

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **145/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **02/03/2017**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Gabriele Rauso
Codice fiscale: RSAGRL73L08L117U
Studio in: Via Montemarano 49 - 00132 Roma
Email: gr.architettura@gmail.com
Pec: gabriele.rauso@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Liutprando, n°15 - 05100 Terni (Terni)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 123, particella 257, subalterno 8, scheda catastale n. T91804, indirizzo VIA LIUTPRANDO n. 15, interno 8, piano 3-S1, comune Terni, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5, superficie 82, rendita € 284,05

2. Stato di possesso

Bene: Via Liutprando, n°15 - 05100 Terni (Terni)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Liutprando, n°15 - 05100 Terni (Terni)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Liutprando, n°15 - 05100 Terni (Terni)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Liutprando, n°15 - 05100 Terni (Terni)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Liutprando, n°15 - 05100 Terni (Terni)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Liutprando, n°15 - 05100 Terni (Terni)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: Via Liutprando, n°15 - 05100 Terni (Terni)

Lotto: 001

Al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: € 46.294,40

Arrotondato a : € 46.000,00

Beni in Terni (Terni)
Località/Frazione -
Via Liutprando, n°15

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 , Via Liutprando n°15

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 123, particella 257, subalterno 8, scheda catastale n. T91804, indirizzo VIA LIUTPRANDO n. 15, interno 8, piano 3-S1, comune Terni, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5, superficie 82, rendita € 284,05

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: L'unità immobiliare confina con vano scala, distacchi verso via Liutprando e piazzale condominiale, altra unità immobiliare, salvo altri

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: mancata rappresentazione del vano porta di accesso al balcone nel locale soggiorno (parete sud-est).

Regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale/accertamento di conformità

Descrizione delle opere da sanare: vano porta non presente in planimetria

Note: 1.500€

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il cespite ricade in zona semicentrale (san giovanni), in contesto a prevalente destinazione residenziale, con discreta dotazione dei principali servizi primari e secondari.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: assenti.

Attrazioni storiche: assenti.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 100m; Stazione ferroviaria 3,8Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: In fase di sopralluogo il cespite risultava libero da persone

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento Immobili
Trascrizione del 14/07/2016 - Registro Particolare 4950 Registro Generale 6930
Ufficiale Giudiziario Rep.2115 del 20/06/2016

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA; A rogito di Fulvio Sbrolli in data 07/09/1998 ai nn. 107871/16202;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 480,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 576,40 (relative a consuntivo al 31/12/2015) + € 480,00 (relative a rendiconto al 31/12/2016, approvazione prevista entro il mese di febbraio 2017).

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario ante ventennio al 07/09/1998. In forza di atto del 26/06/1972 Rep.22835 - Nota di trascrizione a favore del 13/09/1972 R.G. Vol.933 N.7141; R.P. Vol.2889 N.5327

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/09/1998 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Fulvio Sbrolli, in data 07/09/1998, ai nn. 107871/16202.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Nessuna.

Note: sulla conformità edilizia: Trattasi di edificio realizzato in data antecedente al 01.09.1967; con le fonti utilizzabili (atto di provenienza; richiesta di accesso agli atti in data 17/01/2017 presso ufficio tecnico comunale competente; richiesta accesso agli atti presso uffici Ater) non è stato possibile risalire ai titoli edificatori originari nè alle relative planimetrie di progetto; non è pertanto possibile esprimere giudizio circa la regolarità edilizia. Tuttavia, tenuto conto che trattasi di edificio ex I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari); tenuto conto altresì della rispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (al netto della mancata rappresentazione in planimetria catastale del vano porta su parete soggiorno lato sud-est); della conoscenza da parte del tecnico della zona ove è ubicato il cespite, non soggetta a diffusi fenomeni di abusivismo; che dalle visure catastali non risultano variazioni che lascino presupporre interventi edilizi che necessitino di autorizzazioni comunali; si presume, ragionevolmente, la conformità edilizia dell'immobile e comunque non si rilevano elementi pregiudizievoli relativi all'immobile oggetto di valutazione

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 307 del 15.12.2008 Approvazione
Zona omogenea:	Bb(12.33)b
Norme tecniche di attuazione:	art.137
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

L'immobile è identificato nella Zona B per insediamenti residenziali e specificatamente zona "Bb(12.33)b - Nuclei di conservazione e completamento", con incremento volumetrico +7,5% (art.137 N.T.A.). Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

Appartamento distinto con l'interno 8, posto al piano terzo di più ampio fabbricato elevato su quattro piani fuori terra, oltre un piano seminterrato destinato a locali cantine. Il fabbricato presenta accesso carrabile da Via Liutprando 15, attraverso il cortile condominiale si arriva al portone quindi al corpo scala comune. La struttura del fabbricato è in telai in C.A. e muratura di tamponamento, esternamente rivestito con cortina di mattoni; le soglie delle finestre sono in travertino e i parapetti dei terrazzi in ferro; la copertura del fabbricato è a falde inclinate con manto in tegole. Il cespite oggetto di valutazione risulta composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere, un ripostiglio e due balconi a livello; completa la proprietà una cantina al piano seminterrato. Le finiture presenti sono quelle risalenti all'epoca di costruzione (ante 1967), con pavimenti in marmo e marmette in graniglia nei vani principali, ceramica nei locali bagno e cucina; gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, porte interne in legno; l'unità è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, impianto termico con caldaia a gas e radiatori; tutti gli impianti sono stati realizzati secondo la normativa vigente al momento della loro installazione.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **99,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il cespite appare in mediocri condizioni sia dal punto di vista delle finiture che delle dotazioni impiantistiche; si ritiene necessaria la revisione di tutti gli infissi e delle tapparelle, la ritinteggiatura interna con eliminazione delle tracce di umidità e condensa rilevate sulle pareti in corrispondenza dell'angolo nord-ovest dell'appartamento. Il complesso condominiale a cui appartiene presenta in generale delle condizioni discrete per quanto riguarda le strutture portanti, mentre risultano in condizioni di degrado e in fase di distacco alcune parti di intonaco esterno sia alle pareti che all'intradosso dei solai dei terrazzi.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori:

senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

In ottemperanza al DPR 138/98, le consistenze sono state determinate in base alla superficie commerciale, pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, come di seguito sintetizzato:

- pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), computate nella misura del 30% fino alla superficie di 25mq e nella misura del 10% per la quota eccedente i 25mq;
- pertinenze esclusive di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.), computate nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, o nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. interna lorda	76,00	1,00	76,00
Balcone comunicante	superf. esterna lorda	11,00	0,30	3,30
Cantina non comunicante	superf. esterna lorda	12,00	0,25	3,00
		99,00		82,30

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

La stima del cespite viene condotta tramite il criterio della valutazione monoparametrica sintetico-comparativa, che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. In dipendenza di ciò la presente perizia trova soluzione nella forma sintetico-comparativa propria del criterio di stima a "Valore di Mercato" attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili e/o terreni del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso l'Agenzia del Territorio di Terni, presso la camera di commercio industria artigianato e agricoltura di terni e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonchè avvalendosi della buona conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, ha individuato una idonea scala delle quotazioni di mercato applicabili ad immobili analoghi a quelli oggetto di stima. Si ritiene quindi di dover attribuire il valore agli immobili in argomento, in funzione della Superficie Commerciale, attribuendo alla stessa una quotazione unitaria ottenuta dalla media dei valori riportati dalle fonti già citate e da relative aggiunte e/o detrazioni stabilite dallo scrivente.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliari di zona; OMI-Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferita al 1° semestre 2016;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 875;

Altre fonti di informazione: Indagine diretta.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	76,00	€ 800,00	€ 60.800,00
Balcone comunicante	3,30	€ 800,00	€ 2.640,00
Cantina non comunicante	3,00	€ 800,00	€ 2.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.840,00
Aggiornamento catastale detrazione di € 1.500,00			€ -1.500,00
vetustà e stato manutentivo detrazione del 15,00%			€ -9.876,00
Valore corpo			€ 54.464,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.464,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.464,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	82,30	€ 54.464,00	€ 54.464,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 8.169,60

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 46.294,40

Arrotondato a: €46.000,00

Data generazione:
30-01-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Gabriele Rauso

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **145/2016**

ALLEGATI
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Gabriele Rauso
Codice fiscale: RSAGRL73L08L117U
Studio in: Via Montemarano 49 - 00132 Roma
Email: gr.architettura@gmail.com
Pec: gabriele.rauso@archiworldpec.it

Allegati:

All.01_Atto di compravendita notaio F.Sbrolli del 07/09/1998 rep.107871

All.02_Nota trascrizione 1972

All.03_Elenco sintetico delle formalità

All.04_Ispezione ipotecaria immobile

All.05_Documentazione condominio Via Liutprando 15

All.06_Visura catastale storica

All.07_Estratto di mappa catastale

All.08_Planimetria catastale

All.09_Estratto PRG

All.10_Estratto N.T.A.

