

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: ...OMISSIS...
contro: ...OMISSIS... S.n.c. Di ...OMISSIS... & C. ...OMISSIS..., ...OMISSIS...,
...OMISSIS...

N° Gen. Rep. 103/2020
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-11-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**
Custode Giudiziario: **Avv. Marco Tamburini**
Esperto estimatore: **Geom. Andrea Proietti**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 01

Terni Strada del Ponticello, 2

LOTTO 02

Narni fraz. Montoro Via del Forno,10

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada del Ponticello, 2 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 01 - Abitazione

Corpo: A (p.lla 306 sub. 2 graffata con p.lla 406 sub.3 e area p.lla 358)

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

...OMISSIS... nato a Terni il ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS...

TERNI foglio 45, particella 306, subalterno 2, graffato con p.lla 406 subalterno 3

Strada del Ponticello, 4, piano S1-T-1

categoria A2, classe 2, consistenza 10, superficie 193, rendita € 340.86

TERNI foglio 45, particella 358

qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 130, reddito dominicale: € 0.47, reddito agrario: € 0.47

Corpo: B (p.lla 908)

Categoria: residenziale

TERNI foglio 45, particella 908

qualità ENTE URBANO, superficie catastale 75

Corpo: C (p.lla 912)

Categoria: residenziale

TERNI foglio 45, particella 912

...OMISSIS... nato a Terni il ...OMISSIS...

qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 37, reddito dominicale € 0.14, reddito agrario € 0.13

Corpo: D (p.lla 406 sub. 2)

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

...OMISSIS... nato a Terni il ...OMISSIS...

TERNI foglio 45, particella 406, subalterno 2

Strada del Ponticello 4, piano T

categoria C2, classe 7, consistenza 59, superficie 66, rendita € 149.31

Bene: Via del Forno, 10 - Montoro - Narni (TR) - 05035

Lotto: 02 - Ristorante

Corpo: E

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

...OMISSIS... nato a Terni il ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS... - PROPRIETA PER ¼

...OMISSIS... nato a Terni il ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS... - PROPRIETA PER 1/2 in regime di comunione

dei beni ...OMISSIS... nata a Terni il ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS...- PROPRIETA PER 1/4

NARNI foglio 99, particella 119, subalterno 8

Via del Forno, piano 1-2-S1

categoria C1, classe 3, consistenza 115, superficie 207, rendita € 1312.58

2. Stato di possesso

Bene: Strada del Ponticello, 2 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 01 - Abitazione

Corpo: A (p.Illa 306 sub. 2 graffata con p.Illa 406 sub.3 e area p.Illa 358)

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B (p.Illa 908)

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C (p.Illa 912)

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: D (p.Illa 406 sub. 2)

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: Via del Forno, 10 - Montoro - Narni (TR) - 05035

Lotto: 02 - Ristorante

Corpo: E

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada del Ponticello, 2 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 01 - Abitazione

Corpo: A (p.Illa 306 sub. 2 graffata con p.Illa 406 sub.3 e area p.Illa 358)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B (p.Illa 908)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C (p.Illa 912)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: D (p.Illa 406 sub. 2)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via del Forno, 10 - Montoro - Narni (TR) - 05035

Lotto: 02 - Ristorante

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada del Ponticello, 2 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 01 - Abitazione

Corpo: A (p.Illa 306 sub. 2 graffata con p.Illa 406 sub.3 e area p.Illa 358)

Creditori Iscritti: ...OMISSIS..., ...OMISSIS... S.P.A.

Corpo: B (p.Illa 908)

Creditori Iscritti: ...OMISSIS..., ...OMISSIS... S.P.A.

Corpo: C (p.Ila 912)

Creditori Iscritti: ...OMISSIS..., ...OMISSIS... S.P.A.

Corpo: D (p.Ila 406 sub. 2)

Creditori Iscritti: ...OMISSIS..., ...OMISSIS... S.P.A.

