

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare
Promossa da:

OMISSIS
contro
OMISSIS

N. Gen. Rep. **95/2011**

Giudice: **Dott. Francesco Angelini**
Custode Giudiziario: **Dott. Paolo Cesarini**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato:
Geom. Alberto Teofoli
Via S. Marco n. 13, 05100 - Terni
Partita I.V.A.: 00764230553
tel.: 0744/406091 - fax: 0744/406091
e-mail: associati@teofoliegilianiassociati.it
pec: alberto.teofoli@geopec.it

LOTTO UNO

Beni in **Montecastrilli** (Terni) – Fraz. Castel Todino
Via Giacomo Matteotti

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. Montecastrilli (Terni) – Frazione Castel Todino, Via Giacomo Matteotti

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di complesso immobiliare costituito da quattro Villette con Corti di pertinenza e da terreno edificabile con sovrastante fabbricato non ultimato, sito nel Comune di Montecastrilli (Terni)-Frazione Castel Todino, via Giacomo Giacomo Matteotti.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestato a OMISSIS nato ad OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Foglio n. 34:

- Particella n. 434, Categoria A/7, Classe 3 Consistenza vani 8, Piano S1-T-1, Rendita Catastale € 764,36;
- Particella n. 449, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza Catastale vani 7,5, Piano S1-T-1, Rendita Catastale € 716,58;
- Particella n. 453, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza Catastale vani 6,5, Piano S1-T, Rendita Catastale € 621,04;
- Particella n. 534, Categoria F/6 (in attesa di dichiarazione);
- Particella n. 535, Categoria F/1 (Area Urbana) di mq 26;
- Particella n. 454, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza Catastale vani 5,5, Piano S1-T, Rendita Catastale € 525,49.
- Particella n. 462, Categoria D/1, Piano T, Rendita Catastale € 86,00;

Identificato al Catasto Terreni:

- Foglio n. 34, Particella n. 434, Qualità Ente Urbano, senza intestazione, Superficie Catastale Ha 00.05.95;
- Foglio n. 34, Particella n. 449, Qualità Ente Urbano, senza intestazione, Superficie Catastale Ha 00.07.20;
- Foglio n. 34, Particella n. 453, Qualità Ente Urbano, senza Intestazione, Superficie Catastale Ha 00.03.90;
- Foglio n. 34, Particella n. 534, Qualità Ente Urbano, senza Intestazione, Superficie Catastale Ha 00.00.41;
- Foglio n. 34, Particella n. 535, Qualità Ente Urbano, senza Intestazione, Superficie Catastale Ha 00.00.26;
- Foglio n. 34, Particella n. 454, Qualità Ente Urbano, senza Intestazione, Superficie Catastale Ha 00.02.10;
- Foglio n. 34, Particella n. 533 (ex 495/a), Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Catastale Ha 00.83.63, Reddito Agrario € 34,55, Reddito Domenicale € 43,19;
- Foglio n. 34, Particella n. 469, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Catastale mq 180, Reddito Agrario € 0,74, Reddito Domenicale € 0.93;
- Foglio n. 34, Particella n. 537, Qualità Ente Urbano, senza intestazione, della Superficie Catastale di mq 25;
- Foglio n. 34, Particella n. 462, Qualità Ente Urbano, senza intestazione, della Superficie Catastale mq. 23.

Conformità Catastale:

Foglio n. 34, Particella n. 434

L'intestazione Catastale corrisponde con le risultanze degli atti trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare.

L'Unità Immobiliare è stata introdotta negli atti catastali con Denuncia di Nuova Costruzione in data 15/03/2007 con Protocollo n. TR0066425.

La Planimetria Catastale attuale della Particella n. 434 non corrisponde con lo stato di fatto.

Al piano seminterrato sono state modificate le fondellature interne e le finestre a bocca di lupo del locale di sgombero.

Al piano terra le scale interne ed esterne hanno una diversa conformazione rispetto a quella riportata nella Planimetria Catastale.

Va segnalato che il garage, in base alla normativa Catastale, dovrebbe costituire una unità immobiliare separata dal resto del fabbricato, con una propria Planimetria e Rendita Catastale.

In seguito all'approvazione del Tipo di Frazionamento Protocollo n. 2020/TR0013671 del 03/03/2020 la corte distinta al Catasto Fabbricati con la Particella n. 434 è stata frazionata nelle Particelle n. 434 (ex 434/a) di mq 595 e n. 537 (ex 434/b) di mq 25 e quindi il contorno della corte n. 434 riportato nella Planimetria Catastale non corrisponde a quello risultante dal frazionamento.

Per regolarizzare occorre presentare una Variazione Catastale per Frazionamento (Mod. Docfa) con allegate le nuove planimetrie con Villetta e Garage separati.

Costo presunto per la regolarizzazione della Planimetria Catastale comprese le spese tecniche € 700,00.

Foglio n. 34, Particella n. 449

L'intestazione Catastale corrisponde con le risultanze degli atti trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare.

La Planimetria Catastale attuale della Particella n. 449 non corrisponde perfettamente con lo stato di fatto.

Al piano interrato vi è una finestra in più nel locale di sgombero ed inoltre è presente un vano, cui si accede dalla rampa del garage, che non è riportato nella Planimetria Catastale.

Al piano terra la scala di accesso al portico è più corta di quella riportata nella Planimetria Catastale.

Va segnalato che il garage, in base alla normativa Catastale, dovrebbe costituire una unità immobiliare separata dal resto del fabbricato, con una propria Planimetria e Rendita Catastale.

Per regolarizzare occorre presentare una Variazione Catastale per Frazionamento (Mod. Docfa) con allegate le nuove planimetrie con Villetta e Garage separati.

Costo presunto per la regolarizzazione della Planimetria Catastale comprese le spese tecniche € 700,00.

Foglio n. 34, Particelle n. 453, n. 534 e n. 535.

L'intestazione Catastale corrisponde con le risultanze degli atti trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare.

La Planimetria Catastale attuale della Particella n. 453 non corrisponde perfettamente con lo stato di fatto.

Al piano terra c'è un fondello tra il soggiorno ed il disimpegno, non riportato nella Planimetria Catastale, come pure una porzione del portico sul lato ovest del fabbricato.

Va segnalato che il garage, in base alla normativa Catastale, dovrebbe costituire una unità immobiliare separata dal resto del fabbricato, con una propria Planimetria e Rendita Catastale.

Per regolarizzare occorre presentare una Variazione Catastale per frazionamento (Mod. Docfa), con allegate le nuove planimetrie, con Villetta e garage separati.

Costo presunto per la regolarizzazione della Planimetria Catastale, comprese le spese tecniche € 700,00.

Difformità dello stato di fatto della Corte.

Lo stato di fatto dei muri di recinzione della corte di pertinenza della Villetta, non corrisponde con gli Atti Catastali conservati presso l'Ufficio Provinciale di Terni del Catasto Terreni.

Lo scrivente Esperto, autorizzato del G.E. e dal Creditore Procedente, ha presentato presso il Catasto Terreni il Tipo di Frazionamento, che è stato approvato il 03/03/2020 con Protocollo n. 13674/2020.

Come visibile nell'Allegato A" e nell'Allegato B", il muro di recinzione a confine tra la Particella n. 452, di proprietà di altro Soggetto confinante estraneo alla Procedura Esecutiva e le Particelle n. 453 e n. 533 (ex n. 495) di proprietà della "OMISSIS" ed oggetto di Esecuzione Immobiliare, non è stato realizzato sul confine Catastale risultante in Atti, ma con un tracciato diverso che ha comportato l'accorpamento delle porzioni contraddistinte con la Particella n. 531 (ex 452/b) e Particella n. 532 (ex 452/c), attualmente di proprietà del Soggetto estraneo alla Procedura, alla Particella n. 453 di proprietà della "OMISSIS".

Viceversa la porzione contraddistinta con la Particella n. 535 (ex 495/c), di proprietà della "OMISSIS", è unita di fatto al giardino di pertinenza della Villetta contraddistinta con la Particella n. 452 del Soggetto estraneo alla Procedura.

Questa situazione può essere regolarizzata con un Atto di Permuta tra l'Aggiudicatario ed il Soggetto estraneo alla Procedura Esecutiva.

In conclusione la permuta riguarderà le Particelle n. 531 (ex 452/b) e n. 532 (ex 452/c) di proprietà del Soggetto estraneo alla Procedura, che saranno permutate con la Particella n. 535 (ex 495/c) ora della "OMISSIS".

Nello stato di fatto, la Corte di pertinenza del fabbricato è formata dalle Particelle n. 453, n. 531, n. 532 e n. 534 (ex 495/b) del Foglio n. 34 del Catasto Terreni del Comune di Montecastrilli.

Dopo la stipula dell'Atto di Permuta, queste Particelle potranno essere accorpate per formare un'unica Particella.

Il costo complessivo presunto dell'Atto di Permuta, quota parte, è stimato in circa Euro 3.000,00.

Foglio n. 34 Particella 454

L'intestazione Catastale corrisponde con le risultanze degli atti trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare.

La Planimetria Catastale attuale della Particella n. 454 non corrisponde perfettamente con lo stato di fatto.

Al piano interrato sono stati realizzati dei fondelli interni e sono state tamponate due finestre a bocca di lupo.

Al piano terra la scala esterna di accesso si trova in posizione diversa rispetto a quella riportata nella Planimetria Catastale.

Non è riportata la finestra della cucina.

Inoltre il portico sul lato ovest ed il terrazzo sul lato est hanno una conformazione diversa da quella riportata nella Planimetria Catastale.

Va segnalato che il garage, in base alla normativa Catastale, dovrebbe costituire una unità immobiliare separata dal resto del fabbricato, con una propria Planimetria e Rendita Catastale.

Per regolarizzare occorre presentare una Variazione Catastale per frazionamento (Mod. Docfa), con allegate le nuove planimetrie, con Villetta e garage separati.

Costo presunto per la regolarizzazione della Planimetria Catastale, comprese le spese tecniche € 700,00.

Foglio n. 34 Particelle 533, 469, 537, 462

L'intestazione Catastale corrisponde con le risultanze degli atti trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare.

La Planimetria Catastale attuale della Particella n. 462, corrisponde con lo stato di fatto.

Come esposto nel "Punto 7.1 – Conformità Edilizia", questo fabbricato (Cabina Elettrica) dovrà essere demolito.

Il fabbricato non ultimato, posto sulla Particella n. 533, non è riportato nella Mappa Catastale del Catasto Terreni del Comune di Montecastrilli e non è censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune.

Per regolarizzare occorre:

1. Quando sarà demolita la Cabina Elettrica, dovrà essere presentato il Tipo Mappale al Catasto Terreni e la Variazione per Demolizione Totale al Catasto Fabbricati, con un costo largamente presunto di € 1.500,00;
2. Per il fabbricato non ultimato va presentato il Tipo Mappale al Catasto Terreni e la Denuncia di Nuova Costruzione (per fabbricato in corso di costruzione) al Catasto Fabbricati, con un costo largamente presunto di € 1.500,00.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area Urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

I servizi di Urbanizzazione Primaria e Secondaria devono essere completati. (vedere paragrafo 4.1.3)

Caratteristiche zone limitrofe Residenziali ed Agricole.

Principali collegamenti pubblici:

Autostrada 36 Km;

Superstrada 4 Km;

Ferrovia 21 Km;

Autobus 0,380 Km;

3) STATO DI POSSESSO

Foglio n. 34, Particella n. 434

Libero, in quanto al contratto preliminare di compravendita non è seguita la trascrizione, entro tre anni, del contratto definitivo di compravendita.

(Contratto Preliminare di Compravendita e di Cessione del Diritto di Abitazione a firma del Notaio Fulvio Sbrolli, con sede in Terni, Repertorio n. 167371, stipulato in data 07/05/2008, registrato a Terni in data 08/05/2008 al n. 3785 serie 1T, trascritto a Terni in data 08/05/2008 al n. 3370 e n. 3371 del Registro Particolare)

Foglio n. 34, Particella n. 449

Libero, in quanto al contratto preliminare di compravendita non è seguita la trascrizione, entro tre anni, del contratto definitivo di compravendita.

(Contratto preliminare di compravendita a firma del Notaio Fulvio Sbrolli con sede in Terni, stipulato in data 01/10/2008, Repertorio n. 169147, registrato a Terni in data 01/10/2008 al n. 7479 serie 1T, trascritto a Terni in data 02/10/2008 al n 7363 del Registro Particolare)

Foglio n. 34, Particelle n. 453, n. 534 e n. 535.

Libero.

Foglio n. 34, Particella n. 454

Libero, in quanto al contratto preliminare di compravendita non è seguita la trascrizione, entro tre anni, del contratto definitivo di compravendita.

(Preliminare di compravendita del Notaio Fulvio Sbrolli con sede in Terni stipulato in data 09/05/2008 Repertorio n. 167392/31485, trascritto a Terni in data 12/05/2008 al n 3495 del Registro Particolare)

Foglio n. 34, Particelle n. 533, n. 469, n. 537 e n. 462

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:

Foglio n. 34, Particella n. 434

- Atto tra vivi a favore di **OMISSIS**, nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, contro **OMISSIS**, nato ad OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, derivante da Contratto Preliminare di Compravendita a firma del Notaio Fulvio Sbrolli, con sede in Terni, in data 07/05/2008, Repertorio n. 167371/31471, trascritto a Terni, in data 08/05/2008 al n. 3370 del Registro Particolare.

Riguardante il bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montecastrilli col Foglio n. 34, Particella n. **434**.

Nello stesso Atto Preliminare di Compravendita sono stati ceduti da parte di OMISSIS, a OMISSIS, i Diritti Reali di uso dell'abitazione, con Trascrizione n. 3371 del 08/05/2008.

Foglio n. 34, Particella n. 449

- Atto tra vivi a favore di **OMISSIS**, nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS e **OMISSIS**, nata in OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, contro **OMISSIS**, nato ad OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, derivante da Contratto preliminare di compravendita a firma del Notaio Fulvio Sbrolli, con sede in Terni, in data 01/10/2008, Repertorio n. 169147/32127, trascritto a Terni in data 02/10/2008 al n. 7363 del Registro Particolare.

Riguardante il bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montecastrilli col Foglio n. 34, Particella n. **449**.

Foglio n. 34, Particelle n. 453, n. 534 e n. 535.

- Domanda Giudiziale a favore di **OMISSIS**, nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS e **OMISSIS**, nata ad OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, contro OMISSIS nato ad OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, derivante da Esecuzione in Forma Specifica a firma del Tribunale di Terni in data 22/09/2008, Repertorio n. 12493, trascritto a Terni in data 02/10/2008 al n. 7365 del Registro Particolare.

Riguardante il bene distinto al Catasto Fabbricati, del Comune di Montecastrilli, col Foglio n. 34, Particella n. **453**.

Foglio n. 34, Particella n. 454

- Atto tra vivi a favore di **OMISSIS**, nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS per la quota di 1/100 della piena proprietà e **OMISSIS**, nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS per 99/100 della piena proprietà, contro **OMISSIS**, nato ad OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, derivante da Contratto preliminare di compravendita a firma del Notaio Fulvio Sbrolli, con sede in Terni, in data 09/05/2008, Repertorio n. 167392/31485, trascritto a Terni in data 12/05/2008 al n. 3495 del Registro Particolare.

Riguardante il bene distinto al Catasto Fabbricati, del Comune di Montecastrilli, col Foglio n. 34, Particella n. **454**.

Foglio n. 34, Particelle n. 533, n. 469, n. 537 e n. 462

Nessuna

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Foglio n. 34, Particelle n. 434, n. 449, n. 453, n. 454, n. 534, n. 535, n. 537, n. 533, n. 469 e n. 462.

- Convenzione Edilizia a favore del **Comune di Montecastrilli**, con sede in Montecastrilli, c.f. 00096090550, contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, derivante da Atto Pubblico Amministrativo a firma del Segretario Generale del Comune di Montecastrilli, in data 31/01/2005 Repertorio n. 4698, trascritto a Terni in data 02/03/2005 al n. 1401 del Registro Particolare. Riguardante i beni distinti al Catasto Terreni del Comune di Montecastrilli, col Foglio n. 34, Particelle n. 67/P (mq 2.320) e n. 345/P (mq 5.185) da cui derivano le attuali Particelle pignorate.

Foglio n. 34, Particelle n. 533, n. 469 e n. 462.

- Convenzione Edilizia del **Comune di Montecastrilli**, con sede in Montecastrilli, c.f. 00096090550, contro **OMISSIS di OMISSIS**, con sede in OMISSIS, c.f. OMISSIS, derivante da Atto Amministrativo Pubblico, a firma del Segretario Generale del Comune di Montecastrilli, in data 28/06/2007, Repertorio n. 4789, trascritto a Terni in data 13/07/2007 al n. 5483 del Registro Particolare. Riguardante il bene distinto al Catasto Terreni del Comune di Montecastrilli, col Foglio n. 34, Particella n. 448/P di mq 5.880 da cui derivano le attuali Particelle pignorate.

Le opere di urbanizzazione previste nelle convenzioni non sono state completate dalla Società Esecutata. Il Comune in seguito alla Escussione della Polizza Fideiussoria, di cui all'articolo n. 13 della Convenzione, ha realizzato una parte delle opere previste.

Lo scrivente Esperto, su incarico del G.E. e del Creditore Procedente, ha presentato al Comune di Montecastrilli una istanza per il rilascio del Permesso di Costruire per la Variante al Piano di Lottizzazione, approvato con Delibera del Consiglio Comunale in data 16/02/2006 n. 12 (Convenzione Repertorio n. 4789 del 28/06/2007).

Questa Variante riguarda le opere necessarie per completare le urbanizzazioni delle due Convenzioni Edilizie (e Lottizzazioni).

La Variante al Piano di Lottizzazione è stata approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 76 del 09/05/2019, ed è stata pubblicata nel B.U.R. Regione Umbria n. 26 - "Serie Avvisi e Concorsi" in data 18/06/2019 e da questa data essa è divenuta efficace ai sensi dell'Art. 56 Comma 18 della L.R. 01/2015 e s.m.i..