All.11_Elaborato tecnico

All.12_Rilievo fotografico

Allegato 01

Atto di compravendita Notaio Fulvio Sbroli del 07/09/1998 Rep.107871

Repertorio n. 107871

Raccolta n. 16202



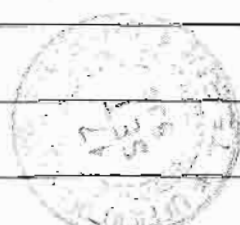
COMPRAVENDITA

Repubblica Italiana

L'anno millenovecentonovantotto, il giorno sette
del mese di settembre in Terni, nel mio studio in
piazza San Giovanni Decollato, n. 2/A,
(Terni - 7 settembre 1998)



Innanzi a me dottor FULVIO SBROLLI, Notaio in Ter-
ni, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riun-
iti di Terni, Orvieto e Spoleto, non assistito dai
testimoni, per espressa e concorde rinuncia dei com-
parenti, col mio consenso, sono presenti i signori:



- da una parte:

VALSENTI Alvaro, nato a Terni il 26 ottobre 1924,
quivi domiciliato, via Liutprando, n. 15, pensio-
nato, codice fiscale VLS LVR 24R26 L117E;

- dall'altra parte:

[redacted]
domiciliato a Terni, via Montefiorino, n. 26, dipen-
dente, codice fiscale [redacted]

I comparenti, dell'identità personale dei quali io
Notaio sono certo, premesso che tra le parti non
sussistono vincoli di parentela in linea retta od
assimilati, mi chiedono di ricevere il presente at-
to pubblico, mediante il quale dichiarano, conven-

UFFICIO RICESSIONE - TERNI
Liquitate L. 4.667.000 pag. al n° 02232
questo presente nel cento m. e cent. 87
di cui 250.000 per imp. ip. e L. per 1.850.000
17 SET. 1998
Mog. in
Aut. 888
UFFICIO NOTARILE - TERNI
(D. Acc. Trascritt.)

gono e stipulano quanto segue:

Art. 1

Il signor [] vende ed in piena proprietà trasferisce al signor [] che, allo stesso titolo, accetta ed acquista la porzione immobiliare appresso descritta, sita in Comune di Terni, e precisamente:

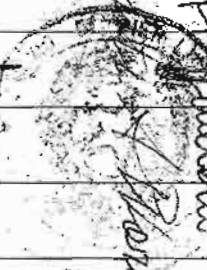
- appartamento ad uso di civile abitazione in via Liutprando, n. 15, posto al piano terzo, con annessa cantina al piano primo seminterrato, il tutto censito nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 123, particella 257/8, z.c. 1°, cat. A/4, classe 3°, vani 5,5 (cinque virgola cinque), R.C.L. 550.000.

Confini: *lodi, via scuola, sfacci nelle strade pubbliche e nel cortile retroscandominiale, salvo altro*

Art. 2

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 40 della legge 28/2/1985 n. 47, 4 della legge 4/1/1968 n. 15 e 3 della legge 26/6/1990, n. 165, il venditore, da me Notaio ammonito sulle responsabilità penali e civili alle quali andrebbe incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, davanti a me Notaio, rende la seguente dichiarazione sostitutiva a tutti gli effetti dell'atto di notorietà:

Alto Notario
Alto Notario
Alto Notario
Alto Notario



000196



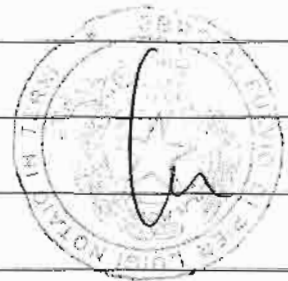
"Assumendone la piena responsabilità dichiaro che il fabbricato di cui è porzione quanto alienato con il presente atto è stato edificato in data anteriore all'anno 1967 e che il reddito ad esso relativo è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale, alla data odierna, è scaduto il termine di presentazione."

Art. 3

La vendita comprende accessioni, dipendenze e pertinenze della descritta porzione immobiliare, servitù attive e passive, spazi e diritti comuni a norma di legge (art. 1117 cod. civ.) e condominiali, annessi e connessi, azioni, diritti e ragioni, nulla escluso, eccettuato o riservato alla parte venditrice.

Art. 4

La vendita è fatta ed accettata al prezzo, dichiarato dalle parti, di complessive L. 57.750.000 (cinquecentottantamila settemila e quattrocento lire) somma che la parte venditrice dichiara di aver ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente alla quale rilascia, con la firma del presente atto, ampia e finale quietanza liberatoria di saldo, con espressa rinunzia a qualunque iscrizione della ipoteca legale con pieno esonero da ogni responsabilità al riguardo per il Conservatore presso l'Ufficio del



Territorio di Terni.

Art. 5

La parte venditrice dichiara e garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto alienato con il presente atto, ad essa pervenute in forza di giusti e legittimi titoli.

Dichiara, inoltre, e garantisce, la parte venditrice, che la descritta porzione immobiliare è libera da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi e vincoli, arretrati tributari e diritti di terzi in genere, di qualunque origine e natura.

Art. 6

Ai sensi e per gli effetti della legge 19/5/1975 n. 151, il signor dichiara di essere vedovo:

il signor dichiara di essere con *negotio in reparazione dei beni*

Art. 7

Gli effetti giuridici ed economici, attivi e passivi, del presente atto decorrono dalla data odierna.

Art. 8

La parte venditrice mi consegna la dichiarazione relativa all'Imposta Comunale sull'Incremento di valore degli Immobili (INVIM), per i successivi adempimenti.

Art. 9

Le spese del presente atto e dipendenti, sono e saranno a carico della parte acquirente, la quale chiede l'applicazione delle agevolazioni fiscali relative all'acquisto della prima casa di abitazione disposte dalla legge 28/12/1995 n. 549 ed allo scopo dichiara:

- che l'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Terni ove esso acquirente ha la propria residenza;

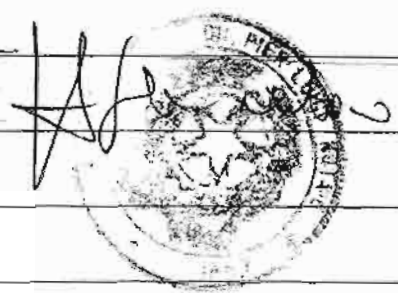
- di non essere titolare esclusivo dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel Comune di Terni in cui è situato l'immobile acquistato con il presente atto;

- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà, su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso con le agevolazioni di cui alla legge 549/95 o disposte dalla normativa tutta previgente in materia (legge 168/82 e segg.)

Di questo contratto io Notaio ho dato lettura ai comparenti i quali, da me interpellati, lo dichiarano pienamente conforme alla loro volontà.

