ai fini abitativi o agrituristici con esclusione degli ampliamenti e la realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione valorizzazione e sviluppo alla tutela ed alla prevenzione antincendio; alla realizzazione dei parchi naturali comunali e territoriali.

4. In tali aree è consentito il mantenimento e/o il ripristino della viabilità forestale esistente e l'adozione di tutte le misure necessarie per la prevenzione degli incendi (quali piste tagliafuoco ripulitura del sottobosco ai margini delle strade). Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità

edilizia prevista per le zone agricole dall'art. 8 della L.R. n.53/1974 e successive modificazioni ed integrazioni.

5. Le fasce di transizione delle aree boscate in area extraurbana nel territorio comunale di Terni sono fasce di rispetto esterne di ml 15 misurate a partire dal perimetro dell'area boscata. All'interno di tali fasce non è consentita la nuova edificazione; l'attività edilizia è limitata agli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001. Tali fasce sono comunque computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone confinanti con le aree boscate.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo – tagliato	superficie catastale	20.000,00 mq.	1,00	20.000,00 mq.
Terreno agricolo – non tagliato	superficie catastale	9.760,00 mq.	1,00	9.760,00 mq.
		29.760,00 mq.		29.760,00 mq.

Descrizione RUDERE di cui al punto C - Fg. 78 P.IIa XX Sub 2

Porzione di fabbricato fatiscente compreso al piano primo fuori terra, privo di tetto, impianti, finiture e rifiniture. La porzione immobiliare è delimitata da muratura un pietra. Superficie complessiva lorda è pari a circa mq **24,50**.

Identificato al catasto terreni (N.C.T. di Terni):

intestazione: XXXXXXXX XXXXXX nata a Terni (TR) il 10/06/1928 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ - **foglio 78, particella XXX, subalterno 2**, qualità PORZ RUR FP.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona:

- parte ricade in zona **E5 Boschive (art. 107)**
- parte ricade in zona **E1 Agricole (art. 94-99-100)**.

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.107 Zone E boscate (E5)

1. Le aree boscate, individuate nell'elaborato A, sono disciplinate dalla L.R. n. 28/2001 e relativo Regolamento Regionale n. 7/2002. Per la loro definizione si fa riferimento all'art. 5 della L.R. n. 118 28/2001. Sono tutelate ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004, con la esclusione di quelle indicate al comma 2 dello stesso art.142. Il Piano recepisce le norme degli artt. 120, 121, 122, 126 e 129 c.10 del P.T.C.P. e dell'art.15 della L.R. n.27/2000.
2. In tali aree sono da evitare tutti gli interventi che comportano un danno ecologico e paesaggistico quali il prelievo non regolamentato di biomassa, la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità delle biocenosi; sono da evitare le opere di scavo dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.
3. In tali aree, al fine della salvaguardia del patrimonio naturalistico e paesaggistico, non possono essere realizzate nuove costruzioni né aperte nuove cave che non prevedano quale intervento di riambientazione la ricostituzione del bosco nel rispetto della L.R. n. 2/2000. Sono altresì consentiti solo interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.53/1974 ai fini abitativi o agrituristici con esclusione degli ampliamenti e la realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione valorizzazione e sviluppo alla tutela ed alla prevenzione antincendio; alla realizzazione dei parchi naturali comunali e territoriali.
4. In tali aree è consentito il mantenimento e/o il ripristino della viabilità forestale esistente e l'adozione di tutte le misure necessarie per la prevenzione degli incendi (quali piste tagliafuoco ripulitura del sottobosco ai margini delle strade). Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'art. 8 della L.R. n.53/1974 e successive modificazioni ed integrazioni.
5. Le fasce di transizione delle aree boscate in area extraurbana nel territorio comunale di Terni sono fasce di rispetto esterne di ml 15 misurate a partire dal perimetro dell'area boscata. All'interno di tali fasce non è consentita la nuova edificazione; l'attività edilizia è limitata agli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001. Tali fasce sono comunque computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone confinanti con le aree boscate.