A questo punto i proprietari (tra cui il futuro Aggiudicatario del presente lotto) dei terreni e dei fabbricati interessati dalla Lottizzazione, dovranno procedere alla stipula della nuova Convenzione Edilizia con il Comune e poi procedere al completamento delle opere di urbanizzazione.

Fabbricati Particelle n. 434, n. 449, n. 453 e n. 454 (Prima Lottizzazione)

L'importo delle opere, per il completamento delle urbanizzazioni della Convenzione Repertorio n. 4698 del 31/01/2005, in base al computo metrico estimativo redatto dallo scrivente Esperto ed allegato al Permesso di Costruire sopra indicato, ammonta a circa € OMISSIS I.V.A. esclusa.

Il costo complessivo (Opere di Urbanizzazione, I.V.A., Spese Tecniche, ecc.) ammonta ad € 20.446,83.

Questo costo va ripartito tra tutti i proprietari degli immobili che compongono questa lottizzazione. (Art. 10 della Convenzione)

Lo scrivente Esperto ha redatto una tabella per la ripartizione delle spese di urbanizzazione, in base alla S.U.C. (Superficie Utile Coperta) dei fabbricati realizzati o da realizzare.

Questa tabella è stata allegata allo schema di Convenzione presentato insieme al Permesso di Costruire sopra menzionato ed è allegata alla presente relazione.

La quota a carico dei fabbricati del presente lotto da porre in vendita è pari complessivamente ad € 6.384,94:

Fabbricato 434 € 1.929.57

Fabbricato 449 € 1.708.95

Fabbricato 453 € 1.633.70

Fabbricato 454 € 1.112.72

Totale: € 6.384,94

Questa somma è decurtata dal prezzo a base d'asta.

Terreno Edificabile Particella n. 533 (Seconda Lottizzazione)

L'importo delle opere, per il completamento delle urbanizzazioni della Convenzione Repertorio n. 4789 del 28/06/2007, in base al Computo Metrico Estimativo redatto dallo scrivente Esperto ed allegato al Permesso di Costruire sopra indicato, ammonta a circa € OMISSIS I.V.A. esclusa.

Il costo complessivo (opere di Urbanizzazione, I.V.A., Spese Tecniche, ecc.) è di € 159.731,93.

Questo costo va ripartito tra tutti i proprietari degli immobili che compongono questa lottizzazione. (Art. 10 della Convenzione)

Lo scrivente Esperto ha redatto una tabella per la ripartizione delle spese di urbanizzazione, in base alla S.U.C. (Superficie Utile Coperta) dei fabbricati realizzati o da realizzare.

Questa tabella è stata allegata allo schema di Convenzione presentato insieme al Permesso di Costruire sopra menzionato ed è allegata alla presente relazione.

La quota a carico del terreno edificabile da porre in vendita è pari complessivamente ad € 144.774,63.

Questa somma è decurtata dal prezzo a base d'asta.

- Gli Aventi Causa della ditta Esecutata dovranno consorzarsi per completare le opere di urbanizzazione.
- Vi è la possibilità di monetizzare, ai sensi dell'articolo n. 75 del Regolamento Edilizio del Comune di Montecastrilli, la mancata cessione di alcune aree al Comune di Montecastrilli.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il loro Collaudo da parte del Comune di Montecastrilli e la successiva cessione gratuita degli impianti e delle aree al Comune di Montecastrilli (articoli n. 6 e n. 9 della Convenzione), sono condizioni indispensabili per ottenere il rilascio del Certificato di Abitabilità dei fabbricati (articolo n. 11 della Convenzione).

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di **OMISSIS**, con sede in OMISSIS, c.f. OMISSIS, contro OMISSIS nato ad OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, derivante da Atto di Mutuo a firma del Notaio Fulvio Sbrilli con sede in Terni, in data 15/09/2005 Repertorio n. 150699, iscritta a Terni in data 19/09/2005 al n. 2928 del Registro Particolare.
 Importo ipoteca: **€ OMISSIS**.
 Importo capitale: **€ OMISSIS**.
 Gravante sui beni distinti al Catasto Terreni del Comune di Montecastrilli, col Foglio n. 34, Particelle n. 405, n. 406, n. 407, n. 409 e n. 426 (da cui derivano le attuali particelle pignorate), oltre ad altri terreni non oggetto della presente Esecuzione.
- Annotamento n. 235 del 15/02/2006, erogazione parziale;
- Annotamento n. 236 del 15/02/2006, erogazione parziale;
- Annotamento n. 496 del 01/03/2006, erogazione parziale;
- Annotamento n. 2254 del 22/11/2006, erogazione parziale;
- Annotamento n. 2256 del 22/11/2006, erogazione parziale;
- Annotamento n. 2257 del 22/11/2006, erogazione parziale;
- Annotamento n. 2261 del 22/11/2006, erogazione parziale;
- Annotamento n. 2262 del 22/11/2006, erogazione parziale;
- Annotamento n. 2264 del 22/11/2006, erogazione parziale;
- Annotamento n. 534 del 05/03/2008, erogazione parziale;
- Annotamento n. 535 del 05/03/2008, restrizione di beni;
- Annotamento n. 536 del 05/03/2008, riduzione di somma (Catasto Fabbricati Foglio n. 34, Particella n. 435);
- Annotamento n. 537 del 05/03/2008, frazionamento in quota, tra gli altri beni: Foglio 34, Particelle n. 405, n. 406, n. 407, n. 409 e n. 426, Capitale € OMISSIS, Ipoteca € OMISSIS;
- Annotamento n. 539 del 05/03/2008, erogazione parziale;
- Annotamento n. 540 del 05/03/2008, frazionamento in quota, tra gli altri beni: Foglio 34, Particelle n. 434, n. 449, n. 453 e n. 454, Capitale di € OMISSIS, Ipoteca € OMISSIS;
- Annotamento n. 541 del 05/03/2008, restrizione di beni (Catasto Fabbricati Foglio n. 34, Particelle n. 450, n. 451, n. 445 sub 1, n. 445 sub 3);
- Annotamento n. 543 del 05/03/2008, frazionamento in quota, tra gli altri beni: Foglio 34, Particella n. **434** (da cui derivano le Particelle n. **434** e n. **537**), Capitale di **€ OMISSIS**, Ipoteca **€ OMISSIS**, Particella n. **449**, capitale di € OMISSIS, Ipoteca € OMISSIS; Particella n. **453**, capitale di € OMISSIS, Ipoteca € OMISSIS; Particella n. **454**, Capitale di € OMISSIS; Ipoteca € OMISSIS; Particella n. **448** (da cui derivano le attuali Particelle n. **495** (sostituita dalle Particelle n. **533**, n. **534**, n. **535** e n. 536), n. 496, n. **469** e n. **462**); Capitale di € OMISSIS, totale € OMISSIS.
- Annotamento n. 546 del 05/03/2008, restrizione di beni (Catasto Fabbricati Foglio n. 34, Particella n. 438);
- Annotamento n. 283 del 29/01/2010, restrizione di beni (Catasto Fabbricati Foglio n. 34, Particella n. 445 sub 2);

- Ipoteca Legale a favore di **OMISSIS**, con sede in **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**, contro **OMISSIS**, nato ad **OMISSIS** il **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**, a firma di **OMISSIS**, con sede in **OMISSIS**, in data 10/09/2007 Repertorio n. 7214, iscritta a Terni in data 21/09/2007 al n. 2848 del Registro Particolare.
 Importo ipoteca: € **OMISSIS**.
 Importo capitale: € **OMISSIS**.
 Gravante al Catasto Fabbricati del Comune di Montecastrilli, col Foglio n. 34, Particelle n. **434** (da cui derivano le Particelle n. **434** e n. **537**), n. **449**, n. **453**, n. **454** ed al Catasto Terreni dello stesso Comune col Foglio n. 34, Particella n. **448** di mq 9.030 (da cui derivano le attuali Particelle n. **495** (sostituita dalle Particelle n. **533**, n. **534**, n. **535** e n. 536), n. **469**, n. **462** e n. 496) e su altri beni non oggetto della presente Esecuzione.

- Ipoteca Giudiziale a favore di **OMISSIS**, con sede in **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**, contro **OMISSIS**, nato ad **OMISSIS** il **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**, derivante da Decreto Ingiuntivo a firma del Tribunale di Todi in data 22/07/2008, iscritta a Terni in data 01/08/2008 al n. 1831 del Registro Particolare.
 Importo ipoteca: € **OMISSIS**.
 Importo capitale: € **OMISSIS**.
 Gravante sui beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Montecastrilli, col Foglio n. 34, Particelle n. **434** (da cui derivano le Particelle n. **434** e n. **537**), n. **449**, n. **453**, n. **454** e n. **462** ed al Catasto Terreni dello stesso Comune col Foglio n. 34, Particelle n. **434** (da cui derivano le Particelle n. **434** e n. **537**), n. **449**, n. **453**, n. **454** e n. **462** di mq 23 e su altri beni non oggetto della presente Esecuzione.

- Ipoteca giudiziale a favore di **OMISSIS**, con sede in **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**, contro **OMISSIS**, nato ad **OMISSIS** il **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**, derivante da Decreto Ingiuntivo a firma del Tribunale di Terni in data 27/05/2008, Repertorio n. 729, iscritta a Terni in data 05/09/2008 al n. 2039 del Registro Particolare.
 Importo ipoteca: € **OMISSIS**.
 Importo capitale: € **OMISSIS**.
 Gravante sui beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Montecastrilli, col Foglio n. 34, Particelle n. **434** (da cui derivano le Particelle n. **434** e n. **537**), n. **449**, n. **453**, n. **454** e n. **462** ed al Catasto Terreni dello stesso Comune col Foglio n. 34, Particelle n. **434** (da cui derivano le Particelle n. **434** e n. **537**), n. **449**, n. **453**, n. **454**, n. **462**, n. **468** (da cui derivano le attuali Particelle n. **495** (sostituita dalle Particelle n. **533**, n. **534**, n. **535** e n. 536) e n. 496), n. **469** e su altri beni non oggetto della presente Esecuzione.

- Ipoteca Legale a favore di **OMISSIS**, con sede i **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**, contro **OMISSIS**, nato ad **OMISSIS** il **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**, a firma di **OMISSIS**, con sede in **OMISSIS**, in data 05/11/2008 Repertorio n. 8041, iscritta a Terni in data 06/11/2008 al n. 2507 del Registro Particolare.
 Importo ipoteca: € **OMISSIS**.
 Importo capitale: € **OMISSIS**.
 Gravante sui beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Montecastrilli col Foglio n. 34, Particelle n. **434** (da cui derivano le Particelle n. **434** e n. **537**), n. **449**, n. **453**, n. **454**, n. **462** ed al Catasto Terreni dello stesso Comune col Foglio n. 34, Particelle n. **468** (da cui derivano le attuali Particelle n. **495** (sostituita dalle Particelle n. **533**, n. **534**, n. **535** e n. 536) e n. 496), n. **469** e su altri beni non oggetto della presente Esecuzione.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS**, con sede in **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**, contro **OMISSIS**, nato ad **OMISSIS** il **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma del Tribunale di Orvieto (TR), in data 03/05/2011, Repertorio n. 268, trascritto a Terni in data 31/05/2011 al n. 4461 del Registro Particolare.
Riguardante i beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Montecastrilli col Foglio n. 34, Particelle n. **434** (da cui derivano le Particelle n. **434** e n. **537**), n. **449**, n. **453**, n. **454**, n. **462** (ex 448/P), e n. 496 (ex 468/P, ex 461/P ed ex 448/P) ed al Catasto Terreni dello stesso Comune col Foglio n. 34, Particelle n. **469** (ex 461/P ed ex 448/P), n. **495** (ex 468/P, ex 461/P ed ex 448/P, da cui derivano le attuali Particelle n. **533**, n. **534**, n. **535** e n. 536).

4.2.3 Altre Trascrizioni:

- Decreto di Ammissione Concordato Preventivo, a favore della **OMISSIS**, contro **OMISSIS**, nato ad **OMISSIS** il **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**, a firma del Tribunale di Orvieto, in data 18/05/2009, Repertorio n. 256, trascritto a Terni in data 17/06/2009 al n. 4776 del Registro Particolare.
Gravante sui beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Montecastrilli col Foglio n. 34, Particelle n. **434** (da cui derivano le Particelle n. **434** e n. **537**), n. **449**, n. **453**, n. **454**, n. 496, n. **462** ed al Catasto Terreni dello stesso Comune col Foglio n. 34, Particelle n. **469** e n. **495** (da cui derivano le attuali Particelle n. **533**, n. **534**, n. **535** e n. 536) e su altri beni non oggetto della presente Esecuzione.
- Sentenza Dichiarativa di Fallimento, a favore della **OMISSIS**, contro **OMISSIS** nato ad **OMISSIS** il **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**, derivante da Sentenza Dichiarativa di Fallimento, a firma del Tribunale di Orvieto, in data 30/06/2009, Repertorio n. 323, trascritta a Terni in data 10/08/2009 al n. 6420 del Registro Particolare.
Gravante sui beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Montecastrilli col Foglio n. 34, Particelle n. **434** (da cui derivano le Particelle n. **434** e n. **537**), n. **449**, n. **453**, n. **454**, n. 496, n. **462** ed al Catasto Terreni dello stesso Comune col Foglio n. 34, Particelle n. **469** e n. **495** (da cui derivano le attuali Particelle n. **533**, n. **534**, n. **535** e n. 536) e su altri beni non oggetto della presente Esecuzione.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Foglio n. 34, Particelle n. 434 e n. 449

Dal Rilievo Topografico effettuato si è constatato che la posizione del muro di contenimento con sovrastante recinzione, che materializza il confine tra la Particella n. 167, del Foglio n. 51 e le Particelle n. 434 e n. 449 (pignorate) del Foglio n. 34, non corrispondono alla linea di confine Catastale riportata nella mappa del Catasto Terreni ("Allegato A").

Le Particelle in questione si trovano sulla linea di unione di due Fogli Catastali, il Foglio n. 34 ed il Foglio n. 51 e questo causa delle incertezze sulla posizione della linea di confine desunta dalla Mappa Catastale a seconda di quale Foglio Catastale fanno parte i fabbricati presi come riferimento per il riconfinamento.

Infatti i bordi di congiunzione tra i due fogli non combaciano perfettamente tra loro ("Allegato B").

Le citate differenze potrebbero avere conseguenze sulle distanze dei fabbricati dai confini e quindi anche sulla legittimità della costruzione.

Lo scrivente, così come autorizzato, ha quindi predisposto un verbale affinché la proprietaria della Particella n. 167 riconoscesse il muro esistente e la recinzione come confine tra la sua proprietà e quella della Società Esecutata.

Il Verbale di Riconfinamento è stato sottoscritto in data 20/05/2014 ("Allegato D")

Dal sito "WEBGIS Umbriageo" è possibile consultare varie mappe tematiche della Regione Umbria, che possono essere sovrapposte a foto aeree o satellitari del territorio risalenti a vari anni, dal 1954 ad oggi.

Dalla visione di queste foto è possibile evincere che il sopra citato muro di contenimento risale almeno all'anno 1977. ("Allegato E")

Per cui qualora sorgano problematiche relative a dispute sui confini, successive all'aggiudicazione dell'immobile pignorato, quanto sopra potrà essere propedeutico ad una eventuale Causa di Usucapione.

Foglio n. 34, Particelle n. 453, n. 534 e n. 535.

Come visibile nell'"Allegato A" e nell'"Allegato B", il muro di recinzione a confine tra la Particella n. 452, di proprietà di altro Soggetto confinante estraneo alla Procedura Esecutiva e le Particelle n. 453 e n. 533 (ex n. 495) di proprietà della "OMISSIS" ed oggetto di Esecuzione Immobiliare, non è stato realizzato sul confine Catastale risultante in Atti, ma con un tracciato diverso che ha comportato l'accorpamento delle porzioni contraddistinte con la Particella n. 531 (ex 452/b) e Particella n. 532 (ex 452/c), attualmente di proprietà del Soggetto estraneo alla Procedura, alla Particella n. 453 di proprietà della "OMISSIS".

Viceversa la porzione contraddistinta con la Particella n. 535 (ex 495/c), di proprietà della "OMISSIS", è unita di fatto al giardino di pertinenza della Villetta contraddistinta con la Particella n. 452 del Soggetto estraneo alla Procedura.

Questa situazione può essere regolarizzata con un Atto di Permuta tra l'Aggiudicatario ed il Soggetto estraneo alla Procedura Esecutiva.

In conclusione la permuta riguarderà le Particelle n. 531 (ex 452/b) e n. 532 (ex 452/c) di proprietà del Soggetto estraneo alla Procedura, che saranno permutate con la Particella n. 535 (ex 495/c) ora della "OMISSIS".

Nello stato di fatto, la Corte di pertinenza del fabbricato è formata dalle Particelle n. 453, n. 531, n. 532 e n. 534 (ex 495/b) del Foglio n. 34 del Catasto Terreni del Comune di Montecastrilli.

Qualora non si perfezioni la permuta, con il confinante, potrà essere necessario promuovere una Causa Civile per far costituire dal Tribunale di Terni, a carico delle Particelle n. 531 e n. 532, una Servitù di Passaggio, per "Destinazione del Padre di Famiglia", per accedere alla Corte ed al garage posto al piano interrato della Particella n. 453.

Il costo complessivo presunto dell'Atto di Permuta, quota parte, è stimato in circa Euro 3.000,00.

Foglio n. 34 Particella 533

Il confine tra le Particelle n. 154 e n. 157 con le Particelle n. 496 e n. 533 non è materializzato, eccetto che per la presenza di alcuni “picchetti in ferro”, che sono stati misurati dallo scrivente. (“Allegato C”)

Il fabbricato pignorato, per rispettare la distanza minima stabilita dalle Norme Edilizie del Comune di Montecastrilli, deve trovarsi ad una distanza minima di m. 5,00 dal confine.

Quindi lo scrivente Esperto, onde evitare problematiche agli Aggiudicatari, qualora il fabbricato non risultasse a distanza dal confine, avendo rilevato in loco, con un proprio rilievo topografico, una distanza tra il fabbricato ed i citati “picchetti” molto vicina ai 5,00 metri, ha contattato il proprietario del terreno confinante ed il suo Tecnico, al fine di poter definire la posizione della linea di confine.