E' scritto da persona di mia fiducia con mezzo meccanico e nastro indelebile, e da me Notaio comple-

tato a penna in cursive per il e fin per, una copia
della parte di due fogli con i tagli -



SPECIFICA

Bolli orig.	L.	40.000
Onorario	"	280.000
Casse Not.	"	/
Tassa Arch.	"	28.000
Repertorio	"	500
Scrittura	"	6.000

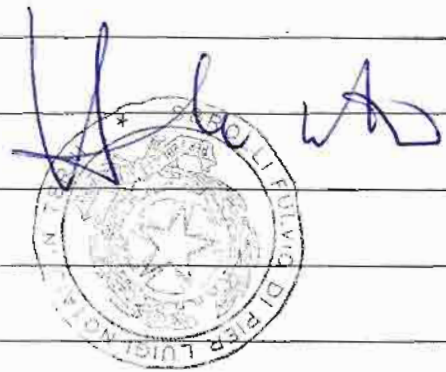
Fotata L. 354.500
[Signature]

È copia conforme all'originale che si
rilascia per uso di legge

Termini, 26/02/2017

TRASCritto

a. Termini
il 11/09/1998
R. G. 7984
R. P. 6005



Allegato 02

Nota di trascrizione del 13.09.1972 R.G.7141 - R.P.5327

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI
S P O L E T O

NOTA DI TRASCRIZIONE

A FAVORE E CONTRO

- Sig. VALSENTI ALVARO nato a TERNI
il 26-10-1924, residente in Terni

CONTRO E A FAVORE

- Istituto autonomo per le Case Popolari della Pro-
vincia di Terni, con Sede in Terni - Via G. Ferrar-
is n° 13.

Con atto del Dott. L. Cavicchioli - Ufficiale Rogan-
te dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari del-
la Provincia di Terni (nominato con ordinanza del
Presidente in data 16/2/1970) in data 26/6/72 -
Repertorio n° 22895 - Registrato a Terni il 3/7/72
al n° 21146 Vol. 1170 unito in copia conforme a que-
sta nota, l'I.A.C.P. di Terni, ai sensi ed agli ef-
fetti del D.P.R. 17/1/1959 n° 2 e successive modifi-
cazioni, ha ceduto in proprietà al Sig. VALSENTI

ALVARO che accettava per il prezzo di
L. 1.424.424 l'alloggio sito in Terni Via
Luigi Mauro n° 15 scala II Piano 3° Int. B
composto di n° 3 vani utili e di n° 2 accessori,
oltre la proprietà pro-quota e l'uso in comune del-
le cose indivise.

Il prezzo di cui sopra ~~è stato pagato in contanti.~~
verrà pagato in n° 40 rate mensili dal 1 luglio 72 al 30 giugno 1993.

Ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 17/1/1959 n° 2 e successive modificazioni il trasferimento della proprietà avverrà quando il prezzo suindicato sarà integralmente pagato.

Il fabbricato di cui fa parte l'alloggio è segnato nel catasto edilizio urbano alla partita n° 3431 foglio 123 n° 257 Sub. 8 del Comune di Terni in testa a I.A.C.P. di Terni.

Ai sensi dell'art. 8 della Legge 27/4/1962 n° 231 l'acquirente non potrà alienare l'alloggio in questione prima che siano trascorsi 15 anni dalla data della stipula del contratto di cessione e semprechè sia stato pagato l'intero prezzo.

Si dispensa il Conservatore dallo iscrivere ipoteca legale.

Gli effetti giuridici del citato contratto hanno avuto decorrenza dal 1/4/1972 da detta data i vantaggi e gli oneri della proprietà si intendono rispettivamente a profitto e carico dell'Acquirente.



L'UFFICIALE ROGANTE

(Dott. L. Cavicchioli)

Uro

13 SET 1972

933

F141

2889

5327

Sescentos e setenta e seis (€6601)



IL CONSERVATORIO

M. Coimbra

[Handwritten signature]

109

11

...

...

...

Allegato 03

Elenco sintetico delle formalità

Direzione Provinciale di TERNI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 26/01/2017 Ora 14:51:56
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T225446 del 26/01/2017

per immobile

Motivazione ctu R.G. n. 145/2016

Richiedente RSAGRL per conto di RSAGRL73L08L117U

Dati della richiesta

Immobile : Comune di TERNI (TR)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 123 - Particella 257 - Subalterno 8
Periodo da ispezionare: dal 26/01/1996 al 26/01/2017
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 26/01/1996 al 26/01/2017

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/06/1988 al 26/01/2017

Elenco immobili

Comune di TERNI (TR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0123 Particella 00257 Subalterno 0008

Elenco sintetico delle formalita ordinato per tipo nota ed ordine cronologico

-
1. TRASCRIZIONE del 11/09/1998 - Registro Particolare 6005 Registro Generale 7984
Pubblico ufficiale FULVIO SBROLLI Repertorio 107871 del 07/09/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
 2. TRASCRIZIONE del 14/07/2016 - Registro Particolare 4950 Registro Generale 6930
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2115 del 20/06/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Allegato 04

Ispezione ipotecaria

Ispezione telematica

Motivazione ctu R.G. n. 145/2016

n. T 225446 del 26/01/2017

Inizio ispezione 26/01/2017 14:49:57

Richiedente RSAGRL per conto di
RSAGRL73L08L117U

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6930

Registro particolare n. 4950

Presentazione n. 7 del 14/07/2016

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 20/06/2016

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

Sede TERNI (TR)

Numero di repertorio 2115

Codice fiscale 80006070553

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente AVV. MASSIMO PROIETTI

Indirizzo TERNI - LARGO PASSAVANTI N. 4

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 4

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L117 - TERNI (TR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 123

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO

POPOLARE

Indirizzo VIA LIUTPRANDO

Particella 257

Consistenza -

Subalterno 8

N. civico 15

Ispezione telematica

Motivazione ctu R.G. n. 145/2016

n. T 225446 del 26/01/2017

Inizio ispezione 26/01/2017 14:49:57

Richiedente RSAGRL per conto di
RSAGRL73L08L117U

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6930

Registro particolare n. 4950

Presentazione n. 7 del 14/07/2016

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Soggetto n. 3 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Soggetto n. 4 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI ESONERA IL COMPETENTE CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' RELATIVA AI DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI ED AI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI.

Ispezione telematica

Motivazione ctu R.G. n. 145/2016

n. T 225446 del 26/01/2017

Inizio ispezione 26/01/2017 14:49:57

Richiedente RSAGRL per conto di
RSAGRL73L08L117U

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7984

Registro particolare n. 6005

Presentazione n. 23 del 11/09/1998

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 07/09/1998

Notaio FULVIO SBROLLI

Sede TERNI (TR)

Numero di repertorio 107871

Codice fiscale SBR FLV 55H10 I726 A

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L117 - TERNI (TR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 123 Particella 257 Subalterno 8

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 5.5 vani

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Ispezione telematica

Motivazione ctu R.G. n. 145/2016

n. T 225446 del 26/01/2017

Inizio ispezione 26/01/2017 14:49:57

Richiedente RSAGRL per conto di
RSAGRL73L08L117U

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7984

Registro particolare n. 6005

Presentazione n. 23 del 11/09/1998

Nato il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Allegato 05

Documentazione condominio Via Liutprando 15

Consuntivo anno 2015 con ripartizione millesimale delle spese

GENERALI

-Assicurazione, amministrazione e rimborsi	€	1066,30
-Pulizia giardino e piccole manutenzioni	€	330,00
-Taglio alberi pericolanti	€	500,00
-Cancelleria, postali, copie e varie	€	51,02
totale	€	<u>1947,32</u>

SCALE

-Pulizia scale	€	800,00
-Bollette Umbria Energy	€	224,00
totale	€	<u>1024,00</u>

	GENERALI		SCALE		Residuo	Totale	Totale	SALDO
	Mill	quota	mill	quota	gestione	a	versato	
					preced.	carico		
PETRAROLI	117.10	228,00	92.00	94,20		322,20	353,30	31,10
SAMSA	117.10	228,00	92.00	94,20		322,20	353,30	31,10
RAM	124.20	242,00	111.60	114,30		356,30	344,50	- 11,80
BALDINI	126.80	247,00	112.00	114,70		361,70	386,00	24,70
LATINI	130.50	254,20	132.60	135,80		390,00	418,30	28,30
PITOTTI	132.65	258,30	133.00	136,20		394,50	419,30	24,80
RATI	125.05	243,30	163.60	167,50		410,80	433,30	22,50
	126.60	246,50	163.20	167,10	215,80	629,40	53,00	-576,40
	1000.00		1000.00					
		1947,30		1024,00	215,80		2761,00	
						3187,10		-426,10

Terni, aprile 2016

VERBALE DEL GIORNO 28 APR 2016

In data 28 NOVEMBRE 2016 alle ore 17.30 si è riunita
 in 12 convocazione, presso il locale condominiale al sesto piano
 l'Assemblea ordinaria dei condomini.