Bene: Via del Forno, 10 - Montoro - Narni (TR) - 05035

Lotto: 02 - Ristorante

Corpo: E

Creditori Iscritti: ...OMISSIS..., ...OMISSIS... S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Strada del Ponticello, 2 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 01 - Abitazione

Corpo: A (p.Ila 306 sub. 2 graffata con p.Ila 406 sub.3 e area p.Ila 358)

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B (p.Ila 908)

Comproprietari: terzi confinanti

Corpo: C (p.Ila 912)

Comproprietari: terzi confinanti

Corpo: D (p.Ila 406 sub. 2)

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via del Forno, 10 - Montoro - Narni (TR) - 05035

Lotto: 02 - Ristorante

Corpo: E

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada del Ponticello, 2 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 01 - Abitazione

Corpo: A (p.Ila 306 sub. 2 graffata con p.Ila 406 sub.3 e area p.Ila 358)

Misure Penali: NO

Corpo: B (p.Ila 908)

Misure Penali: NO

Corpo: C (p.Ila 912)

Misure Penali: NO

Corpo: D (p.Ila 406 sub. 2)

Misure Penali: NO

Beni: Via del Forno, 10 - Montoro - Narni (TR) - 05035

Lotto: 02 - Ristorante

Corpo: E

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada del Ponticello, 2 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 01 - Abitazione

Corpo: A (p.Ila 306 sub. 2 graffata con p.Ila 406 sub.3 e area p.Ila 358)

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B (p.Ila 908)

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C (p.Ila 912)

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D (p.Ila 406 sub. 2)

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via del Forno, 10 - Montoro - Narni (TR) - 05035

Lotto: 02 - Ristorante

Corpo: E

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada del Ponticello, 2 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 01 - Abitazione

Valore complessivo intero: 123.771,54

Bene: Via del Forno, 10 - Montoro - Narni (TR) - 05035

Lotto: 02 - Ristorante

Valore complessivo intero: 192.964,22

Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione
Strada del Ponticello, 2

Lotto: 01 - Abitazione

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

Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecario, redatta dal Notaio Dott. Niccolo' Tiecco in data 20.11.2020 e Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario redatta dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano in data 17/06/2022 per i soli immobili catastalmente identificati al foglio 45 p.la 908, 912 e 406 sub. 2

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

A (p.la 306 sub. 2 graffiata con p.la 406 sub.3 e area p.la 358).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR) CAP: 05100, VIA DEL PONTICELLO, 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...OMISSIS... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...OMISSIS...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Il sig. ...OMISSIS... ad oggi risulta unico proprietario in forza di dichiarazione di successione Trascritta in Terni rg 1330 rp 957 in data 10.02.2021, in quanto la Sig.ra ...OMISSIS... è deceduta in data 02.11.2020

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS... NATO A TERNI IL ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS...

TERNI foglio **45**, particella **306**, subalterno **2**

indirizzo Strada del Ponticello, 4, piano S1-T-1, comune TERNI,

categoria A2, classe 2, consistenza 10, superficie 193, rendita € 340.86

Derivante da: *AMPLIAMENTO DEL 19.03.2019 prot. TR0012290 in atti dal 19.03.2019 AMPLIAMENTO (n. 1886.1/2019)*

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS... NATO A TERNI IL ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS...

TERNI foglio **45**, particella **406**, subalterno **3**

indirizzo Strada del Ponticello, 4, piano S1-T-1, comune TERNI

categoria A2, classe 2, consistenza 10, superficie 193, rendita € 340.86

Derivante da: *AMPLIAMENTO DEL 19.03.2019 prot. TR0012290 in atti dal 19.03.2019 AMPLIAMENTO (n. 1886.1/2019)*

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ...OMISSIS... NATO A TERNI IL ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS...

TERNI, foglio **45**, particella **358**

qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 130, reddito dominicale: € 0.47, reddito agrario: € 0.47

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria in atti è stata prodotta "d'ufficio" dall'Agenzia delle Entrate div. Territorio di Terni, senza accesso diretto ai luoghi a seguito della notifica catastale prot. n. TR0013993/2019 del 27.03.2019.

Regolarizzabili mediante: Pratica Docfa per variazione al Catasto dei Fabbricati
Pratica Docfa per Variazione Catastale: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità catastale**;

note: Non si dichiara la conformità catastale in quanto la planimetria in atti è stata prodotta "d'ufficio" direttamente dall'Agenzia delle Entrate div. Territorio di Terni, senza accesso diretto ai luoghi a seguito della notifica catastale prot. n. TR0013993/2019 del 27.03.2019.