Purtroppo non è stato possibile, alla data di stesura della presente, formalizzare il riconfinamento.

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali:

- **OMISSIS**, nato ad **OMISSIS** il **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**, proprietario per 1/1 della piena proprietà dal **15/09/2005** ad **OGGI**, in forza dell’Atto di Compravendita, a firma del Notaio Fulvio Sbrolli, con sede in Terni, in data 15/09/2005 Repertorio n. 150698, trascritto a Terni in data 19/09/2005 al n. 6845 del Registro Particolare.

Riguardante tra gli altri i beni distinti al Catasto Terreni del Comune di Montecastrilli col Foglio n. 34, Particelle n. 405, n. 406, n. 407, n. 409 e n. 426, da cui derivano le attuali Particelle n. 434, n. 449, n. 453, n. 454, n. 496, n. 469, n. 533, n. 534, n. 535 n. 536, n. 537 e n.462.

Precedenti:

- **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS**, proprietario per 1/1 della piena proprietà dal **12/01/1995** al **15/09/2005**, in forza della Denuncia di Successione in morte di **OMISSIS**, a firma dell’Ufficio del Registro di Terni in data 08/01/1997 al Vol. 776 – n. 57, trascritta a Terni in data 17/04/1997 al n. 2642 del Registro Particolare.

Riguardante tra gli altri i beni distinti al Catasto Terreni del Comune di Montecastrilli col Foglio n. 34, Particelle n.67 e n 345 (da cui derivano le attuali Particelle n. 434, n. 449, n. 453, n. 454, n. 496, n. 469, n. 533, n. 534, n. 535 n. 536 n. 537 e n. 462).

- **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS** e **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, c.f. **SOMISSIS** , proprietari per 1/2 ciascuno della piena proprietà dal **07/02/1988** al **12/01/1995**, in forza della Denuncia di Successione in morte di **OMISSIS** a firma dell’Ufficio del Registro in data 22/11/1988 al Vol. 649 - n. 42, trascritta a Terni in data 01/12/1988 al n. 7038 del Registro Particolare.

Riguardante tra gli altri i beni distinti al Catasto Terreni del Comune di Montecastrilli col Foglio n. 34, Particelle n. 67 e n. 68 (da cui derivano le attuali Particelle n. 434, n. 449, n. 453, n. 454, n. 496, n. 469, n. 533, n. 534, n. 535 n. 536, n. 537 e n. 462).

- **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, c.f. **OMISSIS** e **OMISSIS**, nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, proprietari per 1/2 ciascuno della piena proprietà dal **02/04/1954** al **07/02/1988**, in forza di Atto di Compravendita del Notaio Carlo Moretti, con sede in Cascia, Repertorio n. 177 del 02/04/1954, trascritto a Spoleto il 25/05/1954 al n. 1743 del Registro Particolare.

Riguardante i terreni distinti a quell’epoca al C.C.T. (Cessato Catasto Terreni) di Montecastrilli, in Mappa Castel Todino con i mappali 74/R – 78/A, corrispondenti alle Particelle n. 67 e n. 68 del Foglio n. 34 del Catasto Terreni del Comune di Montecastrilli, da cui derivano le attuali particelle n. 434, n. 449, n. 453, n. 454, n. 496, n. 469, n. 533, n. 534, n. 535 n. 536, n. 537 e n. 462.

7) PRATICHE EDILIZIE:

7.1. Pratiche Edilizie:

Foglio n. 34, Particelle n. 434, n. 449, n. 453, n. 534, n. 535 e n. 454.

Identificativo: **0907/2005.**

Tipo pratica: Permesso di Costruire n. 0907 del 07/09/2005.

Intestazione: **OMISSIS**

Per lavori: Permesso in Sanatoria per la realizzazione parziale di alcuni fabbricati sui terreni distinti al Catasto Terreni col Foglio n. 34, Particelle n. 406, n. 407, n. 409, siti in Fraz. Casteltodino Via Giacomo Matteotti.

Istanza presentata il 25/08/2005, Protocollo n. 7548.

Identificativo: **0913/2005.**

Tipo pratica: Permesso di Costruire n. 0913 del 08/09/2005.

Intestazione: **OMISSIS.**

Per lavori: Costruzione fabbricati residenziali sui terreni distinti al Catasto Terreni col Foglio n. 34, Particelle n. 406, n. 407, n. 409, siti in Fraz. Casteltodino Via Giacomo Matteotti.

Istanza presentata il 30/08/2005, Protocollo n. 7666.

Comunicazione inizio lavori in data 12/09/2005 Protocollo n. 7965.

Deposito del progetto strutturale presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Regione Umbria (ex-Provincia di Terni):

- Pratica n. 959 del 13/07/2009 (Protocollo n. 49281) (Sanatoria Parziale)
- Certificato di Collaudo Statico depositato in data 24/02/2015, con Protocollo n. 10782.

Foglio n. 34, Particelle n. 533, n. 469, n. 537 e n. 462

Identificativo: **135441/2017.**

Tipo pratica: Autorizzazione Sismica in Sanatoria n. 135441 del 20/06/2017.

In data 19/01/2017, con Protocollo n. 11584 (pratica n. 21/2017), è stata presentata presso la Regione Umbria – Servizio Rischio Sismico e Programmazione Interventi sul Rischio Idrogeologico – sede decentrata di Terni, la richiesta di Autorizzazione in Sanatoria per “Costruzione Edificio Bifamiliare” relativa alle strutture dei fabbricati distinti con le Particelle n. 496 (Lotto 2) e n. 495 (Lotto n. 1) (oggi la Particella n. 495 è divenuta la Particella n. 533 ex 495/a).

In data 20/06/2017, con Protocollo n. 135441 è stata rilasciata l'Autorizzazione Sismica per la “Costruzione Edificio Bifamiliare in Sanatoria”.

In data 28/06/2017, con Protocollo n. 141769 è stato depositato il Collaudo Statico.

7.2 Conformità Edilizia:

Foglio n. 34, Particella n. 434

Il fabbricato risulta assentito con i Permessi di Costruire n. 0907/2005 del 07/09/2005 e n. 0913/2005 del 08/09/2005.

Lo stato di fatto non corrisponde con quanto assentito.

Al piano interrato vi sono delle differenze nelle fondellature interne, nel numero e nella posizione delle finestre (bocche di lupo) e nella posizione della scala interna.

Al piano terra vi sono differenze nelle fondellature interne, nella posizione e nella forma della scala interna. Inoltre sul lato ovest del fabbricato è stata leggermente modificata la sagoma in pianta, mentre sul lato nord la scala è al di fuori del portico.

Nel sottotetto sono stati realizzati dei vani accessori (mansarda, bagno ed un ripostiglio sopra la scala).

Le difformità sono sanabili ai sensi dell'articolo 154 (Accertamento di Conformità) della Legge Regionale n. 1/2015.

Queste difformità hanno riguardato anche altri nove fabbricati della Lottizzazione e per essi è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2279/2011 del 26/04/2012 ("Allegato C").

Negli elaborati grafici allegati a questa sanatoria è stato inserito anche il fabbricato pignorato per la verifica della volumetria complessiva della Lottizzazione.

L'Aggiudicatario dovrà presentare, entro centoventi giorni dal decreto di Trasferimento una istanza per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, facendo riferimento al P.d.C. n. 2279/2011 sopra menzionato.

I costi per la Sanatoria si possono quantificare in larga massima in circa € 8.000,00 comprensivi delle spese tecniche.

Foglio n. 34, Particella n. 449

Il fabbricato risulta assentito con i Permessi di Costruire n. 0907/2005 del 07/09/2005 e n. 0913/2005 del 08/09/2005.

Lo stato di fatto non corrisponde con quanto assentito.

Al piano interrato è stato realizzato un vano, a cui si accede dalla rampa del garage, inoltre vi è una finestra (bocca di lupo) in più sul lato sud del fabbricato e le fondellature interne sono state realizzate diversamente.

Inoltre le finiture del piano interrato sono più simili a quelle dell'abitazione che a quelle di una normale cantina.

Questi ambienti potranno essere usati soltanto come cantina, non avendo i requisiti dei locali abitabili.

Al piano terra le difformità riguardano le diverse fondellature interne, la realizzazione di un soppalco nel soggiorno, la modifica delle finestre e una modifica sul lato est del fabbricato della sagoma in pianta.

Le difformità sono sanabili ai sensi dell'articolo 154 (Accertamento di Conformità) della Legge Regionale n. 1/2015.

Queste difformità hanno riguardato anche altri nove fabbricati della Lottizzazione e per essi è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2279/2011 del 26/04/2012 ("Allegato C").

Negli elaborati grafici allegati a questa sanatoria è stato inserito anche il fabbricato pignorato per la verifica della volumetria complessiva della Lottizzazione.

L'Aggiudicatario dovrà presentare, entro centoventi giorni dal decreto di Trasferimento una istanza per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, facendo riferimento al P.d.C. n. 2279/2011 sopra menzionato.

I costi per la Sanatoria si possono quantificare in larga massima in circa € 8.000,00 comprensivi delle spese tecniche.

Foglio n. 34, Particelle n. 453, n. 534 e n. 535.

Il fabbricato risulta assentito con i Permessi di Costruire n. 0907/2005 del 07/09/2005 e n. 0913/2005 del 08/09/2005.

Lo stato di fatto non corrisponde con quanto assentito.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- il piano seminterrato è più ampio di quello previsto e si estende al di sotto di tutto il piano terra;
- in conseguenza di ciò è variata la distribuzione interna del piano interrato ed anche la posizione e la forma della scala interna di collegamento con il piano terra;
- al piano terra è variata la distribuzione interna dei vani, inoltre sono state realizzate due finestre in più, una sul lato sud e l'altra sul lato ovest, il balcone sul lato sud è più lungo;
- sul lato ovest è stata realizzata una porzione di terrazza ed una scala per collegare il portico al giardino del lato sud;
- è stata modificata la conformazione della corte esclusiva dell'abitazione e della scala esterna di accesso al portico sul lato ovest.

Le difformità sono sanabili ai sensi dell'articolo 154 (Accertamento di Conformità) della Legge Regionale n. 1/2015.

Queste difformità hanno riguardato anche altri nove fabbricati della Lottizzazione e per essi è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2279/2011 del 26/04/2012 ("Allegato C").

Negli elaborati grafici allegati a questa sanatoria è stato inserito anche il fabbricato pignorato per la verifica della volumetria complessiva della Lottizzazione.

L'Aggiudicatario dovrà presentare, entro centoventi giorni dal Decreto di Trasferimento una istanza per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, facendo riferimento al P.d.C. n. 2279/2011 sopra menzionato.

I costi per la Sanatoria si possono quantificare in larga massima in circa € 8.000,00 comprensive delle spese tecniche.

Foglio n. 34, Particella n. 454

Il fabbricato risulta assentito con i Permessi di Costruire n. 0907/2005 del 07/09/2005 e n. 0913/2005 del 08/09/2005.

Lo stato di fatto non corrisponde con quanto assentito.

Il piano interrato è stato realizzato con una superficie maggiore di quella assentita.

Conseguentemente la distribuzione interna dei vani, la conformazione e la posizione della scala sono diverse dal progetto autorizzato.

Un vano (denominato "locale di sgombero" nella Planimetria Catastale) ha le finiture di un vano abitabile, ma essendo interrato, il vano può essere utilizzato solo come vano accessorio (cantina, ripostiglio, ecc.)

Al piano terra è stata modificata la sagoma della abitazione, diminuendo la superficie lorda.

Sono stati realizzati diversamente il portico e la terrazza ed anche la scala esterna di accesso.

La scala interna ha una diversa conformazione rispetto a quella autorizzata.

E' stata variata la sistemazione esterna del terreno intorno al fabbricato.

Le difformità sono sanabili ai sensi dell'articolo 154 (Accertamento di Conformità) della Legge Regionale n. 1/2015.

Queste difformità hanno riguardato anche altri nove fabbricati della Lottizzazione e per essi è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2279/2011 del 26/04/2012.

Negli elaborati grafici allegati a questa sanatoria è stato inserito anche il fabbricato pignorato per la verifica della volumetria complessiva della Lottizzazione.

L'Aggiudicatario dovrà presentare, entro centoventi giorni dal Decreto di Trasferimento una istanza per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, facendo riferimento al P.d.C. n. 2279/2011 sopra menzionato.

I costi per la Sanatoria si possono quantificare in larga massima in circa € 8.000,00 comprensive delle spese tecniche.

Foglio n. 34, Particelle n. 533, n. 469, n. 537 e n. 462

La cabina elettrica, distinta con la Particella n. 462, è stata realizzata nell'ambito delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune di Montecastrilli, in base alle Convenzioni stipulate.

La cabina dovrà essere demolita in quanto posta a distanza dal confine non conforme alle norme edilizie ed urbanistiche.

I costi per la demolizione sono inseriti in quelli per il completamento delle Urbanizzazioni, che vanno ripartiti tra tutti i proprietari della lottizzazione (vedere paragrafo "4.1.3 atti di asservimento urbanistico").

Il fabbricato non ultimato, che insiste sulla Particella n. 533 (ex 495/a) è stato costruito in assenza del Permesso di Costruire.

Il fabbricato è sanabile ai sensi dell'articolo 154 della Legge Regionale n. 1/2015.

Per il fabbricato contiguo distinto con la Particella n. 496 (Lotto n. 5) è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria Protocollo n. 1658/08 del 29/05/2010.

L'istanza era stata presentata in data 21/10/2008, con Protocollo n. 9899, dalla Società Esecutata per tutti e due i fabbricati (Particelle n. 495 e n. 496), ma è stato rilasciato solo per la Particella n. 496 in quanto solo per quest'ultima è stata pagata l'oblazione.

L'Aggiudicatario dovrà presentare entro centoventi giorni dal Decreto di Trasferimento l'istanza di Sanatoria ai sensi dell'articolo 154 della Legge Regionale n. 1/2015.

In data 19/01/2017 con Protocollo n. 11584 (Pratica n. 21/2017) è stata presentata presso la Regione Umbria – Servizio Rischio Sismico e Programmazione Interventi sul Rischio Idrogeologico – sede decentrata di Terni, la richiesta di Autorizzazione Sismica in Sanatoria per “Costruzione Edificio Bifamiliare” relativo alle strutture dei fabbricati distinti con le Particelle n. 496 (Lotto 2) e n. 495 (Lotto n. 1).

L'autorizzazione in sanatoria è stata rilasciata in data 20/06/2017, con Protocollo n. 135441.

Il Certificato di Collaudo Statico è stato depositato in data 28/06/2017, con Protocollo n. 141769.

Costo largamente presunto per la Sanatoria Edilizia circa € 15.000,00.

7.3 Situazione Urbanistica:

CAPO VIII - Norme e Parametri di carattere Edilizio ed Urbanistico

Parametri Edilizi

a) H = Altezza massima di un fabbricato

1. L'altezza massima di un fabbricato deve essere misurata rispetto al piano al piano di sistemazione di progetto, definito dal marciapiede, qualora esso sia posto a quota diversa rispetto al piano di campagna naturale. La modifica della quota del piano di campagna naturale non può eccedere, in rilevato, ml. 1.50.
2. Per gli interventi previsti con piano attuativo, il piano di progetto di cui al punto precedente è quello prescritto dal piano attuativo medesimo con riferimento ai capisaldi in esso indicati.
3. In particolare l'altezza viene misurata con esclusione della quota della rampa di accesso all'interrato, quando questa non superi la larghezza di ml. 4.50 misurata parallelamente al prospetto del fabbricato.
4. Il limite superiore dell'altezza è determinato dalla linea d'incontro della facciata con l'intradosso della struttura portante della falda del tetto, dell'ultimo piano dell'edificio.
5. Per le coperture a terrazzo il limite superiore dell'altezza è determinato dalla linea inferiore dell'intradosso del piano del solaio portante di copertura dell'edificio.
6. Per le coperture le cui falde superino il 35 per cento di pendenza l'altezza massima, misurata come ai precedenti commi 1, 2, 3 e 4, verrà aumentata della misura pari alla metà dell'altezza determinata dalla quota di cui al comma 4 fino al colmo del tetto.
7. I parapetti di protezione delle coperture piane, qualora eseguite, in soluzione continua, non possono avere altezza superiore a ml. 1.20.
8. Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici, e cioè: serbatoi di acqua, extracorsa ascensori, purché gli ascensori non arrivino al piano del tetto, ma si arrestino all'ultimo piano abitato, vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento.
9. I volumi tecnici debbono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria prevista in progetto.

b) SCF = Superficie Coperta di un Fabbricato

1. Per superficie coperta di un fabbricato si intende la proiezione sul piano orizzontale della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione delle sole opere aperte a sbalzo, quali: balconi, terrazze, scale, gronde e fasce di coronamento.
2. La superficie coperta totalmente interrata di un edificio, anche nei casi di lotti a dislivello, può estendersi fino al confine del lotto ad eccezione dei lati che fronteggiano strade pubbliche; in tale caso la parte interrata dell'edificio deve mantenere i distacchi dal confine stradale dal presente regolamento.

c) Volume ammesso dallo strumento urbanistico di previsione generale e volume di progetto degli edifici

1. Il computo del volume ammesso dal P.R.G. si opera sulla base della superficie fondiaria o territoriale e delle relative densità edilizie previste dal strumento urbanistico di previsione generale.
2. Il volume degli edifici ai fini del rispetto della densità dello strumento urbanistico di previsione generale è quello fuori terra, secondo lo specifico elaborato da allegare alla documentazione del progetto come parte integrante.
3. Il conteggio del volume si effettua moltiplicando la superficie coperta dei singoli piani nella parte delimitata dai muri perimetrali, per la relativa altezza media ponderale.
4. L'altezza media ponderale di ogni piano è determinata dal rapporto tra la somma delle superfici delle pareti laterali scoperte ed il perimetro.
5. Sempre ai fini del calcolo del volume sono considerati gli attici, i sottotetti per la parte abitabile, la porzione di sottotetto compresa tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la sovrastante quota di imposta delle falde di copertura. I porticati e le logge, sono da computare ai fini volumetrici qualora il perimetro della parte chiusa superi il 60% dell'intero perimetro. I porticati di uso pubblico sono esclusi dal calcolo del volume. Sono esclusi dal computo i volumi tecnici ad eccezione del vano scale.
6. Gli annessi agricoli parzialmente o totalmente aperti o interrati, se non pertinenti al fabbricato residenziale, costituiscono volume urbanistico, ad eccezione delle serre in conformità alla direttiva emanata dalla Giunta regionale con atto deliberativo 12 novembre 1997, n. 7304, in applicazione della legge regionale 21 ottobre 1997, n. 31.

d) S.U.C. = Superficie Utile Coperta

1. Per superficie utile coperta si intende la sommatoria delle superfici coperte di ogni piano del fabbricato misurate all'esterno dei muri perimetrali.