Sono presenti o rappresentati per delega i Signori:

N.	Condomini	%	N.	Condomini	%
1	PITOTTI		30		
2	BALDI		31		
3	LATINI		32		
4	DAI	per delega	33		
5	PETRAROLI	per delega	34		
6	LABRE		35		
7			36		
8			37		
9			38		
10			39		
11			40		
12			41		
13			42		
14			43		
15			44		
16			45		
17			46		
18			47		
19			48		
20			49		
21			50		
22			51		
23			52		
24			53		
25			54		
26			55		
27			56		
28			57		
29			58		

L'Assemblea elegge a Presidente il Signor **PICCOLI**
a Segretario il Signor **MARCONI**
4 Scrutatori i Signori

Essendo presenti o rappresentati per delega n. **5** condomini su un totale di n. **8**
per complessivi % del valore totale, il Presidente dichiara validamente
costituita l'assemblea ed apre la discussione sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

- 1- Controversie 2015
- 2- Nomine Amministratore
- 3- Previsioni spese ordinarie 2016
- 4- Apertura c/c condominiale
- 5- Creazione di un fondo cassa / c/c spec. appostamento

Al 1° punto dell'ady si affiora il Conto 2015 come da prospetto presentato all'Amministrazione, che prevede un totale UFFICIALE pari ad € 3187,10 ed un totale EFFETTIVO pari ad € 2761,00 (con un avanzato pari ad € 426,10 che è la somma algebrica dei congrui a carico dei singoli condomini).

Al 2° punto dell'ady viene nominato amministratore **MARCONI**
Approvato:

Al 3° punto dell'ady vengono stabilite le seguenti quote mensili: **PICCOLI** € 25,00, **SOARD** € 25,00, **RATTI** € 30,00, **BALDINI** € 30,00, **LATTINI** € 35,00, **PICCOLI** € 35,00, **RATTI** € 40,00

Al 4° punto dell'ady si decide di aprire un c/c bancario a nome del Condominio di via **LIVIGNO 10/15**.

Al 5° punto dell'ady si decide di creare un fondo di € 5,00 mensili per i sette condomini del Condominio facendo così carico delle quote che spettano all'appartamento ex proprietario **MARCONI** sul congruo a fine anno.

La delibera è rinviata nel locale condominiale ed è firmata dalla on. **BALDINI**, nell'appartamento del sig. **PICCOLI** in quanto, siccome all'ingreso di materia di via **QUINTA** e delle spese delle stesse presentate, non è stato fornito l'importo.

L'assemblea decide che se il locale debba essere spartito guai che
 prima avvenendo i conduttori e tutti degnate dell'area.
 La spartizione deve essere effettuata entro 60 gg, se stesso
 il stesso vale per i locali condonabili del 1°/2° lotto.
 Trovare tale periodo favorevole e favorevole addizionale
 di opere ai proprietari che hanno difetto di materiale.
 Alle ore 19,45 le commissioni tecniche non fanno di
 aver incaricati di amministrare le usanze il problema di
 finire con l'ordine del Consiglio.

IL LEGALITARIO
 Allorani

IL PRESIDENTE
 Mauro Pitti

Si specifica che la quota di 776,40 € completa la parte
 dell'affitto mensile 776,40 viene addossata in base agli usi.
 Per i locali condonabili per la quota di 12,37€ che viene
 invece a parte.

IL BOGNETARIO
 Allorani

IL PRESIDENTE
 Mauro Pitti

Mauro Pitti
 11/11/11



Gabriele Rauso <gr.architettura@gmail.com>

Condominio via Liutprando 15- situazione debitoria int.8

agostino.marcucci@katamail.com <agostino.marcucci@katamail.com>

30 gennaio 2017 15:29

A: gr.architettura@gmail.com

Come da accordi telefonici odierni si precisa che il debito dell'appartamento interno 8 [REDACTED] è di **570,40 euro alla data del 31.12.2015**- regolarmente approvato dall'assemblea condominiale. L'importo di cui sopra è stato già versato dagli altri sette condomini.

Per quanto riguarda l'anno 2016 la quota mensile ordinaria, a carico dell'interno 8, era pari ad euro 40,00 mensili, per un **totale annuo di 480,00 euro**. Anche questa somma è stata anticipata dagli altri sette condomini.

La somma precisa a carico dell'interno 8, per l'anno 2016, sarà quella che scaturirà dal consuntivo annuale che verrà approvato dall'assemblea condominiale che si svolgerà entro il mese di febbraio corrente anno.

Cordiali saluti

Allegato 06

Visura catastale storica



Direzione Provinciale di Terzi
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/11/2016

Data: 28/11/2016 - Ora: 10.50.13 Segue

Visura n.: T86815 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice: L117)	
Catasto Fabbricati	Provincia di TERNI Foglio: 123 Particella: 257 Sub.: 8	

INTESTATO

1		(1) Proprietà per 1000/1000
---	--	-----------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		123	257	8	1		A/4	3	5,5 vani	Totale: 82 m ² Totale escluse aree scoperte*: 80 m ²	Euro 284,05	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA LIUTPRANDO n. 15 piano: S1-3;												

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/05/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		123	257	8	1		A/4	3	5,5 vani		Euro 284,05	VARIAZIONE del 08/05/2015 protocollo n. TR0035987 in atti dal 08/05/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 12360.1/2015)
Indirizzo , VIA LIUTPRANDO n. 15 piano: S1-3;												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		123	257	8	1		A/4	3	5,5 vani		Euro 284,05 L. 550.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARUFFARIO
Indirizzo , VIA LIUTPRANDO n. 15 piano: 3-S1;												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/11/2016

Data: 28/11/2016 - Ora: 10.50.13 Fine

Visura n.: T86815 Pag: 2

Notifica		Partita	21018	Mod.58	
----------	--	---------	-------	--------	--

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		123	257	8	1		A/4	3	5,5 vani		L. 1.512	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIA LIUTPRANDO n. 15 piano: 3-SI;												
Notifica				Partita		21018		Mod.58				

Situazione degli intestati dal 07/09/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/09/1998 Voitura in atti dal 13/11/1998 Repertorio n.: 107871 Rogante: FULVIO SBROLLI Sede: TERNI Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 4243.I/1998)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Impianto meccanografico del 30/06/1987	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 07/09/1998
DATI DERIVANTI DA			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Allegato 07