OP-Art.94 Zone E spazio rurale

1. Le disposizioni del presente Capo regolano le trasformazioni ammesse nelle zone denominate spazio rurale così come definito al c.1 dell'art.18 della L.R. n.27/2000 e sono finalizzate alla tutela ed alla salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed al corretto uso delle suscettività produttive; sono redatte ai sensi del Capo II della L.R. n.11/2005 ed al Capo II ed al Capo III della L.R. n.27/2000. Lo spazio rurale comprende le seguenti zone: le zone agricole (E1) definite nelle disposizioni generali del presente articolo e nei due seguenti, le zone di particolare interesse agricolo (E2), gli immobili sparsi nel territorio costituenti beni culturali (Ean(n)), le zone denudate (E3), le zone a pascolo (E4), le zone boscate (E5), le zone umide E6, le zone di vegetazione ripariale e filari arborei (E7), le zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(.)) e le zone dei punti di paesaggio (individuate nella tav. B).
2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle riferite alle zone agricole elencate nell'art.10 c.2; sono ammesse, nell'ambito di aziende vivaistiche, le attività di vendita dei prodotti di vivaio ed accessori, attraverso il recupero di edifici esistenti; è ammessa la conservazione delle strutture produttive esistenti condonate o comunque legali con un adeguamento di volumetria pari al 10% dell'esistente. Tale percentuale potrà essere aumentata sulla base di un piano aziendale che dimostri le esigenze produttive ed occupazionali attraverso la procedura della variante SUAP; in ogni caso l'Amministrazione Comunale promuove una politica di assegnazione delle aree PAIP per favorire la ricollocazione di tali attività nell'ambito delle zone produttive del PRG, al fine del ripristino del carattere agricolo della zona. E' inoltre compatibile la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative di modeste dimensioni strettamente connesse alle abitazioni o alle attività di tipo ricettivo o agrituristico e di cimiteri per animali la cui regolamentazione si rinvia ad apposito atto dell'AC ed è consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a rete o puntuali, di rilevante interesse pubblico, fatto salvo quanto previsto al c.3 dell'art.20 della L.R. n.27/2000.
3. Gli interventi edilizi consentiti devono essere attuati nel rispetto dell'ambiente circostante sia per quanto riguarda la flora esistente sia per quanto riguarda l'assetto planaltimetrico del territorio pertanto le domande di permesso di costruire per nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione che comportino la realizzazione di un organismo edilizio in tutto diverso dal precedente, con l'esclusione di quelle per la realizzazione di attrezzature tecniche del fondo, oltre a quanto disposto dal Regolamento edilizio, devono contenere la documentazione di seguito descritta:
 - a) fotografie dello stato di fatto con evidenziazione dei punti di vista in adeguate planimetrie;
 - b) rilievo planaltimetrico del terreno;

- c) rilievo e catalogazione degli alberi presenti nell'area di pertinenza del fabbricato opportunamente delimitata, con evidenziazione delle essenze sia per dimensioni che per tipo;
- d) relazione geologica e idrogeologica e di rischio idraulico (andamento delle falde - event. sorgenti, pozzi, ecc.) firmata da un tecnico abilitato;
- e) sistemazione finale dell'area di pertinenza del fabbricato con indicati i tempi e le modalità da seguire: le nuove quote, le opere quali pavimentazioni, muri di contenimento e quant'altro possa contribuire alla impermeabilizzazione del terreno, con indicazioni dei materiali da usare; progetto di piantumazione o comunque sistemazione del verde firmata dal progettista o da un tecnico abilitato;
- f) ambientazione del progetto attraverso simulazioni grafiche o fotografiche;
- g) descrizione analitica della conformità del progetto ai criteri ed indirizzi contenuti nelle relative Unità di Paesaggio del Piano Strutturale (Allegato 3 delle presenti norme).