Parametri Urbanistici

a) ST = Superficie Territoriale

1. Per superficie territoriale si intende l'area di una porzione di territorio delimitata come zona omogenea dallo strumento urbanistico generale, comprendente la SF (superficie fondiaria) e al SI (superficie per le opere di urbanizzazione primaria).
2. La superficie territoriale va misurata al netto delle strade esistenti esternamente all'area in esame ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che sono previste nel progetto internamente alla delimitazione dell'area fatta in ossequio ai criteri sopra indicati.
3. Su detta superficie territoriale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale (IT).

b) SF = Superficie Fondiaria

1. Per superficie fondiaria si intende l'area che si ottiene sottraendo dalla ST (superficie territoriale) la SI (superficie per opere di urbanizzazione primaria).
2. Su detta superficie fondiaria si applica l'indice di fabbricazione fondiaria (IF).
3. Nel caso di intervento edilizio diretto la SF corrisponde alla superficie edificabile del lotto.

c) SI = Superficie per opere di Urbanizzazione Primaria

1. Per superficie per opere di urbanizzazione primaria si intendono le aree destinate a:
 - strada;
 - spazi di sosta o di parcheggio;
 - spazi di verde attrezzato;
 - spazi destinati ai servizi tecnologici.

d) UT = Indice di utilizzazione Territoriale

1. Per indice di utilizzazione territoriale si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta (SUC) di uno o più fabbricati e la superficie territoriale (ST) su cui insiste o insistono i fabbricati.

e) UF = Indice di Utilizzazione Fondiaria

1. Per indice di utilizzazione fondiaria si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta (SUC) e la superficie edificabile del lotto (SF).

f) IT = Indice di Fabbricabilità Territoriale

1. Per indice di fabbricabilità territoriale si intende il rapporto massimo consentito tra il volume del fabbricato o dei fabbricati (V) e la superficie territoriale (ST) su cui insiste o insistono i fabbricati.

g) IF = Indice di Fabbricabilità Fondiaria

1. Per indice di fabbricabilità fondiaria si intende il rapporto massimo consentito tra il volume (V) del fabbricato o dei fabbricati e la superficie fondiaria (SF) su cui insiste o insistono i fabbricati.

Area Pertinente

1. Per area pertinente si intende quella che risulti in rapporto, per contiguità e funzionalità, con l'edificio principale e costituisce la superficie di terreno da calcolare per l'edificazione ai fini dell'applicazione delle norme di attuazione del PRG nei casi di concessione edilizia o di strumento urbanistico attuativo.
2. Non sono comprese nell'area pertinente le aree pubbliche e le aree private destinate dal PRG ad attrezzature pubbliche.
3. Il responsabile dell'Ufficio urbanistico edilizio comunale competente al rilascio delle concessioni edilizie subordina il rilascio delle stesse per la realizzazioni di edifici in zona agricola alla trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del richiedente di un atto di vincolo di asservimento dei terreni interessati, come previsto dalla L.R. 21 ottobre 1997, n. 31, anche se situati in comuni diversi.
4. Per area di pertinenza in zona classificata agricola in applicazione del comma 9 dell'art. 8 della L.R. 2 settembre 1974, n. 53, così come modificato dall'art. 34 della L.R. 21 ottobre 1997, n. 31, si intende quella interessata dal complesso degli edifici che integrano funzionalmente l'attività residenziale o quella dell'azienda agricola interessata.

Distanze tra fabbricati e dai confini

1. Nelle operazioni di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nei centri storici e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate nei centri storici, senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
2. Per tutti gli interventi edilizi ricadenti in altre zone, sono prescritti i seguenti distacchi minimi:
 - a) tra pareti di edifici antistanti : ml. 10,00.
 - b) Dai confini: ml. 5,00 e salvo diversa prescrizione dello strumento urbanistico generale.
3. Nelle zone C, tra pareti di edifici antistanti, è prevista una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10,00.
4. In ogni caso la distanza del fabbricato dai confini, può essere ridotta se è intercorso un accordo fra i proprietari con atto registrato e trascritto, fermo restando il rispetto delle distanze tra fabbricati.
5. Per le strutture a sbalzo non chiuse, quindi ballatoi, terrazze, scale, ecc., la sporgenza massima dovrà distare dal confine di proprietà non meno di ml. 3,50.
6. Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere, salva diversa prescrizione del codice della strada, alla larghezza della strada maggiorata di:
 - ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
 - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
 - ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.
7. Per distanza deve intendersi il segmento orizzontale e perpendicolare congiungente la proiezione orizzontale di pareti antistanti.
8. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi previsti da piani attuativi con previsioni planovolumetriche e, limitatamente alle distanze dalle strade, nel caso di edificazione di lotti interclusi tra edifici esistenti, purché sia rispettato l'allineamento verso il fronte costituito tra le pareti degli edifici esistenti medesimi e fatte salve le norme del Codice stradale. La distanza fra pareti di edifici antistanti, può essere inoltre ridotta quando le stesse fanno parte di un progetto unitario o non siano finestrate. I portici aperti non costituiscono inoltre distanza minima fra gli edifici.
9. La distanza minima in tutte le zone tra pareti finestrate e muri di sostegno non può essere inferiore ai due terzi dell'altezza del muro di sostegno stesso.
10. È obbligatorio il rispetto delle distanze indicate nei precedenti comma, salvo diversa prescrizione contenuta nelle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, ovvero in caso di edifici uniti o in aderenza, o nei casi di ristrutturazione che preveda l'arretramento degli stessi rispetto alla sede stradale.

Parcheggi

1. Nelle nuove costruzioni residenziali ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggio privati in misura pari ad un metro quadrato ogni 10 mc di costruzione e comunque deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per alloggio.
2. Le aree a parcheggio pubblico a servizio degli insediamenti sono quantificate dallo strumento urbanistico generale o attuativo e comunque nel rispetto della L.R. 21 ottobre 1997, n. 31 e del PUT.
3. Nel caso di intervento con piano attuativo le aree destinate a parcheggi pubblici sono cedute, salvo diverse disposizioni di legge, gratuitamente al comune debitamente sistemate, nei modi e nei termini stabiliti dalla convenzione.
4. Le quantità di spazi da riservare a parcheggio dovranno essere sempre rispettate, salvo quando, per specifiche zone, le norme tecniche di attuazione del PRG dispongano diversamente in applicazione di specifiche disposizioni di legge.

5. I requisiti e gli standards di qualità per i parcheggi, devono sempre rispettare le disposizioni previste dall'articolo 14 della L.R. 16 dicembre 1997, n. 46.

Aree Verdi

1. Le aree a verde pubblico a servizio degli insediamenti sono quantificate dallo strumento urbanistico generale nel rispetto della L.R. 21 ottobre 1997, n. 31 e del PUT.
2. Nel caso di intervento con piano attuativo le aree per verde pubblico saranno monetizzate ad un prezzo stabilito con deliberazione comunale, in base al valore del terreno e relative attrezzature. La monetizzazione è obbligatoria per comparti edificatori con superficie territoriale inferiore a mq. 7.000 mentre è facoltativa, ma comunque a discrezione dell'Amministrazione Comunale, per comparti con superfici superiori.

Zone di Rispetto ed Aree Protette

a) Cimiteri

1. Non è consentito costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, a qualsiasi scopo siano adibiti, entro la fascia di rispetto indicata nelle cartografie, salvo le deroghe attuate con la procedura prevista dalle leggi in vigore.
2. L'Amministrazione comunale può consentire la posa in loco dei manufatti a carattere precario adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione.

b) Strade

1. Per la edificazione vanno osservate relativamente alle distanze minime a protezione del nastro stradale, le disposizioni contenute nel decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 282 e relativo regolamento, quelle di cui alla L.R. 16 dicembre 1997, n. 46, nonché le prescrizioni del P.R.G.
2. Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale 21 ottobre 1997, n. 31, ed ubicati nelle fasce di rispetto delle strade possono essere oggetto degli interventi previsti dai commi 7 e 8 dell'articolo 8 della legge regionale 2 settembre 1974, n. 53. Gli interventi di ampliamento sono consentiti unicamente sul lato opposto a quello fronteggiante la strada. Sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, nei limiti volumetrici già esistenti, anche in sito diverso, purché a distanza maggiore dall'asse viario, con l'esclusione dei casi espressamente vietati dal codice della strada e dal regolamento attuativo.

Il rilascio delle concessioni di cui al presente articolo, escluse quelle per ristrutturazioni senza mutamento di destinazione d'uso, è subordinato ad un preventivo atto di sottomissione, registrato e trascritto, con il quale il proprietario rinunci a qualsiasi indennizzo delle opere previste nella concessione stessa in caso di espropriazione per l'ampliamento delle sedi viarie.

Pozzi e corsi d'acqua

1. I pozzi ed i corsi d'acqua non classificati negli elenchi delle acque pubbliche, sono protetti da fascia di rispetto di ml. 10,00 dal piede esterno dell'argine od in mancanza di questo, dal ciglio della sponda.
2. Dalle rive dei laghi e dalle sponde dei fiumi dovranno essere rispettate le norme di cui alle leggi 29 giugno 1939, 1497, 8 agosto 1985, n. 431 e del PUT.

c) Ferrovie

1. Ai fini della salvaguardia e tutela dei tracciati ferroviari è vietata ogni nuova edificazione a distanza inferiore a mt. 60 dall'asse ferroviario, ridotti a mt. 30 nei centri abitati.
2. Sui fabbricati esistenti nelle fasce di cui al precedente comma sono consentiti gli interventi previsti al comma 2 lettera b del presente articolo.

d) Siti di Interesse Comunitario

Le aree classificate come Siti di Interesse Comunitario sono assoggettate alla disciplina di cui al D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357, secondo il procedimento amministrativo di cui alla D.G.R. 1 luglio 1998, n. 3621. Tali zone sono in edificabili ai fini abitativi.

Elenco delle Zone Omogenee

Il territorio del comune di Montecastrilli è interessato per destinazione e per vincoli al presente P:R.G. A tale effetto il territorio è stato suddiviso in zone territoriali omogenee, secondo le indicazioni di seguito riportate.

- Centri storici	A
- Zone di recupero ambientale	R
- Zone residenziali di completamento	B
- Zone residenziali sature	B1
- Zone residenziali di espansione	C-Ca
- Zone per edilizia economica e popolare	PEEP
- Zone per il commercio all'ingrosso, al dettaglio, l'artigianato e la piccola industria	D-Da
- Zone turistiche	D1
- Zone estrattive	D2
- Zone agricole	E
- Zone per servizi sociali o di interesse pubblico	F/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11
- Verde privato	Vp
- Zone di rispetto centri urbani	R/u

Zone Residenziali

Sono quelle zone a carattere prevalentemente abitativo. In dette zone sono compatibili i fabbricati adibiti ad uso di:

- a) abitazioni;
- b) negozi ed esercizi pubblici, sedi di associazioni politiche, culturali, sociali;
- c) uffici pubblici e privati, banche, studi professionali, farmacie;
- d) botteghe e modeste attività artigiane purché esercenti attività non rumorosa e molesta o nociva;
- e) magazzini e depositi di materiali non nocivi limitatamente al piano terra e se interessato con caratteristiche legate alla sicurezza con necessità del nulla osta dei vigili del fuoco;
- f) autorimesse pubbliche e private;
- g) sale di spettacolo, ritrovo, pub, discoteche;
- h) alberghi, ristoranti, pensioni, ambulatori, cliniche private.

Sono vietati magazzini e/o rivendite di materiali edili.

L'amministrazione comunale, ha la facoltà, pur nel rispetto della norma medesima, di vietare quelle attività che pur contenute nei punti precedenti, possono turbare le caratteristiche ambiti e/o funzionali degli ambienti urbani esistenti.

Zone Residenziali di Espansione "C"

Le zone residenziali per nuovi insediamenti sono quelle zone dove la edificabilità è subordinata alla preventiva approvazione dei Piani Particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate. Le destinazioni d'uso compatibili sono quelle di cui all'articolo 80, fissando però i seguenti limiti:

- Per le destinazioni residenziali da un minimo del 50% ad un massimo del 100% ;
- Per tutte le altre destinazioni un massimo del 40%.

In tali zone, per le residenze, si dovranno rispettare i seguenti valori:

- | | |
|--|------------|
| - IT | 0,75 mc/mq |
| - Distanza dai confini | 5,00 ml. |
| - Distanze dai fabbricati | 10,00 ml. |
| - Altezza massima | 6,50 ml. |
| - Parcheggio pubblico | 3% di ST |
| - Verde pubblico (da calcolare ai fini della monetizzazione) | 5% di ST |

Nel caso di insediamenti diversi dal residenziale ma compatibili con le destinazioni di zona, valgono gli standard della L.R. n. 31/97 e del PUT.

Le zone indicate nella cartografia con la sigla "Ca" sono quelle attuate e convenzionate precedentemente al presente P.R.G. Per tali zone valgono le previsioni del Piano Attuativo precedentemente approvato.

Le linee rosse indicate all'interno delle zone, indicano i vari comparti d'intervento che potranno essere attuati in maniera singola, inglobando più comparti o nei limiti del 51% di cui all'art. 18, comma 3 della L.R. n. 31/97.

Note particolari

In sede di Piano Attuativo, nelle sotto elencate zone, dovranno essere recepite le seguenti prescrizioni:

- Nella zona situata a ridosso del centro storico di Montecastrilli in loc. Le Piagge, dovrà essere definita una fascia in edificabile fino alla linea rossa indicata in cartografia redistribuendo la volumetria ammissibile, per pari superficie, sulla sottostante zona a verde privato. L' altezza massima non potrà superare i ml. 6,50.
- Nelle nuove zone individuate lungo la variante di Casteltodino, in sede di Piano Attuativo si dovrà prevedere una viabilità di servizio che non interferisca sulla bretella stessa.
- Nelle due zone individuate lungo la S.P. Avigliano Melezzole, si dovrà operare, in sede di Piano Attuativo, nel modo seguente : nella prima, in direzione Avigliano Umbro, si dovrà prevedere una viabilità parallela alla strada provinciale con imbocco sulla stessa da una strada esistente in direzione Avigliano Umbro mentre nell'altra, si dovrà prevedere una fascia di rispetto dalla strada provinciale di ml. 15,00 ed una viabilità parallela con imbocco sulla stessa da una strada esistente n loc. Molino. Per quest'ultima zona, la superficie del terreno individuato, dovrà essere spostata oltre il limite dei ml. 15,00 dalla strada provinciale.
- Le strade di lottizzazione, se a due corsie, dovranno avere una larghezza minima di carreggiata pari a ml. 6,00 e dotate di marciapiedi della larghezza minima di ml. 1,20.

7.4 Conformità Urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	del C.C. n. 32 del 28/06/2001
Variante Parziale al vigente PRG parte strutturale e operativa	Approvazione: Delibera C.C. n. 3 del 19/02/2015 Adozione: Delibera C.C. n. 15 del 19/07/2014
Variante al Piano di Lottizzazione del 2006	Approvazione: Delibera di Giunta Comunale n. 76 del 09/05/2019
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi della convenzione:	Repertorio n. 4698 del 31/01/2005 Repertorio n. 4789 del 28/06/2007
Obblighi derivanti:	Opere di urbanizzazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	L'Aggiudicatario subentra all'Esecutato negli obblighi derivanti dalla Convenzione Edilizia.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Mc 3484
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il P.R.G./P.G.T.:	SI
Note: Destinazione della zona	Zona C di espansione

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Complesso Immobiliare** di cui al punto A

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di complesso immobiliare costituito da quattro villette con corti di pertinenza e da terreno edificabile con sovrastante fabbricato non ultimato, sito nel Comune di Montecastrilli (Terni)-Frazione Castel Todino, Via Giacomo Matteotti.

Foglio n. 34, Particella n. 434

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Villetta con corte di pertinenza sita nel Comune di Montecastrilli (Terni) – Fraz. Castel Todino Via Giacomo Matteotti.

La Villetta si sviluppa su tre piani.

Al piano seminterrato è composta da locale di sgombero, w.c. e garage per una superficie utile di circa mq 87,91.

Al piano terra è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni per una superficie utile di circa mq 98,96.

Allo stesso piano vi sono un portico e quattro terrazzi per una superficie utile di circa mq 49,13.

Al piano primo si trovano la mansarda, un w.c. ed un ripostiglio sopra la scala, per una superficie utile di circa mq 55,47.

La corte esclusiva del fabbricato ha una superficie Catastale, tra area coperta e scoperta di mq 595.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è attualmente scadente.

Al piano interrato sono visibili macchie di umidità sul soffitto dovute a perdite di acqua dal sovrastante bagno del piano terra.

Vi sono macchie di umidità anche al di sotto dei bagni ai piani superiori, questi ultimi sono totalmente da rifare.

Macchie di umidità sono presenti in vari punti dell'abitazione, probabilmente dovuti ad un non perfetto isolamento termico delle strutture portanti in cemento armato.

Gli infissi, sia interni che esterni, sono anche questi in buona parte da sostituire.

Inoltre l'attuale Occupante dell'abitazione ha lamentato problemi alle fognature.

La recinzione del lotto di proprietà non è completata sul lato nord, mentre manca del tutto sul lato ovest.

La recinzione posta a confine tra la Particella n. 167 e la Particella n. 434 non corrisponde con la linea di confine riportata nella Mappa Catastale (vedere Punto 5).