Estratto di mappa catastale

Allegato 08

Planimetria catastale

MODULARIO
7. - Cat. S. 7. - 219



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

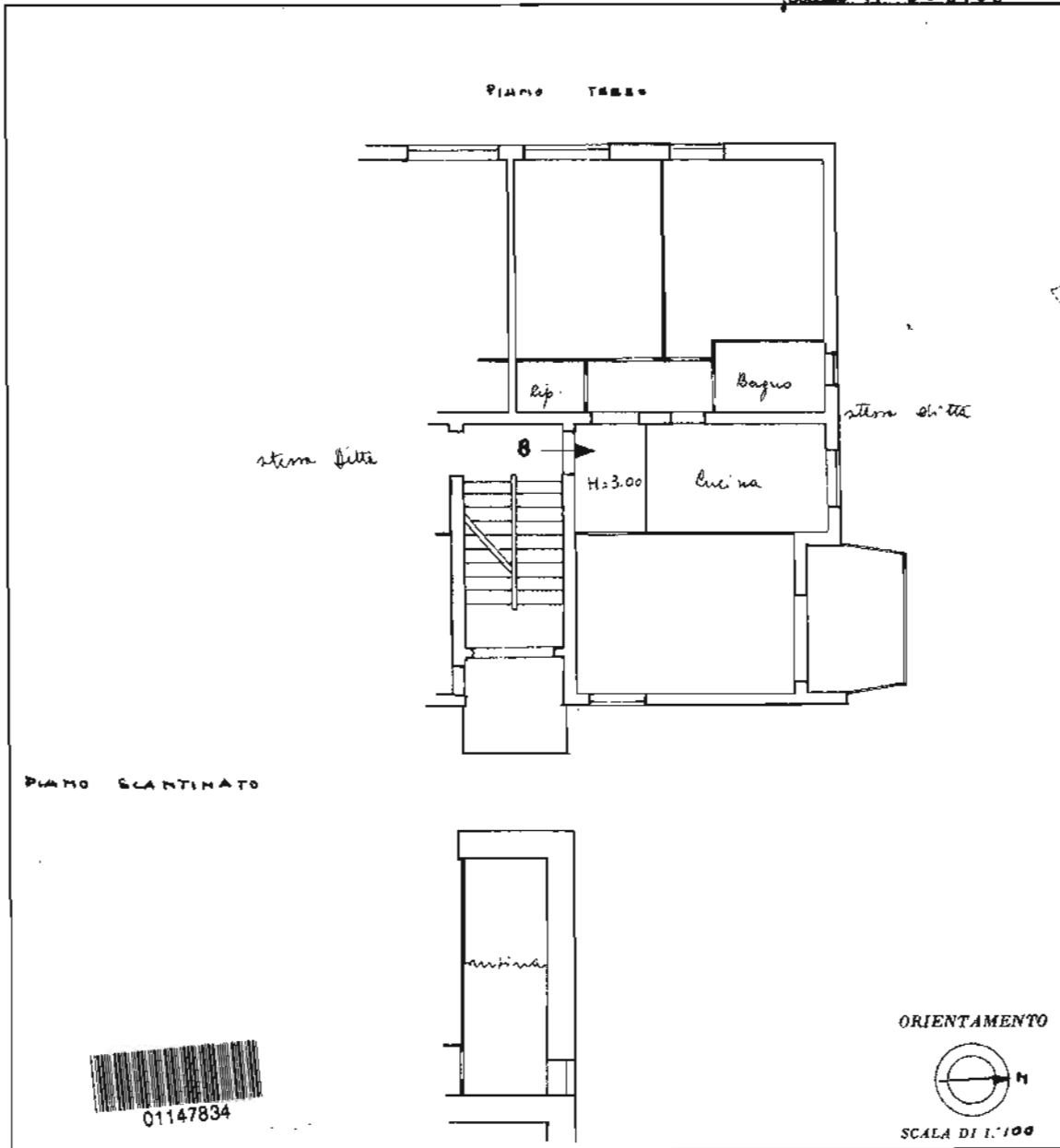
Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, S. 625)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via LIUTPRANDO N.° 15 int. B
Ditta ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI TERNI
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

folio n. 280166



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	36
PROT. N°	8

Compilata dall' I. A. C. P. di Terni
(Stabile, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de
della Provincia di de

DATA

Firma: Mariani

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2016 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 123 - Particella: 237 - Subalterno: 8 >
VIA LIUTPRANDO n. 15 piano: S1-3;

Ultima planimetria in atti

Allegato 09

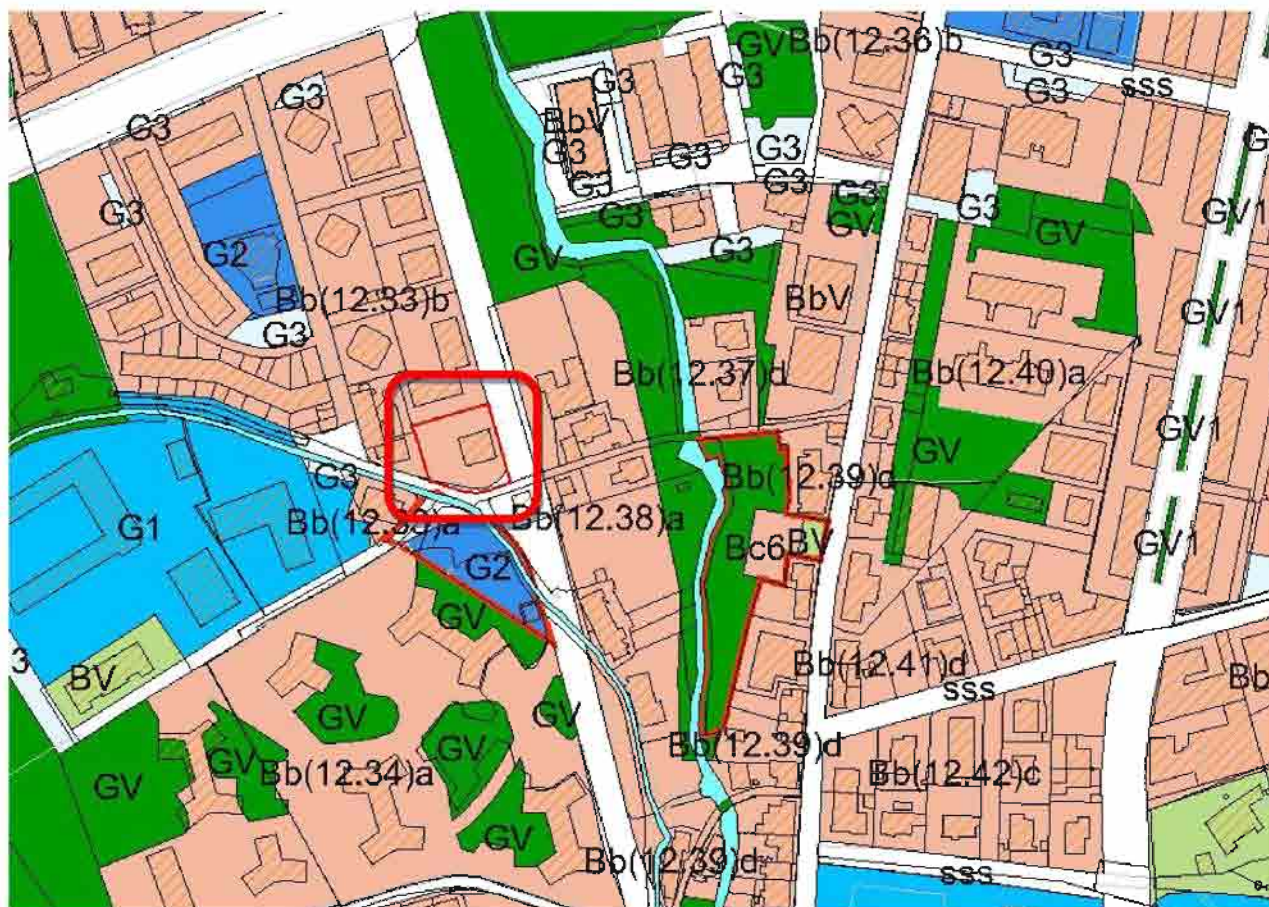
Estratto P.R.G.



COMUNE DI TERNI

Nuovo PRG - Parte Operativa

DCC n. 307 del 15.12.2008 Approvazione



Tav.A

Bb (12.33)b - Nuclei di conservazione e completamento (Art. 137)

Allegato 10

Estratto N.T.A.