4. Per le distanze tra i fabbricati e dai confini sono da rispettare le seguenti norme:

4.1. La distanza minima dall'asse stradale delle costruzioni destinate ad abitazione non deve essere inferiore a ml. 20.00 sia nel caso di nuova costruzione che di ampliamento, salvo il disposto del DM 01.04.1968 n.1404, e del D.P.R. 26.04.1993 n.147 allorché verranno classificate le strade, tenuto conto anche di quanto prescritto all'art.29 delle presenti norme.

4.2. La distanza tra edifici destinati ad abitazione non deve essere inferiore a ml. 20.00 e dai confini a ml.10.00, con l'esclusione di quelli ricadenti in zone sottoposte a tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 per i quali la distanza tra edifici non deve essere inferiore a ml.50.00 e salvo il disposto dei successivi commi 4.3 e 4.4.

4.3. Nel caso di fabbricati oggetto di condono edilizio o di cambiamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art.35 della L.R. n.11/2005 si prende atto della distanza dai confini esistente che non deve essere diminuita in caso di ristrutturazioni e/o ampliamenti; eventuali nuovi edifici da costruirsi nelle aree confinanti con quelli sopra detti, potranno essere realizzati rispettando esclusivamente la distanza dai confini di ml.10.

4.4. Fermo restando il rispetto della distanza minima di 10 ml. tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti, il distacco dei fabbricati dai confini può essere ridotto se è intercorso un accordo fra proprietari confinanti; in tal caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione, da parte dell'interessato, di una convenzione, regolarmente trascritta, mediante la quale il proprietario dell'area confinante concede l'assenso per la costruzione a distanza inferiore da quella stabilita al precedente comma 4.2 e dà atto della conoscenza del presente articolo e degli obblighi da esso derivanti.

5. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie, deve essere osservato quanto prescritto dagli artt. 30 e 34 delle presenti norme.

6. La distanza minima consentita degli annessi agricoli dai confini è di ml. 5.00 e dai fabbricati di abitazione è di ml. 10.00 salvo che per le stalle, per le quali la distanza minima da detti fabbricati è di ml. 20.00, e per le concimaie per le quali si applica quanto previsto dal R.E. Per la distanza dalle strade si applica quanto stabilito al precedente comma 4.1 per le case di abitazione; per le concimaie è comunque fatto salvo quanto previsto dal R.E. in merito all'osservanza delle distanze minime. Non è prescritta alcuna distanza minima tra annessi.

7. Per le distanze dai corsi d'acqua e dalle ferrovie degli annessi agricoli, si rinvia a quanto prescritto nel c.5.

8. Sono consentite costruzioni a confine qualora siano oggetto di richiesta congiunta di concessione edilizia da parte dei proprietari confinanti.

9. Per gli interventi edificatori nelle zone di rispetto delle strade e delle ferrovie si applicano le norme di cui agli artt.29 e 30 delle presenti norme.

10. Negli interventi sul patrimonio edilizio, con particolare riferimento agli edifici rurali residenziali e non, collocati in zona agricola, è opportuno prevedere il mantenimento o la creazione di apposite aperture di cm.20x30 per areare i sottotetti e consentire l'accesso ai solai o ad apposite nicchie da realizzare, utilizzabili come siti di nidificazione per alcune specie di avifauna (es. rapaci notturni).

11. In riferimento ai contenuti del c.2 del presente articolo sono state individuate le seguenti schede riferite a strutture ed attività produttive:

11.1. SCHEDA EF(1)

La zona sulla strada di Maratta Bassa al Km 4,3, denominata EF(1), è soggetta alle seguenti

prescrizioni:

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione tipologica e funzionale, recupero e nuova edificazione.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente commerciale-uffici.