Foglio n. 34, Particella n. 449

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Villetta con corte di pertinenza sita nel Comune di Montecastrilli (Terni) – Frazione Castel Todino Via Giacomo Matteotti.

La Villetta si sviluppa su tre piani.

Al piano seminterrato è composta da locale di sgombero, bagno, cantina, garage, disimpegno ed una centrale termica per una superficie utile di circa mq 86,87.

Al piano terra è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni per una superficie utile di circa mq 89,76.

Allo stesso piano vi è un portico e due terrazzi per una superficie utile di circa mq 35,62.

Al piano primo si trova un soppalco per una superficie utile di circa mq 19,23.

La corte esclusiva del fabbricato ha una superficie Catastale, tra area coperta e scoperta di mq 720.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è attualmente buono.

Vi sono delle infiltrazioni di acqua piovana al piano interrato ed i marciapiedi esterni hanno ceduto insieme all'assestamento del terreno sottostante.

Un cedimento si ravvisa anche del muro di contenimento e recinzione con altra proprietà.

L'Occupante dell'immobile, ha consegnato allo scrivente un Computo Metrico, in cui vengono decritti i costi per la sistemazione di quanto riportato sopra.

La consegna è avvenuta a ridosso della data stabilita per la consegna della presente Consulenza Tecnica, per cui lo scrivente non ha potuto controllare la bontà dei dati riportati in detto Computo Metrico, che si allega.

La recinzione del lotto di proprietà è completata.

La recinzione posta a confine tra la Particella n. 167 e la Particella n. 449 non corrisponde con la linea di confine riportata nella Mappa Catastale (vedere Punto 5).

Foglio n. 34, Particelle n. 453, n. 534 e n. 535

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Villetta con Corte di pertinenza sita nel Comune di Montecastrilli (Terni) – Frazione Casteltodino, Via Giacomo Matteotti n. 34, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montecastrilli col Foglio n. 34, Particella n. 453, Categoria A/7, classe 3, Consistenza Catastale vani 6,5, piano S1-T-1, Rendita Catastale Euro 621,04.

La Corte è altresì distinta al Catasto Terreni di detto Comune, col Foglio n. 34, Particella n. 453, qualità Ente Urbano, senza intestazione della Superficie Catastale di mq. 390 tra area coperta e scoperta.

Fanno parte del Lotto posto in vendita, i terreni distinti al Catasto Terreni di detto Comune col Foglio n. 34 Particella n. 534 (ex 495/b), Qualità Ente Urbano, senza intestazione, della superficie Catastale di mq 41 e la Particella n. 535 (ex 495/c), Qualità Ente Urbano, senza intestazione, della superficie Catastale di mq 26.

N.B.: Il Contorno della Corte non corrisponde con la Mappa Catastale.

Come indicato nella presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, la Particella n. 535 potrà essere permutata con le Particelle n. 531 e n. 532 di proprietà del confinante, estraneo alla Procedura.

Qualora non si perfezioni la permuta, con il confinante, potrà essere necessario promuovere una Causa Civile per far costituire dal Tribunale di Terni, a carico delle Particelle n. 531 e n. 532, una Servitù di Passaggio, per "Destinazione del Padre di Famiglia", per accedere alla Corte ed al garage posto al piano interrato della Particella n. 453.

La Villetta si sviluppa su due piani.

Al piano interrato è composta da locale di sgombero, wc, garage, disimpegno ed un portico di mq 9,09, per una superficie utile di circa mq 88,83.

Inoltre le finiture del piano interrato sono più simili a quelle dell'abitazione che a quelle di una normale cantina.

Questi ambienti potranno essere usati soltanto come cantina, non avendo i requisiti dei locali abitabili.

Al piano terra è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere e due bagni per una superficie utile di circa mq 84,59.

Allo stesso piano vi sono due portici ed un terrazzo per una superficie utile di circa mq 30,62.

La corte esclusiva del fabbricato ha una superficie Catastale, tra area coperta e scoperta di mq 390.

Lo stato di conservazione dell'immobile è scadente e necessita di lavori di manutenzione straordinaria.

Al piano interrato vi è risalita di umidità, lungo le pareti, dalle fondazioni.

Al piano terra notevoli macchie di umidità sono presenti in vari punti dell'abitazione, probabilmente dovuti ad un non perfetto isolamento termico delle pareti e dei solai, come si evince dalla documentazione fotografica.

Per rendere vivibile l'abitazione sarà necessario isolare termicamente sia i soffitti del sottotetto che tutte le pareti esterne.

Gli infissi esterni, sono in buona parte da sostituire.

Foglio n. 34, Particella n. 454

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Villetta con Corte di pertinenza sita nel Comune di Montecastrilli (Terni) – Frazione Casteltodino, Via Giacomo Matteotti, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montecastrilli col Foglio n. 34, Particella n. 454, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza Catastale vani 5,5, Piano S1-T, Rendita Catastale € 525,49.

La Corte è altresì distinta al Catasto Terreni di detto Comune, col Foglio n. 34, Particella n. 454, qualità Ente Urbano, senza intestazione della Superficie Catastale di mq. 210 tra area coperta e scoperta.

La Villetta si sviluppa su due piani.

Al piano interrato è composta da locale di sgombero, bagno, cantina e garage per una superficie utile di circa mq 57,49.

Al piano terra è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere ed un bagno per una superficie utile di circa mq 60,37.

Allo stesso piano vi sono un portico, una terrazza ed un balcone per una superficie utile di circa mq 19,75.

La Corte esclusiva del fabbricato ha una superficie Catastale, tra area coperta e scoperta di mq 210.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

Al piano interrato, all'incrocio tra la parete verticale ed il pavimento del bagno, in caso di copiose piogge, fuoriesce acqua piovana, tant'è che l'occupante ha effettuato uno scavo, al di sotto del pavimento, dove era più copiosa l'infiltrazione e vi ha inserito una piccola pompa che preleva l'acqua e la immette negli scarichi del bagno stesso.

I marciapiedi esterni, lato giardino, hanno ceduto a seguito dell'assestamento del terreno sottostante.

Foglio n. 34 Particelle 533, 469, 537, 462.

Diritti di Piena proprietà per la quota di 1000/1000 su terreno edificabile con sovrastante fabbricato in corso di costruzione, sito in Comune di Montecastrilli (Terni), Frazione Casteltodino, Via Giacomo Matteotti, della Superficie Catastale complessiva di mq 8591, distinto al Catasto Terreni di detto Comune col Foglio n. 34 e:

- Particella n. 533, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Catastale Ha 0.83.63, Reddito Agrario € 34,55; Reddito Dominicale € 43,19;
- Particella n. 537, Qualità Ente Urbano, senza intestazione, della Superficie Catastale di mq 25;
- Particella n. 469, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Catastale mq 180, Reddito Agrario € 0,74, Reddito Dominicale € 0.93.
- Particella n. 462, Qualità Ente Urbano, senza intestazione, della Superficie Catastale di mq. 23.

La Particella n. 462, del Foglio n. 34 è altresì censita al Catasto Fabbricati, di detto Comune, con Categoria D/1, Piano T, Rendita Catastale E. 86,00.

E' un vano che doveva essere adibito a cabina elettrica e che dovrà essere demolito.

Il terreno dal punto di vista urbanistico è posto in "Zona C di Espansione".

Ha una potenzialità edificatoria residua di circa mc 3.484, dopo aver detratto il fabbricato in corso di costruzione, ed i mc 50 asserviti alla Particella n. 496, del Foglio n. 34 del Catasto Terreni del Comune di Montecastrilli.

L'intervento si attua con Piano Attuativo con conseguente Convenzione per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria.

Il fabbricato non ultimato è una porzione di Villetta bifamiliare, che ha una superficie lorda di mq 207,90 tra piano interrato e terra.

Si presenta allo stato rustico, sono state realizzate le fondazioni, le strutture portanti dei piani interrato e terra, il solaio di calpestio del piano terra.

Manca il solaio del tetto e tutte le altre opere di finitura e di impiantistica per rendere agibile il fabbricato.

Nel terreno più a valle, contiguo al fabbricato da terminare, sono state realizzate due "Platee" di fondazione, che non rispettano le norme sismiche, quindi dovranno essere rimosse (o adeguate alla normativa), i costi per questa rimozione sono stati considerati nella valutazione del terreno edificabile.

Nella vendita è compreso un vano che doveva essere adibito a cabina elettrica, ma che va demolito.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestato a OMISSIS nato ad OMISSIS (TR) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Foglio n. 34: Particella n. 434, Categoria A/7, Classe 3 Consistenza vani 8, Piano S1-T-1, Rendita Catastale € 764,36;
 Particella n. 449, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza Catastale vani 7,5, Piano S1-T-1, Rendita Catastale € 716,58;
 Particella n. 453, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza Catastale vani 6,5, Piano S1-T, Rendita Catastale € 621,04;
 Particella n. 534, Categoria F/6 (in attesa di dichiarazione);
 Particella n. 535, Categoria F/1 (Area Urbana) di mq 26;
 Particella n. 454, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza Catastale vani 5,5, Piano S1-T, Rendita Catastale € 525,49;
 Particella n. 462, Categoria D/1, Piano T, Rendita Catastale € 86,00;

Identificato al Catasto Terreni:

Foglio n. 34:

Particella n. 434, Qualità Ente Urbano, senza intestazione, Superficie Catastale Ha 00.05.95;
 Particella n. 449, Qualità Ente Urbano, senza intestazione, Superficie Catastale Ha 00.07.20;
 Particella n. 453, Qualità Ente Urbano, senza Intestazione, Superficie Catastale Ha 00.03.90;
 Particella n. 534, Qualità Ente Urbano, senza Intestazione, Superficie Catastale Ha 00.00.41;
 Particella n. 535, Qualità Ente Urbano, senza Intestazione, Superficie Catastale Ha 00.00.26;
 Particella n. 454, Qualità Ente Urbano, senza Intestazione, Superficie Catastale Ha 00.02.10;
 Particella n. 533 (ex 495/a), Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Catastale Ha 00.83.63, Reddito Agrario € 34,55, Reddito Domenicale € 43,19;
 Particella n. 469, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Catastale mq 180, Reddito Agrario € 0,74, Reddito Domenicale € 0.93;
 Particella n. 537, Qualità Ente Urbano, senza intestazione, della Superficie Catastale di mq 25;
 Particella n. 462, Qualità Ente Urbano, senza intestazione, della Superficie Catastale mq. 23.

Destinazione Urbanistica:

Nel Piano Generale Vigente: in forza della Delibera del C.C. n. 32 del 28/06/2001 e Variante Parziale al vigente P.R.G. Parte Strutturale ed Operativa, Approvazione D.C.C. n. 3 del 19/02/2015 e Adozione D.C.C. n. 15 del 19/07/2014, l'immobile ricade nella Zona "C" - di Espansione.

Variante al Piano di Lottizzazione del 2006 – Approvazione Delibera di Giunta Comunale n. 76 del 09/05/2019.

Norme Tecniche ed Indici:

- Indice Territoriale mc 0,75/mq;
- Distanza dai confini mt. 5,00;
- Altezza massima mt. 6,50;

Obbligo della Lottizzazione Convenzionata (vedere Convenzioni Urbanistiche Rep. 4698 del 31/01/2005 e Rep. 4789 del 28/06/2007).

Particelle n. 434, n. 449, n. 453 e n. 454.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	materiale: c.a. condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio in laterocemento condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pavimentazione Interna	materiale: piastrelle di cotto condizioni: buone
Pavimentazione Interna	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di cotto condizioni: buone
Rivestimenti	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da certificare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: da certificare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: da certificare

**Prospetto Superfici Utili Fabbricati Ultimati:
Foglio n. 34, Particella n. 434**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
PIANO INTERRATO				
Locale di sgombro	superficie reale netta	31,78	0,50	15,89
W.C.	superficie reale netta	2,49	0,50	1,25
Garage	superficie reale netta	53,64	0,45	24,14
PIANO TERRA				
Portico di ingresso	superficie reale netta	20,71	0,35	7,25
Soggiorno - Cucina	superficie reale netta	47,00	1,00	47,00
Disimpegno	superficie reale netta	4,65	1,00	4,65
Camera 1	superficie reale netta	14,52	1,00	14,52
Camera 2	superficie reale netta	13,94	1,00	13,94
Camera 3	superficie reale netta	8,99	1,00	8,99
Bagno 1	superficie reale netta	6,69	1,00	6,69
Bagno 2	superficie reale netta	3,17	1,00	3,17
Terrazzo 1	superficie reale netta	6,64	0,25	1,66
Terrazzo 2	superficie reale netta	12,32	0,25	3,08
Terrazzo 3	superficie reale netta	3,29	0,25	0,82
Terrazzo 4	superficie reale netta	6,17	0,25	1,54
PIANO PRIMO				
W.C.	superficie reale netta	5,00	0,60	3,00
Soprascala	superficie reale netta	10,03	0,40	4,01
Mansarda	superficie reale netta	40,44	0,75	30,33
TOTALE		291,47		191,93

Foglio n. 34, Particella n. 449

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
PIANO INTERRATO				
Locale di sgombro	superficie reale netta	30,55	0,50	15,28
Bagno	superficie reale netta	8,81	0,50	4,41
Cantina	superficie reale netta	5,95	0,50	2,98
Garage	superficie reale netta	19,68	0,45	8,86
Disimpegno	superficie reale netta	4,68	0,50	2,34
Centrale Termica	superficie reale netta	17,20	0,45	7,74
PIANO TERRA				
Portico di ingresso	superficie reale netta	17,38	0,35	6,08
Soggiorno	superficie reale netta	20,80	1,00	20,80
Cucina	superficie reale netta	7,56	1,00	7,56
Disimpegno	superficie reale netta	4,94	1,00	4,94
Camera 1	superficie reale netta	18,83	1,00	18,83
Camera 2	superficie reale netta	8,35	1,00	8,35
Camera 3	superficie reale netta	12,89	1,00	12,89
Bagno	superficie reale netta	7,88	1,00	7,88
Wc	superficie reale netta	3,18	1,00	3,18
Cabina armadio	superficie reale netta	5,33	1,00	5,33
Soppalco	superficie reale netta	11,01	0,70	7,71
Terrazzo 1	superficie reale netta	9,91	0,25	2,48
Terrazzo 2	superficie reale netta	8,33	0,25	2,08
TOTALE		223,26		149,72

Foglio n. 34, Particelle n. 453

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
PIANO INTERRATO				
Portico	superficie reale netta	9,09	0,35	3,18
Locale di sgombro	superficie reale netta	18,11	0,50	9,06
WC	superficie reale netta	10,18	0,50	5,09
Garage	superficie reale netta	53,88	0,45	24,25
Disimpegno	superficie reale netta	6,66	0,50	3,33
PIANO TERRA				
Portico 1	superficie reale netta	19,37	0,35	6,78
Portico 2	superficie reale netta	4,25	0,35	1,49
Soggiorno	superficie reale netta	32,17	1,00	32,17
Disimpegno	superficie reale netta	4,22	1,00	4,22
Camera 1	superficie reale netta	11,63	1,00	11,63
Camera 2	superficie reale netta	14,19	1,00	14,19
Camera 3	superficie reale netta	11,80	1,00	11,80
Bagno 1	superficie reale netta	6,94	1,00	7,88
Bagno 2	superficie reale netta	3,64	1,00	3,64
Terrazzo	superficie reale netta	7,00	0,25	1,75
TOTALE		213,13		140,46

Foglio n. 34 Particella 454.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
PIANO INTERRATO				
Locale di sgombro	superficie reale netta	27,11	0,50	13,56
Bagno	superficie reale netta	4,80	0,50	2,40
Ripostiglio	superficie reale netta	6,05	0,50	3,03
Garage	superficie reale netta	19,53	0,45	8,79
PIANO TERRA				
Portico di ingresso	superficie reale netta	13,00	0,35	4,55
Soggiorno	superficie reale netta	24,26	1,00	24,26
Cucina	superficie reale netta	5,61	1,00	5,61
Disimpegno	superficie reale netta	2,68	1,00	2,68
Camera 1	superficie reale netta	11,27	1,00	11,27
Camera 2	superficie reale netta	12,48	1,00	12,48
Bagno	superficie reale netta	4,07	1,00	4,07
Terrazzo	superficie reale netta	3,59	0,35	1,26
Balcone	superficie reale netta	3,16	0,25	0,79
TOTALE		137,61		94,75

Consistenza Commerciale Fabbricati Ultimati:

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

La Superficie Commerciale della Corte e dei terreni circostanti è calcolata secondo il "Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari", edito da Tecnoborsa, perché a parere dello scrivente C.T.U. il metodo di calcolo del D.P.R. n. 138/1998 genera un peso eccessivo delle corti rispetto ai fabbricati.

Secondo il metodo del Codice delle Valutazioni la superficie commerciale della corte è pari a:

- 10% sui primi 25mq
- 2% sull'eccedente

Inoltre la superficie commerciale delle corti non può superare il 30% della superficie coperta del fabbricato.

Foglio n. 34, Particella n. 434

Descrizione	Consistenza		Indice		Commerciale
Superficie residenziale	126,03	x	100%	=	126,03
Portico	21,46	x	35%	=	7,51
Cantina e garage	113,91	x	50 %	=	56,96
Terrazzi	29,83	x	25%	=	7,46
P. Sottotetto H> 2,20	30,57	x	100%	=	30,57
P. Sottotetto H< 2,20	23,22	x	50%	=	11,61
Corte esclusiva fino a mq 25	25	x	10%	=	2,50
Corte esclusiva eccedente i mq 25	570	x	2%	=	11,40
Totale Lotto	940,02			=	254,04

Totale superficie commerciale: mq 254,04

Foglio n. 34, Particella n. 449

Descrizione	Consistenza		Indice		Commerciale
Superficie residenziale	109,17	x	100 %	=	109,17
Portico	18,85	x	35 %	=	6,60
Cantina e garage	114,59	x	50 %	=	57,30
Terrazzi	18,24	x	25 %	=	4,56
Soppalco	28,51	x	20 %	=	5,70
Corte esclusiva fino a mq 25	25	x	10%	=	2,50
Corte esclusiva eccedente i mq 25	695	x	2%	=	13,90
Totale Lotto	1009,36			=	199,73

Totale superficie commerciale: mq 199,73

Foglio n. 34, Particelle n. 453, n. 534 e n. 535

Descrizione	Consistenza		Indice		Commerciale
Superficie residenziale	105,24	x	100 %	=	105,24
Portici	26,25	x	35 %	=	9,19
Cantina e garage	110,21	x	50 %	=	55,11
Terrazzi	11,63	x	25 %	=	2,91
Corte esclusiva fino a mq 25	25	x	10%	=	2,50
Corte esclusiva eccedente i mq 25	432	x	2%	=	8,64
Totale Lotto	710,33			=	183,59

Totale superficie commerciale: mq 183,59

Foglio n. 34, Particella n. 454.