Capo 2° - Zone ed aree

Sezione 1 – Zone di uso residenziale e nuclei

OP-Art.136 *Disposizioni generali*

1. Per la definizione delle destinazioni d'uso prevalenti e per le ulteriori ammesse in zona residenziale, si rinvia all'art.55 delle presenti norme.
2. Le zone residenziali comprese nelle Aree Centrali così come definite nell'art.55 delle presenti norme sono suddivise in nuclei riportati nella tavola di zonizzazione di piano e contrassegnati con una lettera maiuscola, una lettera minuscola e, tra parentesi, due numeri d'ordine o una lettera maiuscola.
La lettera maiuscola B definisce la zona omogenea di appartenenza;
La lettera minuscola definisce la tipologia di nucleo: conservazione e completamento b, ristrutturazione urbanistica c;
Il primo numero d'ordine indica l'ambito territoriale di cui al precedente art. 133 nel quale il nucleo residenziale ricade;
Il secondo numero d'ordine individua la numerazione dei nuclei residenziali;
La lettera maiuscola V, che esclude i due numeri precedentemente definiti, definisce la categoria di conservazione dei volumi esistenti; per i nuclei individuati con tale sigla (BbV), si rinvia all'art.57 delle presenti norme.

OP-Art.137 *Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))*

1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.
2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97)
3. Le percentuali ammesse sono le seguenti:
INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).
Processo di attuazione
4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite
 - A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica.
 - B) Intervento edilizio diretto
5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978.
 - 5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano.
 - 5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi.
 - 5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "I" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione.
 - 5.4 Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.7.1.
 - 5.5 Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi ai P.P. già approvati o in corso di approvazione di cui al c.3 dell'art.133, si rinvia alle prescrizioni in essi contenute, salvo diverse indicazioni del piano; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2.
 - 5.6 Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorchè decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata

alla data di adozione della presente normativa, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i nuclei originari.

5.7 I Piani Attuativi la cui procedura di esame ed approvazione sia stata favorevolmente avviata dall'A.C. prima dell'approvazione della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali (DPGR n.376 del 26.06.97) sono inclusi e delimitati nelle tavole B e la loro attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri di seguito indicati:

Piano Attuativo BV(1)

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale

QUANTITA' REALIZZABILI: mc.3.552

ALTEZZA: 4 piani residenziali + 1 piano negozi

PRESCRIZIONI: Ristrutturazione, nuova edificazione

Piano Attuativo BV(2)

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale

QUANTITA' REALIZZABILI: mc.4.700

ALTEZZA: 4 piani + 1 piano negozi con portico

PRESCRIZIONI: Restauro del manufatto medievale e realizzazione di una piazza pedonale

Piano Attuativo BV(3)

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

QUANTITA' REALIZZABILI: mc.1.316

ALTEZZA: 2 piani

PRESCRIZIONI: sopraelevazione

Piano Attuativo BV(4)

DESTINAZIONE D'USO: Servizi socio-sanitari: Presidio medico-chirurgico

QUANTITA' REALIZZABILI: mc.6.652

ALTEZZA: 2 piani

PRESCRIZIONI: conservazione con parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento.

Gli edifici che rientrano nell'ambito di tali interventi sono esclusi da qualsiasi altra modalità di attuazione; la volumetria ad essi riferita è inclusa in quella esistente per ogni nucleo.

5.8 I nuclei di ristrutturazione urbanistica non ricadenti nei PA di cui al c.3 dell'art.133 approvati o in corso di attuazione sono individuati nelle Tavole A come zone di conservazione dei volumi esistenti, BbV, di cui all'art. 57 delle presenti norme e sono delimitati con apposita sigla nella tavola B. Per essi si rinvia ai relativi PA o progetti convenzionati che restano in vigore fino ai termini di scadenza prevista o di norma; una volta scaduti tali termini restano in vigore le prescrizioni generali riferite alle N.T.A. della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali, che sono le seguenti:

NUCLEO Bc(2.1)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di ristrutturazione, recupero e nuova edificazione.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

PA di iniziativa pubblica o privata.

E' consentita la suddivisione del nucleo in più unità minime di intervento sulla base di un progetto unitario.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale-commerciale-uffici.

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza.

Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.).

5) INTERVENTO EDILIZIO

Riqualificazione tipologica e funzionale - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

IF 8.0 mc./mq.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Da definirsi nel progetto.

Sono prescritti massimo 3 piani + negozi nei fronti di Via Vollusiano e Via Curio Dentato.

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nessuna.

NUCLEO Bc(5.1)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di ricostruzione e ricomposizione attraverso l'inserimento di nuove strutture insediative in aree parzialmente edificate. Riorganizzazione dell'assetto viario.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva sulla base di un progetto unitario esteso al comparto definito in planimetria.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale- commerciale-uffici.

Edifici specialistici.

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza.

Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.).

Attività alberghiera o para alberghiera.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Riqualificazione tipologica e funzionale, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

IF 3.0 mc./mq. esteso all'area di comparto.

Parcheggi - v. art. 31.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Da definirsi nel progetto unitario.

8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E' prevista la realizzazione di un parcheggio aggiuntivo così come definito in planimetria.

NUCLEO Bc(12.2)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di notevole complessità sia per l'estensione del comparto, sia per la molteplicità dei contenuti urbanistici, architettonici, ambientali e d'uso. Riorganizzazione, ristrutturazione e riqualificazione della struttura urbanistica, dell'assetto viario, delle tipologie edilizie, riassetto delle destinazioni d'uso e recupero di ambiente naturale (sponda del fiume) fortemente degradato.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente residenziale ad uso misto commerciale artigianale direzionale.

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza

Commercio Direzionale Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq)

5) INTERVENTO EDILIZIO

Demolizione e ricostruzione; nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

IF 4.0 mc/mq esteso all'intero comparto

Verde pubblico: v. art. 149.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Da stabilire con il PA.

8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

Dovranno essere realizzati sia il verde pubblico che il parcheggio aggiuntivo previsti in planimetria.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Vedi punti 6 e 8.

NUCLEO Bc(12.10)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione dell'assetto architettonico attraverso la demolizione di strutture degradate o non congruenti con l'intorno edificato, la nuova edificazione e la ristrutturazione di quelle di valore architettonico e testimoniale.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

- Edifici ad uso prevalentemente residenziale.
- 4) DESTINAZIONI D'USO
Residenza.
Commercio, Direzionale, Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.).
- 5) INTERVENTO EDILIZIO
Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione.
- 6) QUANTITÀ REALIZZABILI
IF 4.0 mc./mq. limitato all'area del nucleo C di ristrutturazione (comprensivo degli edifici da conservare).
Verde pubblico: v.art.149.
- 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI
Altezza massima: 3 piani. Gli altri parametri saranno definiti nel progetto.
- 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO
Parcheggi secondo le norme vigenti; dovrà essere sistemata l'area a verde pubblico compresa nel comparto.
- 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI
E' prevista la conservazione dell'edificio insistente sulla p.44 con possibilità di ampliamento sul retro.

5.9 Per quanto attiene gli interventi individuati nei piani attuativi di cui al c.3 dell'art.3 restano vigenti le prescrizioni ad essi relative fino alla loro scadenza.

6. Intervento edilizio diretto Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica è possibile operare con intervento edilizio diretto presentando progetti riguardanti singoli edifici o gruppi di edifici contigui, i cui ambiti si presentino senza soluzione di continuità.

6.1 Tali progetti dovranno avere l'assenso di tutti i soggetti proprietari interessati e saranno predisposti nell'ambito delle classificazioni di cui al successivo c.7.1.

6.2 La realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti sulle distanze e sui parcheggi relativamente alle parti aggiunte.

6.3 Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi richiesti, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). Le modalità sono indicate in un apposito regolamento comunale.