4) DESTINAZIONI D'USO

Commercio di cui ai nn.24), 25) e 26), come di seguito individuato, nel rispetto delle quantità previste nel piano del commercio, esclusivamente di prodotti vivaistici, per il giardinaggio e per l'agricoltura, arredamenti ed oggettistica per il giardino, animali vivi da campagna e relativa oggettistica e mangimi - uffici relativi all'attività commerciale.

1) Esercizi commerciali con superficie di vendita fino a mq 250 e relativo magazzino e deposito (esercizi di vicinato)

2) Esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 900 e relativo magazzino e deposito (medie strutture inferiori)

3) Esercizi commerciali con superficie di vendita tra mq 901 e mq 2.500 e relativo magazzino e deposito (medie strutture superiori)

5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione edilizia - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Conservazione delle cubature esistenti senza modifica delle altezze e delle geometrie prevalenti; ampliamento per una volumetria pari al 10% dell'esistente.

OP-Art.99 Zone E - fabbricati destinati ad abitazione (E1)

1. Nelle zone agricole sono consentite solo costruzioni per l'abitazione del proprietario e dei coltivatori nonché per i locali necessari agli usi agricoli di cui al successivo art.100.

2. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti in applicazione dell'indice edificatorio degli edifici destinati ad abitazione, sono realizzati con intervento edilizio diretto in conformità a quanto specificato nei seguenti punti.

2.1. L'indice di utilizzazione fondiaria consentito per la realizzazione di nuovi edifici destinati ad abitazione è di due metri quadri di superficie utile coperta per ogni ettaro di superficie di terreno interessato (0,0002 mq/mq) e l'altezza massima è fissata in ml.6,50 dal piano di campagna. Tali interventi di nuova edificazione sono subordinati alle prescrizioni di cui ai commi 7 e 10 dell'art.34 della L.R. n.11/2005.

2.2. Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sono ammessi due piani fuori terra oltre ad un eventuale piano seminterrato emergente, all'intradosso del solaio di copertura dello stesso, non più di ml. 0.80, in media, dal piano di campagna sistemato; l'altezza massima è riferita all'estradosso del solaio piano di copertura o, in caso di coperture inclinate, alla retta orizzontale di intersezione tra l'estradosso delle falde di pendenza ed il piano verticale esterno delle pareti d'ambito.

2.3. Sul patrimonio edilizio abitativo esistente, con l'esclusione degli edifici compresi nella catalogazione di cui all'art.98, sono consentiti, con intervento edilizio diretto, gli interventi di recupero di cui all'art.3, lett. a), b), c) e d) della L.R. n. 1/2004. Per gli edifici d'abitazione esistenti alla data del 13 novembre 1997, si applica quanto disposto dall'art.35 della L.R. n.11/2005.

2.4. E' prescritta l'osservanza del Regolamento edilizio per nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni su terreni acclivi.

2.5. Non sono compresi nei volumi i locali necessari agli usi agricoli, o annessi colonici, di cui al successivo art.100, soltanto se situati in costruzioni isolate dall'edificio destinato ad abitazione senza alcuna struttura di collegamento.

2.8. Nel caso di lotti interessati parzialmente da zone di rispetto di strade esistenti o previste dagli strumenti urbanistici, fermo restando la inedificabilità sulle citate zone, queste concorrono comunque alla determinazione della superficie realizzabile.

2.9. L'ampliamento consentito dal comma 1 dell'art.35 della L.R. 11/2005 e successive modificazioni ed integrazioni si applica per ogni singolo edificio anche nel caso di più fabbricati costruiti a confine e ognuno sia individuato da n° di particella catastale.

2.10. Per le nuove costruzioni destinate ad abitazione e per gli ampliamenti di quelle esistenti le superfici nette destinate a portici e verande non possono superare complessivamente il 60% del totale delle superfici utili abitabili e le superfici dei piani interrati e/o seminterrati, comunque localizzate, da destinare esclusivamente a pertinenze dell'abitazione, non possono superare complessivamente il totale della superficie coperta dell'intera costruzione fuori terra.