Descrizione	Consistenza		Indice		Commerciale
Superficie residenziale	73,63	x	100 %	=	73,63
Portici	16,8	x	35 %	=	5,88
Cantina e garage	73,12	x	50 %	=	36,36
Terrazzi	3,30	x	25 %	=	0,83
Corte esclusiva fino a mq 25	25	x	10%	=	2,50
Corte esclusiva eccedente i mq 25	185	x	2%	=	3,70
Totale Lotto	376,85			=	122,90

Totale superficie commerciale: mq 122,90

Totale Superfici Commerciali Fabbricati Ultimati: mq 760,26

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****Foglio n. 34, Particelle n. 434, n. 449, n. 453, n. 534, n. 535 e n. 454 (Fabbricati Ultimati)**

Procedimento di stima: Comparativo - **Market Comparison Approach (M.C.A.) - Standard Internazionali di Valutazione.**

La stima con il metodo del confronto di mercato (M.C.A.; Market Comparison Approach) perviene al valore di mercato del bene mediante la sua comparazione, con i dovuti aggiustamenti, ad immobili simili recentemente alienati.

La ricerca dei Comparabili ha riguardato i Fogli Catastali n. 34, n. 51, n. 52 e n. 71 del Comune di Montecastrilli, in cui sono censite 90 Unità Immobiliari con Categoria A/7, per il periodo dal 01/06/2018 al 26/11/2021.

Dalla ricerca sono state reperite solo due compravendite che hanno riguardato Unità Immobiliari di Categoria A/7 come gli immobili pignorati.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Atto di compravendita.

Data contratto: 03/06/2020.

Fonte di informazione: Atto Notaio Francesco Maria Alvi con sede in Terni, Repertorio n. 3.505.

Descrizione: Porzione di fabbricato ad uso abitativo ai piani terra (abitazione) ed interrato (garage, sgombero e bagno) e corte di pertinenza esclusiva, anno di costruzione 2005.

Indirizzo: Via Giacomo Matteotti n. 28 – Montecastrilli, Frazione Casteltodino.

Superfici principali e secondarie: 143.

Superfici accessorie:

Prezzo: € 90.000,00 pari a 629,37 €/mq.

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Atto di compravendita.

Data contratto: 05/08/2021.

Fonte di informazione: Atto Notaio Luigi Filippetti con sede in Terni, Repertorio n. 2.814.

Descrizione: Fabbricato residenziale con corte di pertinenza esclusiva ai piani terra, primo e seminterrato (Categoria A/7) ed autorimessa al piano seminterrato, anno di costruzione 2000.

Indirizzo: Via Don Lorenzo Milani n. 41 – Montecastrilli

Superfici principali e secondarie: 427.

Superfici accessorie:

Prezzo: € 310.000,00 pari a 726,00 €/mq.

L'elaborazione di questi dati col metodo M.C.A. non ha determinato un risultato soddisfacente in quanto la divergenza tra i prezzi corretti supera la tolleranza del 10%.

Per cui lo scrivente, vista l'esigua differenza tra i due prezzi unitari, ritiene di poter assumere la media dei prezzi unitari delle due compravendite come parametro per la stima.

Euro/mq (629,37 + 726,00) : 2 = Euro/mq 680,00 (in cifra tonda)

Foglio n. 34 Particelle n. 533, 469, 537, 462 (Terreno Edificabile con sovrastante Fabbricato non Ultimato)

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, 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 quello da stimare entro la quale collocare il bene 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 Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura dell'Umbria" riferito al III trimestre 2021 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per terreni edificabili, posti nel Comune di Montecastrilli tra € 35,00 al mc ed € 80,00 al mc.

Altri dati sono stati acquisiti da annunci di vendita, su siti internet specializzati, di terreni edificabili, non urbanizzati, simili che hanno evidenziato prezzi unitari richiesti di circa E/mc 45,00.

Dalla ricerca di atti di compravendita di fabbricati simili a quelli degli altri lotti della presente procedura è emersa la vendita di un fabbricato nuovo il cui prezzo unitario è pari ad Euro 1.028,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Assumendo il 10% come incidenza del valore del terreno sul valore del fabbricato si ottiene il valore unitario per il terreno di Euro 103,00 al metro quadro di superficie commerciale edificabile, che è equiparabile alla S.U.C. (Superficie Utile Coperta).

Questo valore espresso in metri cubi realizzabili è pari a Euro/mc 34,33 (103,00 : m 3,00).

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 35,00 al mc ed Euro 80,00 al mc.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità del terreno in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mc di € 50,00.

Per quanto riguarda il fabbricato non ultimato lo scrivente Esperto ritiene congruo assumere un valore unitario di €/mq 300,00 riferito alla superficie commerciale delle strutture realizzate.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Terni – Territorio (Catasto Urbano del Comune di Montecastrilli, Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Terni), "Asking Price", "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla 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", Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei Valori Immobiliari) dell'Agenzia del Territorio - OMI.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La perizia è svolta con riserva:

sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;

sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;

Inoltre il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Dichiarazione di Conformità agli Standard Internazionali di Valutazione:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

8.3 Valutazione corpi:

Foglio n. 34, Particella n. 434

ID	Immobile	Superficie utile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villa singola	254,04	172.747,20	
				172.747,20

Valore corpo	€	172.747,20
Valore accessori	€	0,00
Valore complessivo diritto e quota		172.747,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o Catastale:	€	8.700,00
Spese per urbanizzazioni:	€	1.929,57
Detrazione del 10%, di larga massima, per stato di conservazione carente, in aggiunta alla riduzione del 15% che segue:	€	25.912,08

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	136.205,55
---	---	------------

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 disposizioni del G.E. (min. 15%)	€	20.430,84
Redazione dell'A.P.E. (a carico dell'Aggiudicatario)	€	300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	115.474,71
---	---	-------------------

In cifra tonda	€	115.000,00
----------------	---	-------------------

Foglio n. 34, Particella n. 449

ID	Immobile	Superficie utile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villa singola	199,73	135.816,40	0,00
				135.816,40

Valore corpo	€	135.816,40
Valore accessori	€	0,00
Valore complessivo diritto e quota		135.816,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o Catastale:	€	8.700,00
Spese per urbanizzazioni:	€	1.708,95
Detrazione del 8%, di larga massima, per i problemi di infiltrazione all'interrato, i marciapiedi ecc., in aggiunta alla riduzione del 15% che segue:	€	10.865,32

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	114.542,13
---	---	------------

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 disposizioni del G.E. (min. 15%)	€	17.181,32
Redazione dell'A.P.E. (a carico dell'Aggiudicatario)	€	300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	97.060,81
---	---	------------------

In cifra tonda	€	97.000,00
----------------	---	------------------

Foglio n. 34, Particelle n. 453, n. 534 e n. 535

ID	Immobile	Superficie utile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villa singola	183,59	124.841.20	124.841.20
				124.841.20

Valore corpo	€	124.841.20
Valore accessori	€	0,00
Valore complessivo diritto e quota		124.841.20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o Catastale:	€	11.700,00
Spese per urbanizzazioni:	€	1.633,70
Detrazione del 10%, di larga massima, per i problemi di infiltrazione all'interrato e dell'umidità all'interno dell'abitazione, ecc., in aggiunta alla riduzione del 15% che segue:		12.484,12

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	99.023,38
---	---	-----------

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 disposizioni del G.E. (min. 15%)	€	14.853,51
Redazione dell'A.P.E. (a carico dell'Aggiudicatario)	€	300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	83.869,87
---	---	------------------

In cifra tonda	€	84.000,00
----------------	---	------------------

Foglio n. 34 Particella 454.

ID	Immobile	Superficie utile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villa singola	94,75	83.572,00	83.572,00
				83.572,00

Valore corpo	€	83.572,00
Valore accessori	€	0,00
Valore complessivo diritto e quota		83.572,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o Catastale:	€	8.700,00
Spese per urbanizzazioni:	€	1.112,72
Detrazione del 5%, di larga massima, per i problemi di infiltrazione all'interrato, per i marciapiedi esterni, ecc., in aggiunta alla riduzione del 15% che segue:	€	4.178,60

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	69.580,68
---	---	-----------

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 disposizioni del G.E. (min. 15%)	€	10.437,11
Redazione dell'A.P.E. (a carico dell'Aggiudicatario)	€	300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	58.843,57
---	---	------------------

In cifra tonda	€	59.000,00
----------------	---	------------------

Riepilogo Valutazione Fabbricati Ultimati

Valore di Mercato dei fabbricati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano € 419.351,74.

Valore di Vendita Giudiziaria dei Fabbricati al netto delle decurtazioni nello Stato di Fatto in cui si trovano: € 355.000,00.

Valutazione Terreno edificabile con sovrastante Fabbricato non Ultimato (Part. n. 533, 469, 537, 462)

Volumetria della Lottizzazione 2007	mc 4.410
a detrarre	
Volumetria del Fabbricato Particella n. 496	mc 413 + mc 50 per Sanatoria Edilizia
Volumetria del fabbricato non ultimato Part. n. 533 (ex 495/d)	mc 413 + mc 50 se non viene sistemato il terreno
Totale Volumetria Residua	mc 3.484

VALORI

Valore Terreno mc 3.484 x €/mc 50,00	€	174.200,00
Valore delle strutture del fabbricato non ultimato Superficie Lorda mq 207,90 x €/mq 300,00	€	62.370,00
Totale valori di mercato	€	236.570,00
a detrarre		
Spese di urbanizzazione	€	144.774,63
Spese sanatoria del fabbricato non ultimato	€	18.000,00
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	73.795,37

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 disposizioni del G.E. (min. 15%)	€	11.069,31
---	---	-----------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	62.426,06
---	---	------------------

In cifra tonda	€	62.000,00
----------------	---	------------------

Riepilogo Valutazione del Lotto n. 1

Valore di Mercato del Lotto n. 1 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 493.147,11.

Valore di Vendita Giudiziaria del Lotto n. 1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 417.000,00.

Allegati:

- Estratto Mappa Catastale;
- Foto aerea e Catastale con indicate sommariamente le Particelle da porre in vendita;
- Planimetrie Catastali;
- Visure Storiche del Catasto Terreni e del Catasto Urbano;
- Copia delle minute dei rilievi effettuati durante i sopralluoghi;
- Stampe di visura del Servizio di Pubblicità Immobiliare relative a:
 - Trascrizione n. 3495 del 12/05/2008 (Preliminare di Compravendita);
 - Trascrizione n. 7363 del 02/10/2008 (Preliminare di Compravendita);
 - Trascrizione n. 7365 del 02/10/2008 (Domanda Giudiziale);
 - Trascrizione n. 5483 del 13/07/2007 (Convenzione Edilizia);
 - Trascrizione n. 6845 del 19/09/2005 (Atto di acquisto del terreno)
 - Trascrizione n. 1401 del 02/03/2005 (Convenzione Edilizia);
 - Trascrizione n. 3370 del 08/05/2008 (Preliminare di Compravendita);
 - Trascrizione n. 3371 del 08/05/2008 (Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso)
 - Trascrizione n. 4776 del 17/06/2009 (Decreto Ammissione a Concordato Preventivo);
 - Trascrizione n. 6420 del 10/08/2009 (Sentenza di Fallimento);
 - Trascrizione n. 4461 del 31/05/2011 (Pignoramento);
 - Iscrizione n. 2928 del 19/09/2005 (Ipoteca Volontaria);
 - Iscrizione n. 2848 del 21/09/2007 (Ipoteca Legale);
 - Iscrizione n. 1831 del 01/08/2008 (Ipoteca Giudiziale);
 - Iscrizione n. 2039 del 05/09/2008 (Ipoteca Giudiziale);
 - Iscrizione n. 2507 del 06/11/2008 (Ipoteca Legale);
 - Annotazione n. 540 del 05/03/2008 (Frazionamento in quota);
 - Annotazione n. 543 del 05/03/2008 (Frazionamento in quota);
- Atto Repertorio n. 167371 del 07/05/2008;
- Atto Repertorio n. 150968 del 15/09/2005;
- Allegato "A";
- Allegato "B";
- Allegato "C";
- Allegato "D";
- Allegato "E";
- Tavola 02 - P.R.G. – Casteltodino;
- Collaudi Statici;
- Stralcio Listino Immobiliare III trimestre 2021;
- Stralcio Montecastrilli - Casteltodino - I Semestre 2021 – GEOPOI;
- Computo Metrico consegnato dall'Occupante;
- Documentazione fotografica.

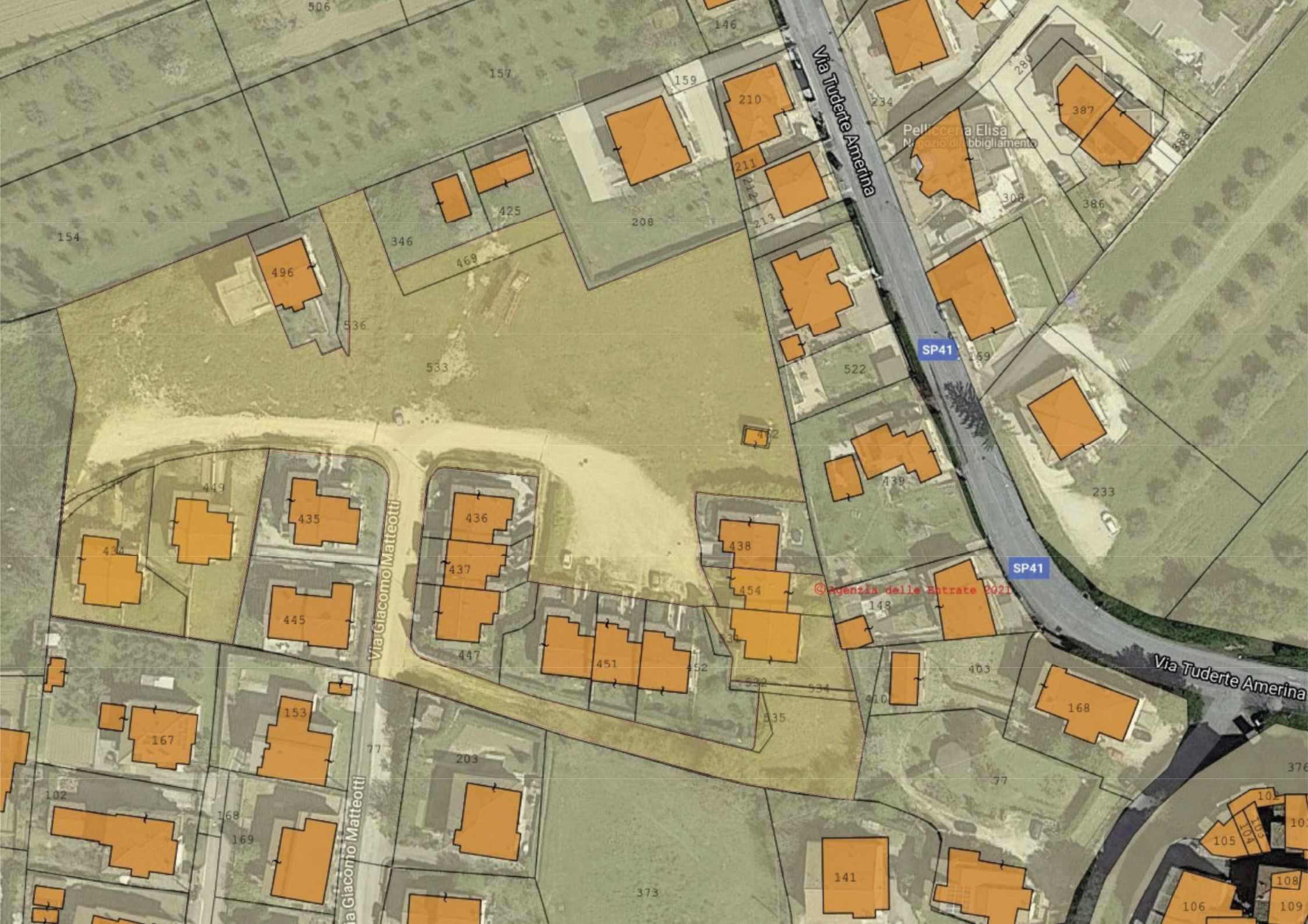
Terni lì, 21/01/2022

Esperto
(Geom. Alberto Teofoli)



N BIRD

Comune: MONTECASTELLI
 Foglio: 84
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 Scala originale: 1:2000
 23-Apr-2020 17:18:31
 Prot. n. T160358/2020



Via Tuderte Amerina

Via Giacomo Matteotti

Via Giacomo Matteotti

Pellicceria Elisa
Negozio di abbigliamento

© Agenzia delle Entrate 2021

SP41

SP41

Via Tuderte Amerina

154

506

157

146

159

210

234

286

387

388

386

308

208

211

212

213

425

469

496

536

533

522

412

449

435

436

437

438

439

233

430

445

454

148

451

452

403

168

167

153

203

534

535

470

77

102

168

169

373

141

376

101

102

103

105

108

109

106

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0066425 del 15/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecastrilli

Via Giacomo Matteotti

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 34

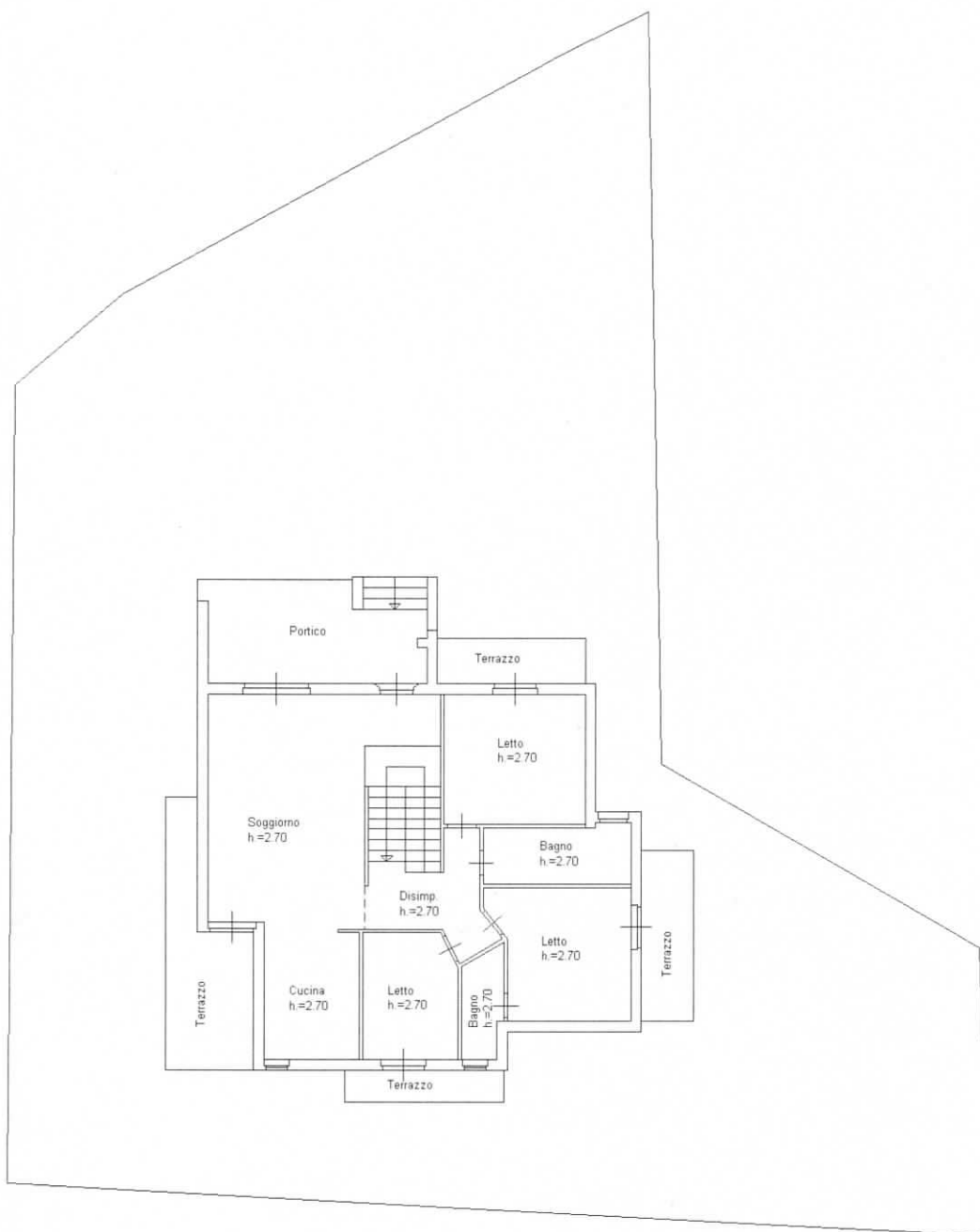
Particella: 434

Subalterno:

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/10/2012 - Comune di MONTECASTRILLI (F457) - < Foglio: 34 Particella: 434 > - Sub:
VIA GIACOMO MATTEOTTI SNC piano: S1-T-1;

Ultima Planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0066425 del 15/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecastrilli

Via Giacomo Matteotti

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 34

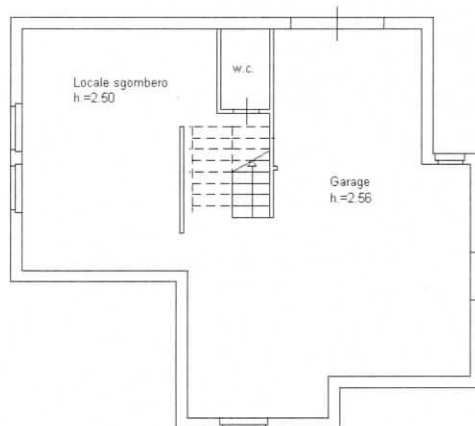
Particella: 434

Subalterno:

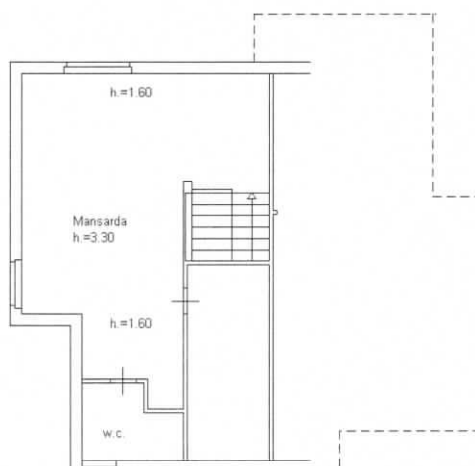
Scheda n. 2

Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/10/2012 - Comune di MONTECASTRILLI (F457) - < Foglio: 34 Particella: 434 > - Sub:
VIA GIACOMO MATTEOTTI SNC piano: S1-T-1;

Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0009492 del 17/01/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecastrilli

Via Giacomo Matteotti

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 34

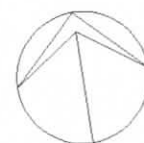
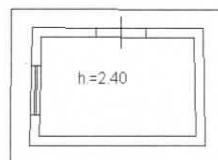
Particella: 462

Subalterno:

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/10/2012 - Comune di MONTECASTRILLI(F457) - < Foglio: 34 Particella: 462 > - Sub:
VIA GIACOMO MATTEOTTI SNC piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0066427 del 15/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecastrilli

Via Giacomo Matteotti

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 34

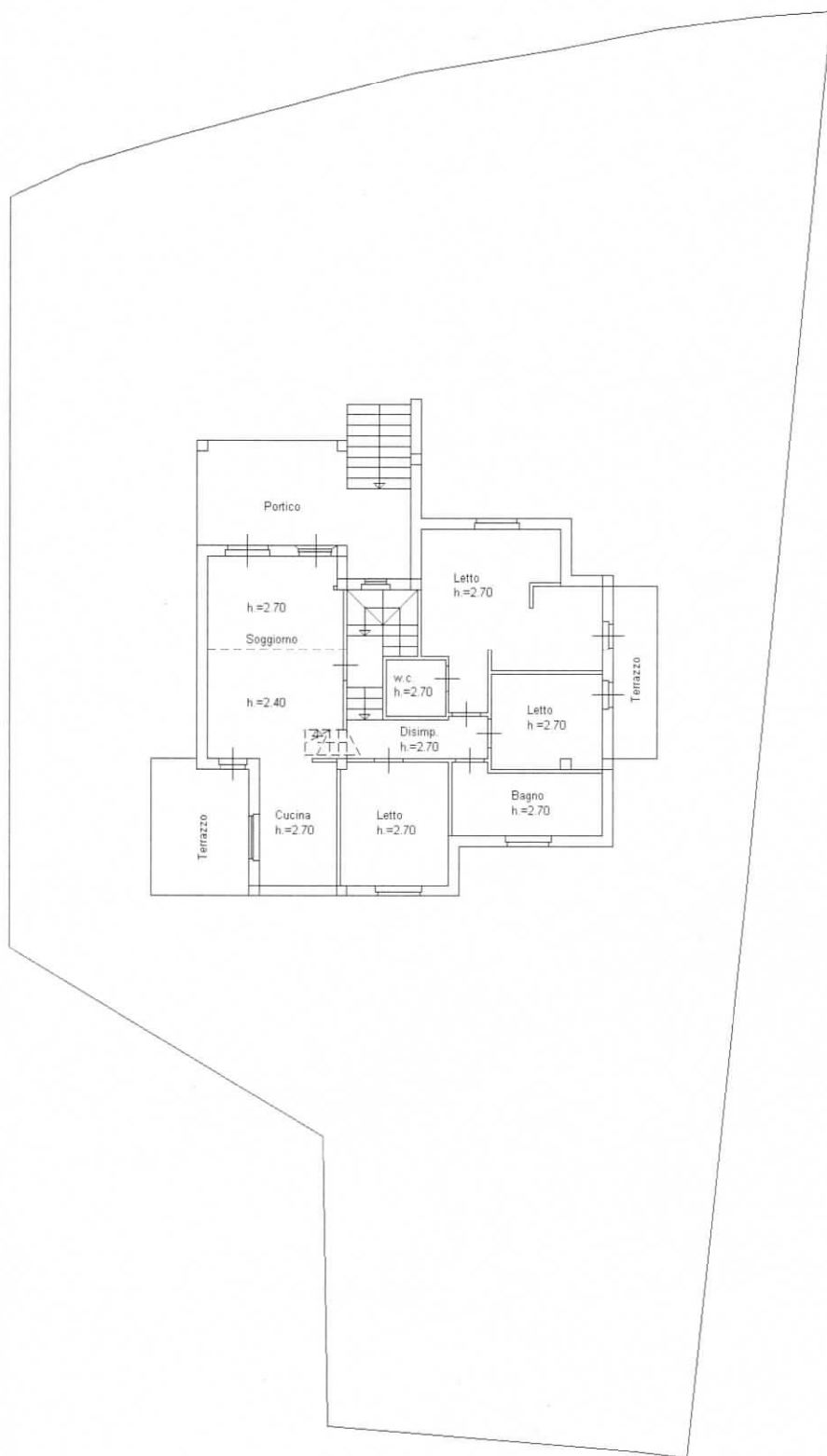
Particella: 449

Subalterno:

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/10/2012 - Comune di MONTECASTRILLI (457) - < Foglio: 34 Particella: 449 > - Sub: VIA GIACOMO MATTEOTTI SNC piano: S1-T-1;

Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0066427 del 15/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecastrilli

Via Giacomo Matteotti

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 34

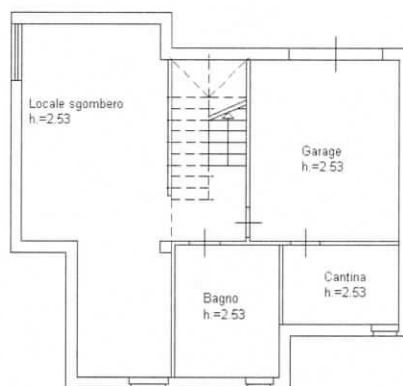
Particella: 449

Subalterno:

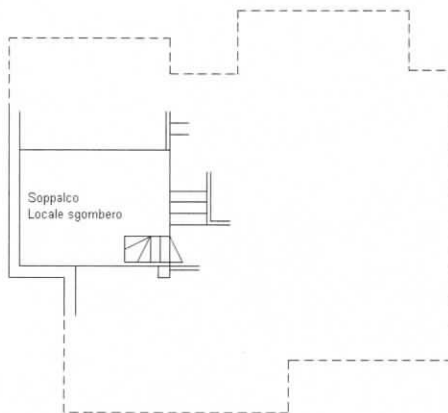
Scheda n. 2

Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/10/2012 - Comune di MONTECASTRILLI (F457) - Sub: 34 Particella: 449 - Sub: VIA GIACOMO MATTEOTTI SNC piano: S1-T-1;

Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0066430 del 15/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecastrilli

Via Giacomo Matteotti

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 34

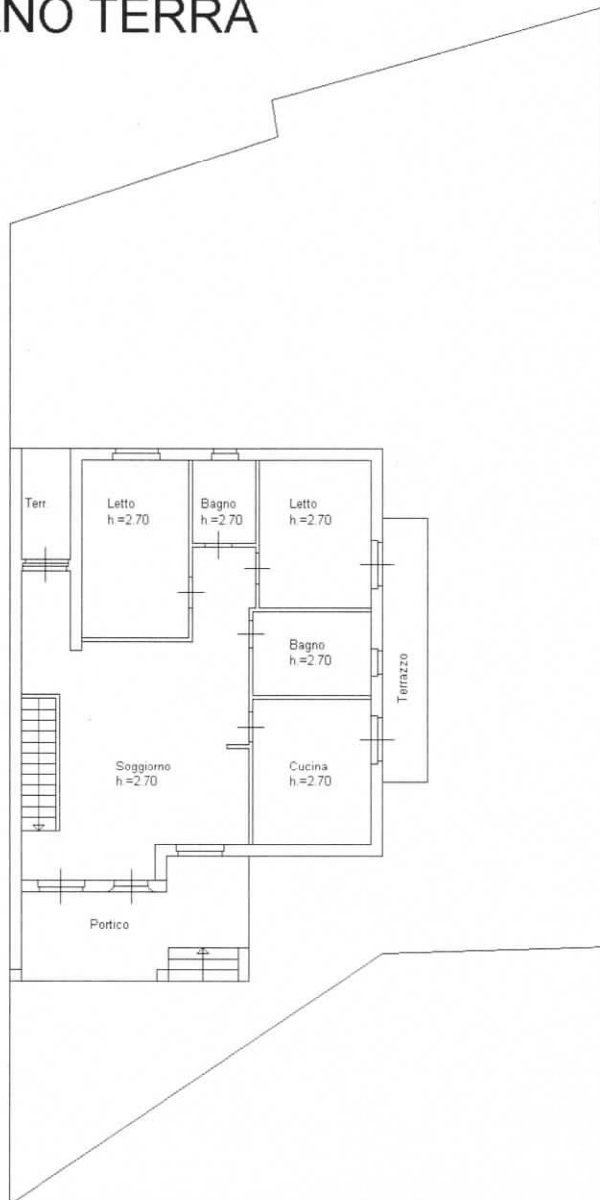
Particella: 453

Subalterno:

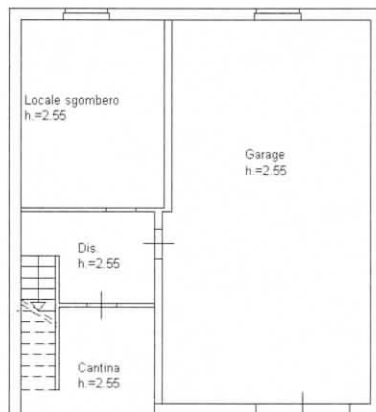
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/10/2012 - Comune di MONTECASTRILLI (P457) - Foglio: 34 Particella: 453 - Sub. VIA GIACOMO MATTEOTTI SNC piano: S1-T;

Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0066431 del 15/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecastrilli

Via Giacomo Matteotti

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 34

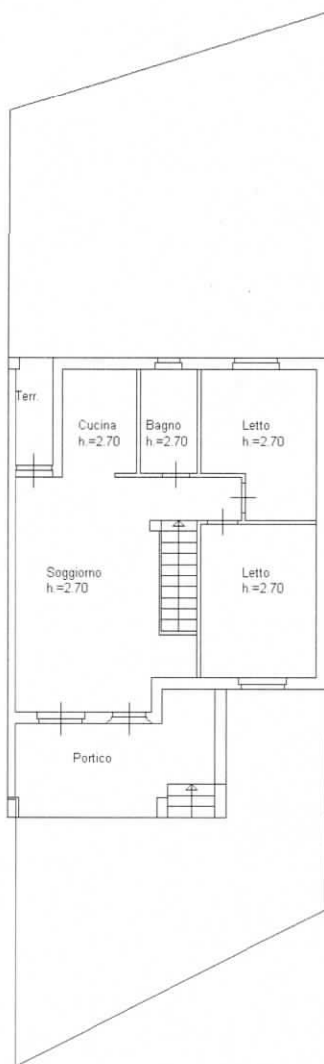
Particella: 454

Subalterno:

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

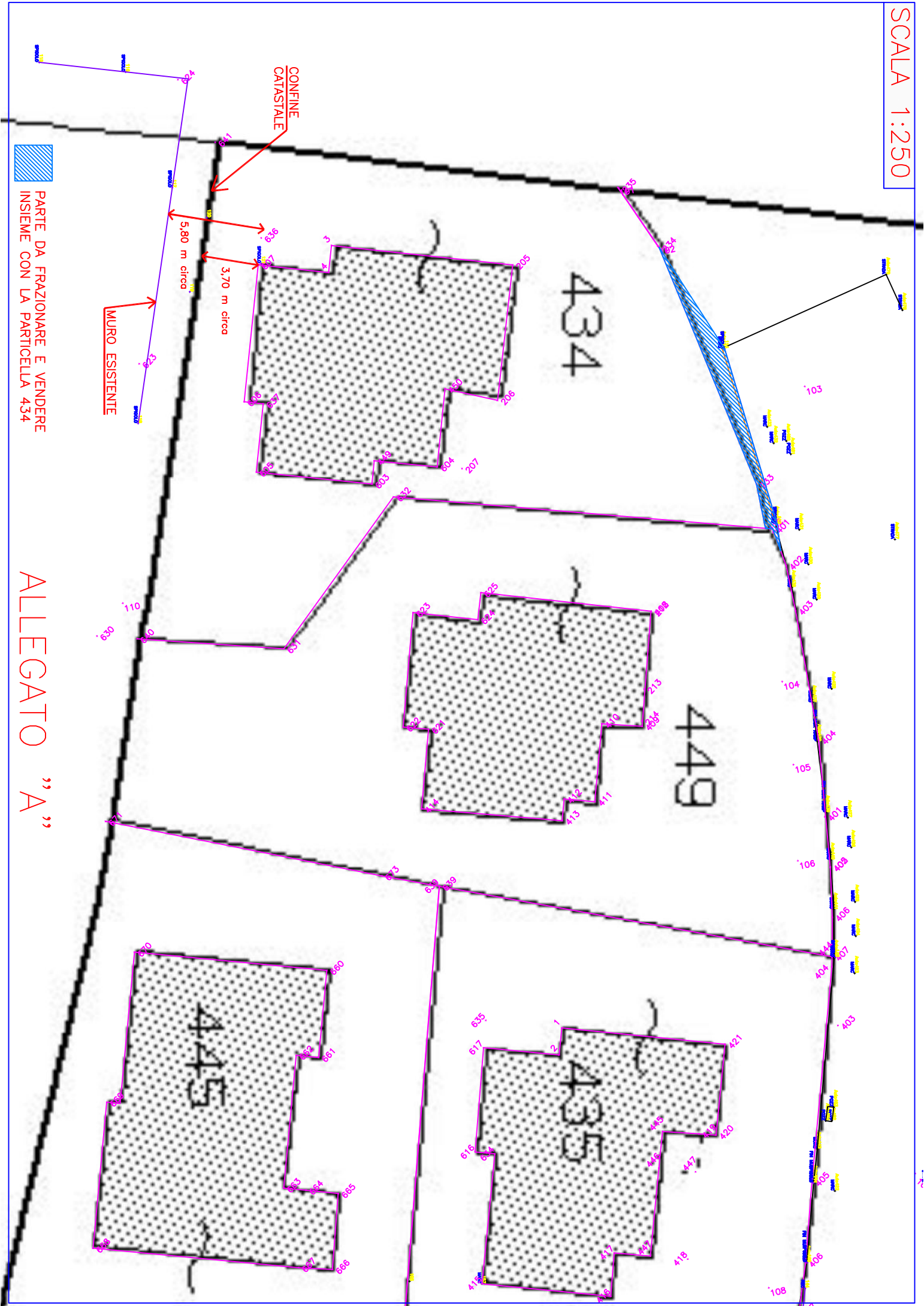


PIANTA PIANO INTERRATO



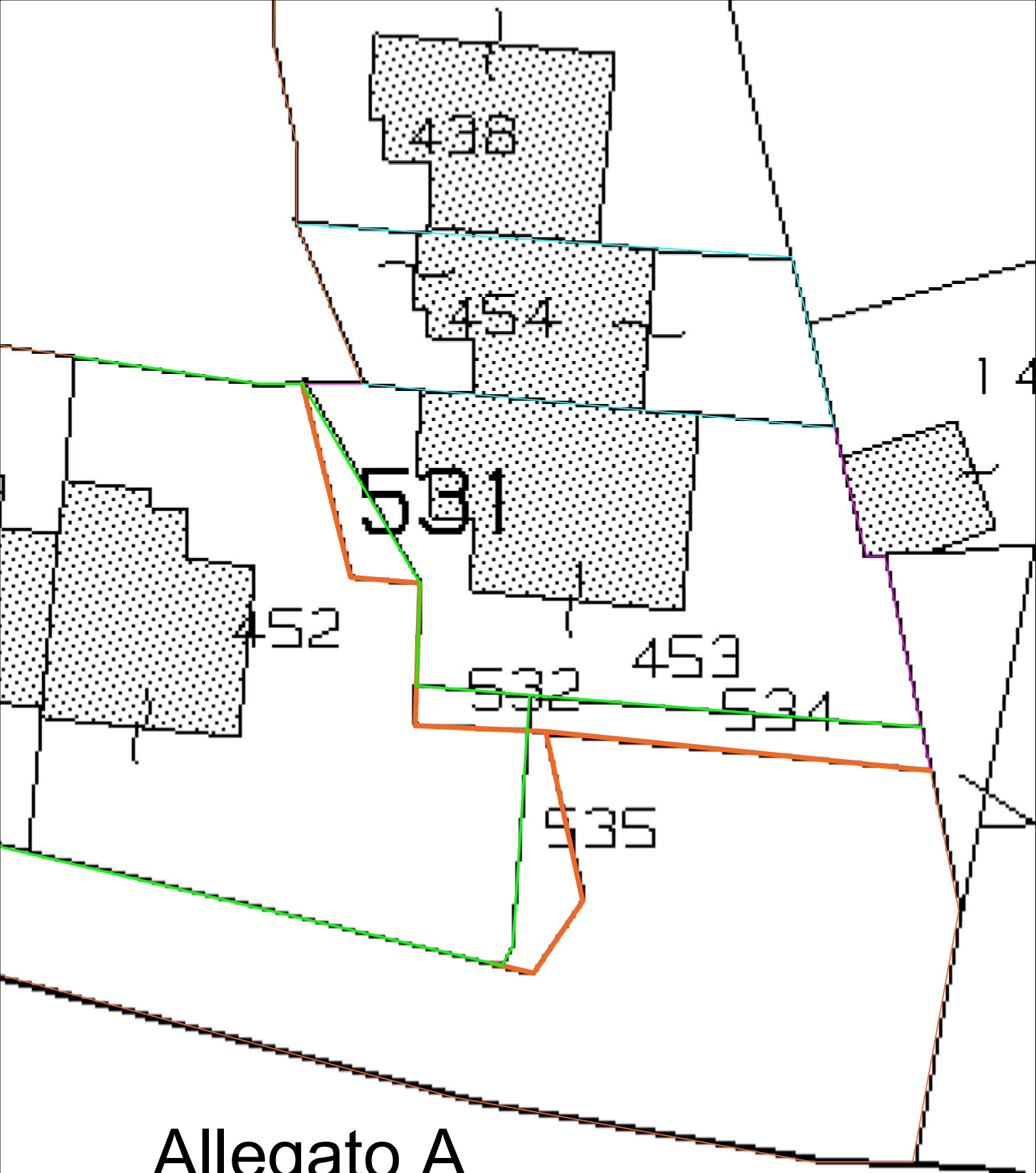
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/10/2012 - Comune di MONTECASTRILLI (F457) - < Foglio: 34 Particella: 454 > - Sub:
VIA GIACOMO MATTEOTTI SNC piano: S1-T;

Ultima Planimetria in atti





PARTE DA FRAZIONARE E VENDERE
INSIEME CON LA PARTICELLA 434

ALLEGATO "A"



Allegato A

-  Confine Catastale
-  Muro in C.A.

OGGETTO:
 Variante al Piano di Lottizzazione approvato con D.C.C. n.12 del 16/02/2006 relativo ad una area sita in Loc. Castel Todino, Via Giacomo Matteotti.



SETTEMBRE 2018

TIMBRO:

TAVOLA: C02v

ELABORATI:
 Sistemazione Urbanistica delle lottizzazioni
 Verifica standards urbanistici

Questo disegno e tutto ciò che in esso è contenuto, deve ritenersi strettamente riservato e di esclusiva proprietà dello Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati, per tanto ogni sua riproduzione, parziale o totale è vietata senza la preventiva autorizzazione scritta dello Studio proprietario. Licenza AUTODESK N. 349 - 9386957.



PROGETTISTI:
 Geom. Alberto Teofoli

COLLABORATORI:

LEGENDA:

- Parcheggio pubblico
- Verde pubblico
- Edifici esistenti fuori dalle lottizzazioni
- Edifici della lottizzazione da realizzare
- Edifici realizzati delle lottizzazioni
- Perimetro massimo ingombro fabbricati
- Perimetro lottizzazione A 2005
- Perimetro lottizzazione B 2007
- Strada imbrecciata
- Parcheggi lottizzazione A 2005
- Parcheggi lottizzazione B 2007
- Parcheggi privati

Verifica standards urbanistici

ABITANTI DA INSEDIARE				
Lottizzazione	Volume realizzabile (mc)	S.U.C. teorica (v/3m)	Dotazioni minime (50 mq/ab)	Abitanti n°
A	5485,83	1828,61	36,57	37
B	4410,00	1470,00	29,40	30
TOT	9895,83	3298,61	65,97	67

Dotazioni territoriali e funzionali minime di aree pubbliche (art. 84, R.R. n.2/2015)					
LOTT.	CALCOLO STANDARD				PARCHeggi PRIVATI PERTINENZIALI (1mq/3mq di SUC)
	PARCHEGGI PUBBLICI (n. ab. x 5,00 mq/ab)	VERDE e PIAZZE (n. ab. x 5,00 mq/ab)	ATTR. INT. COMUNE (n. ab. x 4,00 mq/ab)	ISTRUZIONE (n. ab. x 4,00 mq/ab)	
A	37x5= 185	37x5= 185	37x4= 148	37x4= 148	1828,61/3= 609,54
B	30x5= 150	30x5= 150	30x4= 120	30x4= 120	1470,00/3= 490,00
TOT	335 mq	335 mq	268 mq	268 mq	1099,54 mq

Lott. A Convenzione Rep. n. 4698 del 31/01/2005

-Parcheggi pubblici -Interesse comune	185+148= 333,00 mq	n.p.a = 11
-Verde -Istruzione	185+148= 333,00 mq	
Con la Convenzione del 2005 è stata monetizzata una superficie di 375,25 mq 333,00+333,00= 666,00 mq Standards da realizzare 666,00-375,25= 290,75 mq		
Progetto	Parcheggi P1 = 262,76+97,82 =360,58 mq	n.p.a = 11
	Verde /	
Totale superficie standards	360,58 mq	
	360,58 mq > 290,75 mq	

Lott. B Convenzione Rep. n. 4789 del 28/06/2007

-Parcheggi pubblici -Interesse comune	150+120 = 270,00 mq	n.p.a = 9
-Verde -Istruzione	150+120 = 270,00 mq	
Con la Convenzione del 2007 è stata monetizzata la superficie di 294,00 mq 270,00+270,00= 540,00 mq Standards da realizzare 540,00-294,00= 246,00 mq		
Progetto	Parcheggi P2 = 138,03+44,56 =182,60 mq	n.p.a = 9
	Verde Vp2 = 617,03 mq	
Totale superficie standards	799,63 mq	
	799,63 mq > 246,00 mq	

CALCOLO PARCHeggi PRIVATI LOTT. A	
PARCHeggi SEMINTERRATI	
A1	30,28 mq
A2	17,76 mq
B1	41,10 mq
B2	18,43 mq
C1,C2,C3	69,00 mq
C4,C5,C6	52,25 mq
C7,C8,C9	70,69 mq
TOTALE:	299,51 mq
BLOCCO B3 = 36,00 mq SUP. PARCHeggio ESTERNO = 310,81 mq 299,51+36,00+310,81 = 646,32 mq 646,32 mq > 609,54 mq	

PLANIMETRIA SISTEMAZIONE URBANISTICA DELLE LOTTIZZAZIONI SCALA 1:500



- 1) Con la Convenzione n. 4698 del 31/01/2005, nella lottizzazione A è stata monetizzata un'area a verde di 375,25 mq
- 2) Con la Convenzione n. 4789 del 28/06/2007, nella lottizzazione B è stata monetizzata un'area a verde di 294,00 mq

LOTTIZZAZIONE (A) 185+185+148+148 = 666 mq 666-375,25 = 290,75 mq
 LOTTIZZAZIONE (B) 150+150+120+120 = 540 mq 540-294,00 = 246,00 mq

CALCOLO PARCHeggi PRIVATI LOTT. B				
	PARCHeggi SEMINTERRATI		PARCHeggi ESTERNI	
	D1+D2	26,10+26,10 = 52,20 mq	16,00+16,00 = 32,00 mq	
E1+E2	25,00+25,00 = 50,00 mq	16,00+16,00 = 32,00 mq		
F1+F2	25,00+25,00 = 50,00 mq	16,00+16,00 = 32,00 mq		
G1+G2	25,00+25,00 = 50,00 mq	16,00+16,00 = 32,00 mq		
H1	25,00 mq	16,00+16,00+16,00 = 48,00 mq		
I1+I2+I3	25,00+25,00+25,00 = 75,00 mq	16,00+16,00+16,00 = 48,00 mq		
TOTALE:	302,20 mq	224,00 mq		
302,20+224,00 = 526,20 mq		526,20 mq > 490,00 mq		

LE TIPOLOGIE RAPPRESENTATE NELLA PLANIMETRIA SONO INDICATIVE E POTRANNO SUBIRE MODIFICHE IN SEDE DI PROGETTO ESECUTIVO NEL RISPETTO DELLA VOLUMETRIA DI PIANO E DEL PERIMETRO DI MASSIMO INGOMBRO.

REGIONE UMBRIA

PROVINCIA DI TERNI

COMUNE DI MONTECASTRILLI

OGGETTO:

Variante al Piano di Lottizzazione approvato con D.C.C. n.12 del 16/02/2006 relativo ad una area sita in Loc. Castel Todino, Via Giacomo Matteotti.

SETTEMBRE 2018

TIMBRO:

TAVOLA: C09v

ELABORATI:

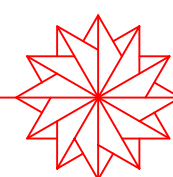
Aree da cedere gratuitamente al Comune

Questo disegno e tutto ciò che in esso è contenuto, deve ritenersi strettamente riservato e di esclusiva proprietà dello Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati, per tanto ogni sua riproduzione, parziale o totale è vietata senza la preventiva autorizzazione scritta dello Studio proprietario. Licenza AUTODESK N. 349 - 9386957.

PROGETTISTI:

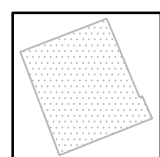
Geom. Alberto Teofoli

COLLABORATORI:

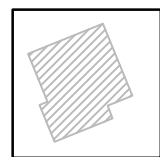


Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati
Via S. Marco n. 13 - Terni Tel. 0744/406091 - Fax 0744/406091

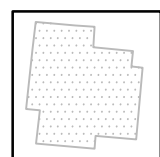
LEGENDA:



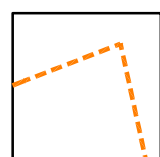
Edifici esistenti fuori dalle lottizzazioni



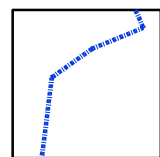
Edifici della lottizzazione da realizzare



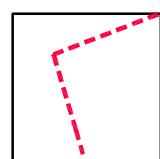
Edifici realizzati delle lottizzazioni



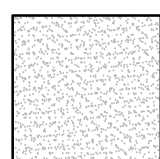
Perimetro massimo ingombro fabbricati



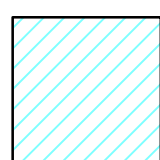
Perimetro lottizzazione A 2005



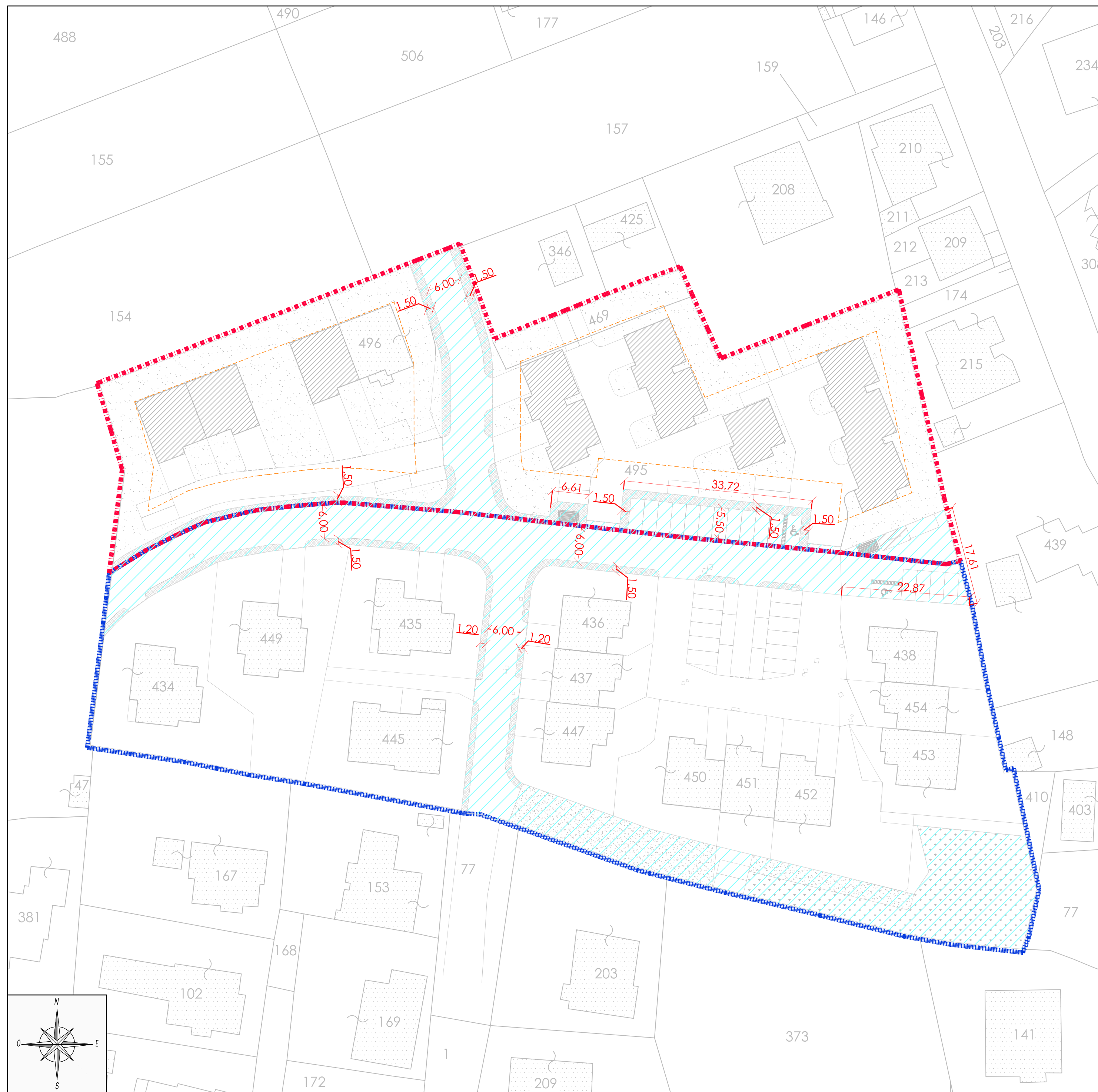
Perimetro lottizzazione B 2007



Strada imbrecciata



Aree da cedere gratuitamente al Comune





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. 1



Fotogramma n. 2



Fotogramma n. 3



Fotogramma n. 4



Fotogramma n. 5



Fotogramma n. 6



Fotogramma n. 7



Fotogramma n. 8



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. 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. 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