7. Nei nuclei di conservazione e completamento gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni particolari:

7.1 Nella planimetria B sono contenute le seguenti classificazioni degli edifici (Bb(n)) in cinque categorie in relazione alle categorie di intervento ammesse secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella Relazione Generale della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali allegata al presente piano:

- 1 - Edifici storici di particolare interesse - manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo - Bb(1) (secondo i dettami dell'art. 31 della L. 457/1978, vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380);
- 2 - Edifici storici e recenti di particolare interesse - ristrutturazione edilizia senza demolizione - ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) del c.1 dell'art.10, senza demolizione e senza variazione della sagoma e dell'area di sedime dell'edificio - Bb(2)
- 3 - Edifici recenti - ristrutturazione edilizia - Bb(3) (ex art. 31 L. 457/1978, vedi art. 3 DPR n.380/2001);
- 4 - Ampliamento fino ad un massimo di 180 mc. - Bb(4);
- 5 - Ampliamento fino ad un massimo di 360 mc. - Bb(5);
- 6 - Ampliamento fino ad un massimo di 900 mc. - Bb(6);

7.2 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo ammessi per gli edifici classificati storici denominati 1 dovranno essere realizzati nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e formali.

7.3 La realizzazione degli ampliamenti di cui ai punti 4 e 5 è condizionata al rispetto delle normative vigenti sui parcheggi e sulle distanze, relativamente alle parti aggiunte. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989).

7.4 Negli interventi di ampliamento valgono le seguenti prescrizioni:

- gli ampliamenti previsti dal precedente c.7.1 sono comprensivi di quelli già realizzati con la previgente normativa;
- l'aumento di volume ammesso, di 180, 360 o 900 mc., è riferito all'edificio nella sua globalità e dovrà essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio stesso; l'ampliamento può essere realizzato staccato dall'edificio nel caso sia necessario salvaguardare le caratteristiche architettoniche e tipologiche dello stesso;
- negli edifici isolati, la sopraelevazione è consentita solo a quelli attualmente ad un piano fino a raggiungere un'altezza massima di due piani fuori terra;
- negli edifici contigui sarà consentita la sopraelevazione per uniformarsi ad eventuali edifici a confine più alti.

8. Per la zona di L.go Cairoli, così come delimitata nella tav.B (comprendente parte del nucleo di conservazione e completamento A#Bb(3.5)b, le vie Cairoli ed Angeloni e la zona GV), si rinvia alle prescrizioni contenute nella Variante al PRG per la riorganizzazione delle attività commerciali di L.go Manni, L.go Cairoli e piazza del Mercato coperto – L.go Manni, adottata con DCC n.176 del 7.07.2008.

OP-Art.138 *Nuclei di ristrutturazione urbanistica (Bc(n.n.))*

1. I nuclei di ristrutturazione urbanistica sono parti del territorio inedificate o parzialmente edificate nelle quali gli interventi sono rivolti a sostituire il tessuto urbanistico ed edilizio esistente con un altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che comportano la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. In essi il PRG si attua mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica estesi ad un intero ambito.

3. Fino all'approvazione dei Piani Attuativi si potrà intervenire con PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero nucleo così come indicato in planimetria ovvero con concessione edilizia diretta ove indicato nelle schede prescrittive di ciascun nucleo.

4. I nuclei sono indicati in planimetria con apposito limite e possono essere composti da zone con diverse destinazioni d'uso; la sigla del nucleo, Bc(n.n.), individua la parte destinata ad edificazione residenziale dello stesso, che nelle schede, in relazione all'applicazione degli indici edificatori, viene chiamata zona residenziale. Le altre destinazioni d'uso sono individuate con le sigle corrispondenti che rinviano alle norme specifiche salvo diverse prescrizioni contenute nella scheda del nucleo.

5. Le modalità di intervento, i relativi parametri urbanistici ed edilizi e l'applicabilità dell'indice di fabbricabilità all'intero nucleo o esclusivamente alla zona residenziale, sono fissati nelle schede di ciascun nucleo.

6. Le singole schede sono formulate nelle seguenti 9 voci:

- 1) trasformazione urbanistica
- 2) processo di attuazione
- 3) tipi edilizi ammessi
- 4) destinazioni d'uso
- 5) intervento edilizio
- 6) quantità realizzabili
- 7) altezze, distanze, allineamenti
- 8) spazi pubblici o di uso pubblico
- 9) prescrizioni particolari.

6. E' altresì ammesso limitare il PA ad una porzione del nucleo solo quando ciò sia esplicitamente affermato nelle indicazioni specifiche fornite per il nucleo stesso.

7. I nuclei individuati nelle planimetrie di piano costituiscono l'ambito minimo di intervento.

8. La definizione planimetrica degli allineamenti interni ai nuclei è indicativa; è consentito prevederne limitate variazioni coerenti con il disegno generale e comunque nel rispetto delle quantità e delle prescrizioni contenute nelle schede di nucleo, utilizzando lo strumento del piano attuativo.

9. Segue la specificazione normativa (schede) dei nuclei di ristrutturazione urbanistica Bc che sono:

6.1. e 6.2

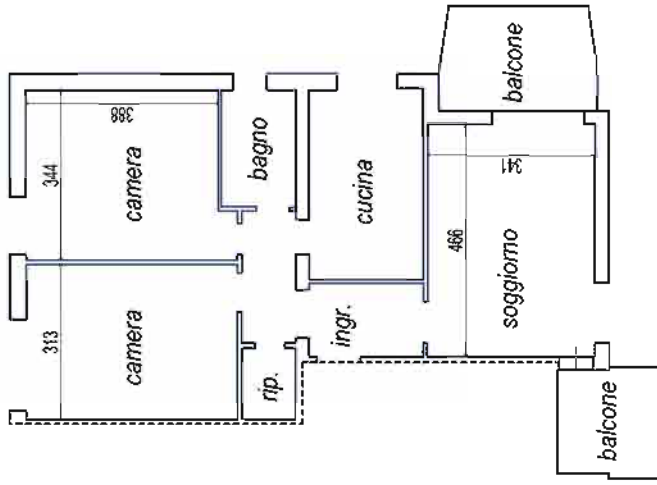
7.1;

8.1 e 8.2;

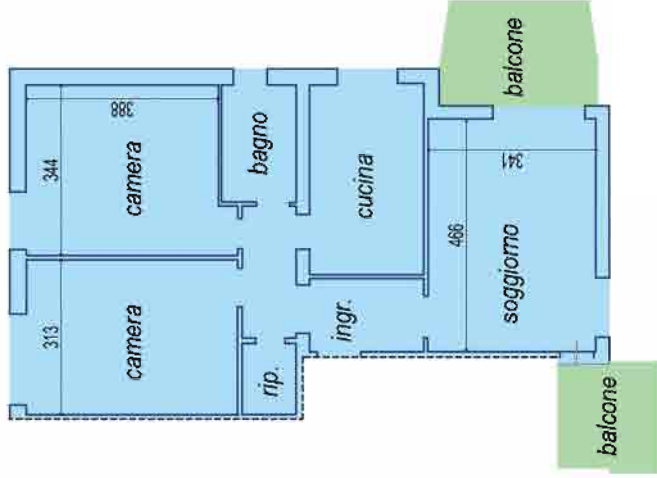
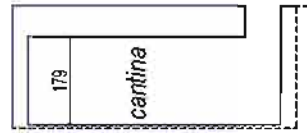
9.1 e 9.2;