2.11. Per la zona individuata con sigla EG1(1) in strada di Battiferro, destinata a fattoria didattica ai sensi della L.R. n.12/2005, è consentito un ampliamento di

500 mc.

2.12. Sono individuati nella tavola B tre lotti con sigla E1b5 nei quali, per gravi motivi di salute relativi a familiari, è ammessa la realizzazione di 800 mc ai fini residenziali.

3. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui al capo II del Titolo III della L.R. n.11/2005.

OP-Art.100 Zone E - annessi agricoli (E1)

1. I locali necessari agli usi agricoli, o annessi agricoli, quali stalle, magazzini, cantine, rimesse, depositi, serre che costituiscono volume urbanistico, etc. sono realizzati e/o ampliati di norma con intervento edilizio diretto nel rispetto delle relative prescrizioni del Regolamento edilizio ed in conformità a quanto disposto dall'art.34 della L.R. n.11/2005.

2. Per la realizzazione di annessi che non costituiscono cubatura quali tettoie, fienili, o quelli totalmente interrati, con esclusione delle serre di cui alle lettere a) e b) degli "Indirizzi e criteri per la definizione delle tipologie di serre" approvati con delibera di G.R. n.7304 del 12.11.97, si applica l'indice di utilizzazione di mq. 50/ha per rate di terreno superiori a mq.2.600, mentre per rate di terreno comprese tra 1.000 e 2.600 mq. è consentita la realizzazione di superfici non superiori a mq.13.00.

3. Per gli annessi agricoli esistenti al 13.11.1997 si applica quanto disposto dall'art.35 della L.R. n.11/2005.

4. Le rate di terreno non finite, appartenenti allo stesso proprietario possono essere accorpate ai fini dell'applicazione degli indici edificatori e la superficie realizzabile è riferita a quella netta interna al manufatto nonché a quella esterna coperta delimitata da portico; tali superfici sono conteggiate anche se ricavate su più piani compreso l'eventuale piano interrato.

5. Non è consentita la costruzione di annessi su area già asservita a qualsiasi titolo ad altre ditte.

6. Le costruzioni per attrezzature tecniche del fondo devono essere improntate alla massima semplicità e al rispetto dell'ambiente rurale circostante. Esse non devono avere, per finiture interne, dotazione di impianti, tipologie di infissi interni ed esterni, le caratteristiche delle case per civile abitazione. In particolare non è consentita la realizzazione delle seguenti opere:

- pavimentazioni con materiali generalmente usati per case di civile abitazione;
- intonaci interni del tipo "civile";
- rivestimenti di pareti interne;
- impianti elettrici sotto traccia, telefonici, TV, gas e di riscaldamento;
- infissi esterni con oscuramento ad avvolgibile o a persiana;
- partizione degli spazi interni con disimpegni o corridoi tipici delle case di civile abitazione;
- cucina;
- stanza da bagno.

7. E' consentita peraltro la realizzazione del camino e di un modesto locale per WC, con lavabo e bidet o doccia a pavimento. L'impianto elettrico, se necessario, dovrà essere del tipo industriale. Le costruzioni dovranno avere la copertura a tetto a doppia falda di uguale pendenza e con il colmo disposto in posizione non eccentrica secondo la dimensione maggiore; il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole di laterizio. Le pareti esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate nelle tonalità dell'ocra o realizzate con muratura di mattoni o di pietrame a faccia vista. L'altezza massima, rispetto alla quota del terreno sistemato circostante, della linea orizzontale di intersezione tra gli estradossi delle pareti esterne e delle falde di tetto non potrà essere superiore a ml. 3,50. Altezze superiori potranno essere consentite solamente per comprovati motivi.

8. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui al capo II del Titolo III della L.R. n.11/2005.

Conformità catastale:

L'unità immobiliare deve essere variata con registrazione al catasto fabbricati.