Allegato 11

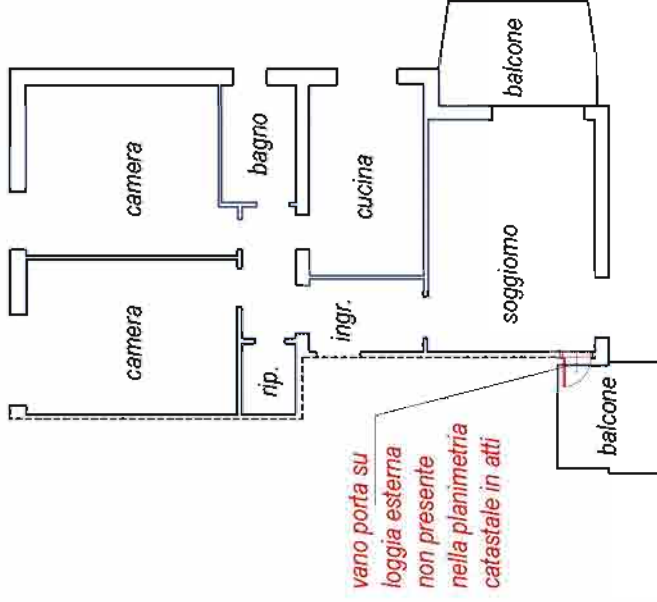
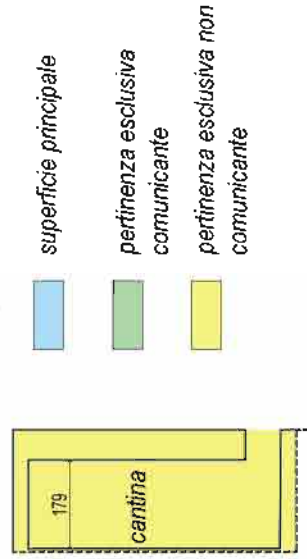
Elaborato tecnico



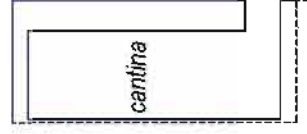
1. Elaborato tecnico desunto da sovrapposizione planimetria catastale (scheda T91804) con rilievo metrico effettuato in data 28.11.2016



2. Determinazione consistenze e superficie commerciale



3. Individuazione difformità catastali



Allegato 12

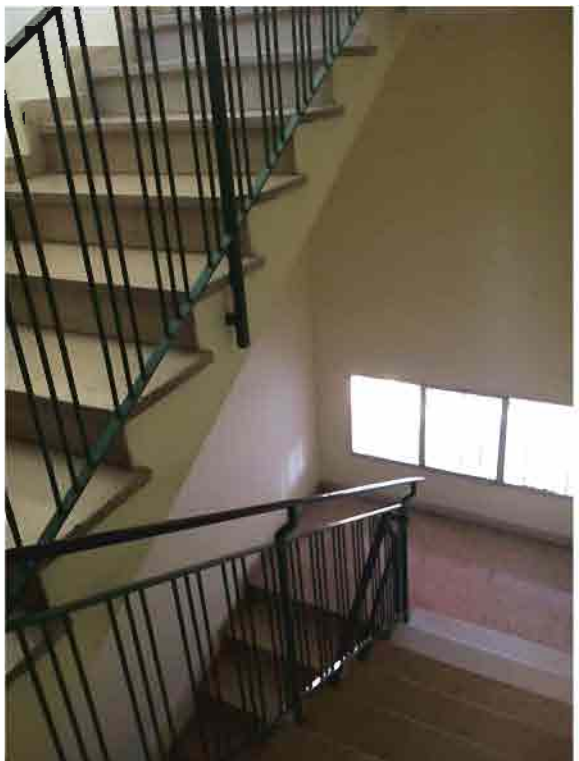
Rilievo fotografico



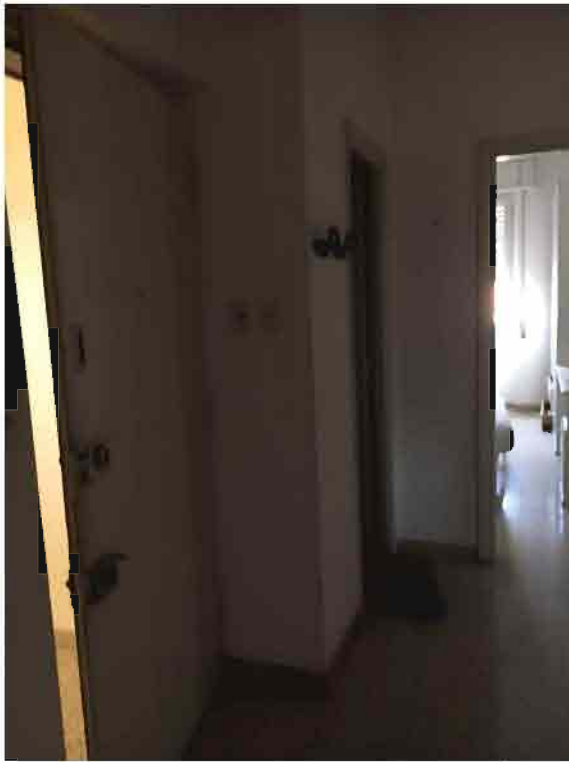
Prospetti esterni con individuazione dell'unità immobiliare.



Prospetti esterni - dettagli.



Piazzale e vano scala condominiale.



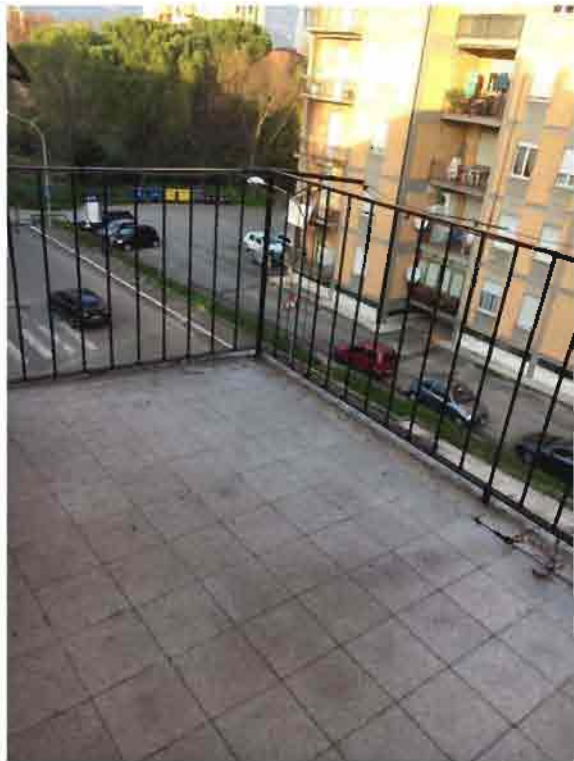
1



2



3



4

Interni:

1. Ingresso

2-3. Soggiorno

4. Balcone



5



6



7

Diffformità catastale:

5-6. Apertura vano porta su loggia esterna

7. Loggia esterna



8



9



10



11

Interni:

8. Corridoio

9. Ripostiglio

10-11. Camera



12



13



14



15

Interni:

12-13-14. Camera

15. Bagno



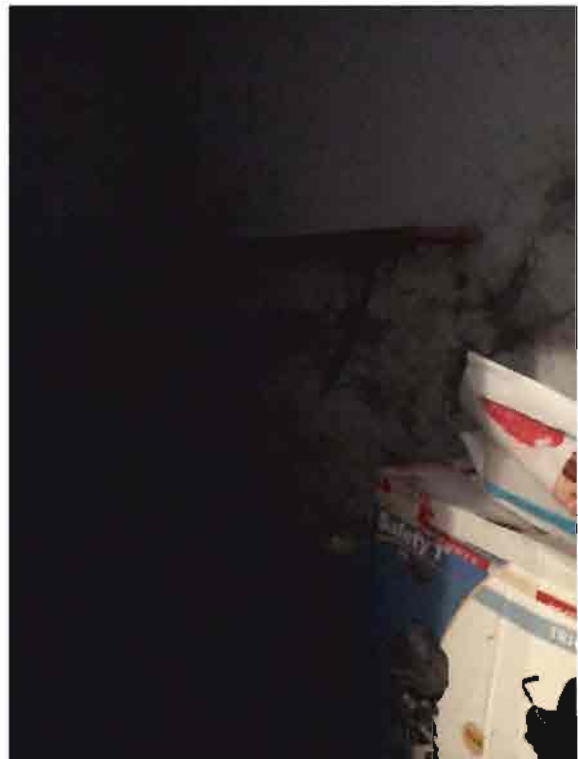
16



17



18



19

Interni:

16-17-18. Cucina

19. Cantina