Spese catastali e tecniche : **€ 1.200,00**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Rudere	superficie catastale	24,50 mq.	1,00	24,50 mq.
		24,50 mq.		24,50 mq.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo del presente rapporto di stima è il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del compendio pignorato riferito alla data della stesura della presente Consulenza Tecnica.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili, seppur in quantità ridotta per la zona in questione, indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia, consistenza, stato di conservazione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro la quale collocare quelli oggetto del rapporto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II Trimestre 2013, sono presenti dati sui valori di compravendita di terreni agricoli situati nel Comune di Terni compresi tra € 2.000,00 ed € 30.000,00 ad ettaro (Ha) di superficie.

Inoltre per la determinazione del valore di mercato del terreno oggetto di pignoramento, sono stati analizzati i "Valori agricoli Medi della Provincia di Terni", per l'annualità 2011, riferiti alla Regione Agraria n° 5 "Colline di Terni" inseriti nei Comuni di ACQUASPARTA, MONTECASTRILLI, SAN GEMINI, STRONCONE, TERNI ed AVIGLIANO UMBRO il quale riporta:

- per la coltura "BOSCO CEDUO" il Valore Agricolo di € 4.730,00 ad ettaro di superficie;
- per la coltura "PASCOLO ARBORATO" il Valore Agricolo di € 3.710,00 ad ettaro di superficie.

Nell'ambito delle stime si inserisce il giudizio soggettivo dello scrivente.

Successivamente all'analisi dei terreni oggetto di stima, in considerazione delle attuali colture verificate col sopralluogo effettuato, e confrontato con personale addetto alla compravendita di terreni simili ed in zone simili a quelle in cui ricade il lotto facente parte del compendio pignorato, si ritiene di attribuire i seguenti valori determinati alla data della presente, pari a:

- per la coltura "BOSCO", sia essa catastalmente distinta con la qualità "alto", "ceduo" o "misto", avendo verificato la prevalenza unica di coltura, € 0,50 al metro quadrato di superficie;
- per la coltura "BOSCO", sia essa catastalmente distinta con la qualità "alto", "ceduo" o "misto", oggetto di taglio nei primi anni 2000 (come dichiarato dall'Esecutato ed accertato visivamente dallo scrivente), € 0,40 al metro quadrato di superficie;
- per la coltura "PASCOLO ARBORATO", € 0,40 al metro quadrato di superficie.

8.2 Fonti di informazione:

"Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II Trimestre 2013.

Banca dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.
Operatori del settore delle compravendite immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Valore equivalente superficie	Valore unitario applicato	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Fg. 78 P.IIa XXX	terreno agricolo	3.500,00	€/mq. 0,40	€ 1.400,00	€ 1.400,00
B - Fg. 78 P.IIa XXX	terreno agricolo tagliato	20.000,00	€/mq. 0,40	€ 8.000,00	€ 8.000,00
B - Fg. 78 P.IIa XXX	terreno agricolo non tagliato	9.760,00	€/mq. 0,50	€ 4.880,00	€ 4.880,00
C - Fg. 78 P.IIa XX Sub 2	rudere	24,50	€/mq. 90,00	€ 2.205,00	€ 2.205,00
				€ 16.485,00	€ 16.485,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 2.472,75
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.200,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 12.812,25

Terni, 10/08/2013

L'Esperto alla stima
Geom. Mirko Capotosti

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 82/12

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

ALLEGATI

- LOTTO 7 -

Studio Tecnico

Geom. MIRKO CAPOTOSTI

Via S. Marco n° 13 ~ Terni

Tel. 0744-40.60.91 ~ Fax 0744-43.80.87 ~ Cell. 328-41.18.274

E-mail info.studiocapotosti@gmail.com

P.E.C. mirko.capotosti@geopec.it

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

- LOTTO 7 -

ALLEGATO "B"

Estratto mappa catastale



N=73400

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776,000 x 552,000 metri

Comune: TERNI
Foglio: 78
Particella: 139

E=21600