Identificativo corpo: B (p.lla 908).

residenziale sito in Strada del Ponticello, 2

Note: PORZIONE STRADA DI ACCESSO

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ...OMISSIS... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...OMISSIS...

Eventuali comproprietari:

Terzi confinanti

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Priva di Intestazione

sezione censuaria TERNI, foglio **45**, particella **908**

qualità ENTE URBANO, superficie catastale 75

Derivante da: *FRAZIONAMENTO del 05/06/2003 protocollo 47078 in atti dal 05/06/2003 (n. 990.1/2003)*

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La particella risulta censita sin dall'impianto al Catasto dei Terreni come Ente Urbano mentre al Catasto dei Fabbricati non è ancora censito
Regolarizzabili mediante: Pratica Docfa per Denuncia di Accatastamento al Catasto dei Fabbricati

Denuncia di Accatastamento al Catasto dei Fabbricati "Area Urbana": € 100,00

Oneri Totali: **€ 100,00**

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità catastale**

Identificativo corpo: C (p.lla 912).

residenziale sito in Strada del Ponticello, 2

Note: PORZIONE STRADA DI ACCESSO

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ...OMISSIS... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...OMISSIS...

Eventuali comproprietari:

Terzi Confinanti

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ...OMISSIS... NATO A TERNI IL ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS...

sezione censuaria TERNI, foglio **45**, particella **912**

qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 37, reddito dominicale: € 0.14, reddito agrario: € 0.13

Derivante da: *FRAZIONAMENTO del 05/06/2003 protocollo 47078 in atti dal 05/06/2003 (n. 990.1/2003)*

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La particella risulta catastalmente intestata a ...OMISSIS... con diritto di proprietà per 1/1 ma la p.lla dall'analisi effettuata risulta in comproprietà con terzi. Tale Errore è scaturito dall'errata voltura della successione del 16/08/2012 in morte di ...OMISSIS... in cui correttamente prevedeva a favore 1/8 ...OMISSIS... (figlio) e 1/8 ...OMISSIS...(moglie già proprietaria per 2/8).

Domanda di voltura: € 0,00

Note: Errore formale intestazione catastale

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità catastale**; note: Intestazione catastale errata

Identificativo corpo: D (p.lla 406 sub. 2).

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Strada del Ponticello, 2

Note: FABBRICATO PERTINENZIALE

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...OMISSIS... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...OMISSIS...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS... NATO A TERNI IL ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS...

foglio **45**, particella **406**, subalterno **2**

indirizzo Strada del Ponticello 4, piano T, comune TERNI,

categoria C2, classe 7, consistenza 59, superficie 66, rendita € 149.31

Derivante da: Atto d'ufficio notifica prot. n. TR0013993/2019 del 27.03.2019 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE DEL 19.03.2019 Pratica n. TR0012285 in atti dal 19/03/2019 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 154.1/2019)

Note: La planimetria in atti è stata prodotta "d'ufficio" direttamente dall'Agenzia delle Entrate div. Territorio di Terni, senza accesso diretto ai luoghi a seguito della notifica catastale prot. n. TR0013993/2019 del 27.03.2019.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare identificata con p.lla 406 sub. 2 è stata censita in forza di procedura d'ufficio da parte dell'Agenzia delle Entrate div. Territorio, in quanto mai censita in Catasto. Trattandosi di un immobile da demolire poiché privo di autorizzazioni che ne abbiano legittimato la costruzione, si intende qui valutare le attività catastali utili al censimento a demolizione avvenuta

Regolarizzabili mediante: Tipo Mappale "Pregeo" per aggiornamento Catasto dei Terreni e Variazione Catastale "Docfa" per demolizione al Catasto dei Fabbricati

Tipo Mappale: € 200,00

Variazione Catastale: € 150,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Note:

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità catastale**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono ubicati nel Comune di Terni in Strada del Ponticello 2, prospiciente la principale strada di collegamento locale, Via Gabelletta ex S.S. n.19, strada questa che dai limiti periferici Nord Ovest del Comune di Terni conduce al quartiere di Campitello. Zona caratterizzata in parte da un abitato risalente tra i primi anni 40 e fine anni 50 sviluppatosi lungo Via Gabelletta, ed in parte da fabbricati edificati nelle epoche successive a partire dagli anni 70 fino ai primi anni 2000. L'accessibilità al contesto può considerarsi buona per via della vicinanza alle strade di raccordo locale. Il Lotto si compone da un'unità immobiliare residenziale (p.lla 306 sub. 2 e 406 sub. 3) che è parte di un fabbricato costruito nel 1953, dalla sua corte esclusiva (p.lla 406/p e p.lla 358) e da un fabbricato pertinenziale posto ai limiti nord della stessa (p.lla 406 sub. 2 ex proc. RGE 151/21 riunita alla presente), L'accessibilità al bene sia pedonale sia carrabile viene garantita attraverso le p.lle 908 e 912 (ex proc. RGE 151/21 riunita alla presente) di proprietà proquota della parte eseguita e di terzi confinanti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A (p.lla 306 sub. 2 graffiata con p.lla 406 sub.3 e area p.lla 358)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR), VIA DEL PONTICELLO, 2

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B (p.lla 908)

residenziale sito in Terni (TR), Strada del Ponticello, 2

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C (p.lla 912)

residenziale sito in Terni (TR), Strada del Ponticello, 2

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: D (p.lla 406 sub. 2)

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (TR), Strada del Ponticello, 2

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS... S.N.C. di ...OMISSIS... & C., ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., ...OMISSIS...; Importo ipoteca: € 380000; Importo capitale: € 190000 ; A rogito di FULVIO SBROLLI in data 10/07/2012 ai nn. 186118/38034; Iscritto/trascritto a TERNI in data 12/07/2012 ai nn. 7289/762

Dati precedenti relativi ai corpi: A (p.Illa 306 sub. 2 graffata con p.Illa 406 sub.3 e area p.Illa 358)

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS... S.N.C. di ...OMISSIS... & C., ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., ...OMISSIS...; Importo ipoteca: € 380000; Importo capitale: € 190000 ; A rogito di SBROLLI FULVIO in data 10/07/2012 ai nn. 186118/38034; Iscritto/trascritto a TERNI in data 12/07/2012 ai nn. 7289/762

Dati precedenti relativi ai corpi: B (p.Illa 908)

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS... S.N.C. di ...OMISSIS... & C., ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., ...OMISSIS...; Importo ipoteca: € 380000; Importo capitale: € 190000 ; A rogito di SBROLLI FULVIO in data 10/07/2012 ai nn. 186118/38034; Iscritto/trascritto a TERNI in data 12/07/2012 ai nn. 7289/762

Dati precedenti relativi ai corpi: C (p.Illa 912)

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS... S.N.C. di ...OMISSIS... & C., ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., ...OMISSIS...; Importo ipoteca: € 380000; Importo capitale: € 190000 ; A rogito di SBROLLI FULVIO in data 10/07/2012 ai nn. 186118/38034; Iscritto/trascritto a TERNI in data 12/07/2012 ai nn. 7289/762

Dati precedenti relativi ai corpi: D (p.Illa 406 sub. 2)

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS... S.N.C. di ...OMISSIS... & C., ...OMISSIS..., ...OMISSIS... iscritto/trascritto a TERNI in data 08/09/2020 ai nn. 1245/2020;

Dati precedenti relativi ai corpi: A (p.Illa 306 sub. 2 graffata con p.Illa 406 sub.3 e area p.Illa 358)

- Pignoramento a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS... ; A rogito di atto giudiziario in data 14/12/2021 ai nn. 1967 iscritto/trascritto a TERNI in data 07/01/2022 ai nn. 192/128;

Dati precedenti relativi ai corpi: B (p.Illa 908)

- Pignoramento a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS... ; A rogito di atto giudiziario in data 14/12/2021 ai nn. 1967 iscritto/trascritto a TERNI in data 07/01/2022 ai nn. 192/128;

Dati precedenti relativi ai corpi: C (p.Illa 912)

- Pignoramento a favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS... ; A rogito di atto giudiziario in data 14/12/2021 ai nn. 1967 iscritto/trascritto a TERNI in data 07/01/2022 ai nn. 192/128;

Dati precedenti relativi ai corpi: D (p.Illa 406 sub. 2)

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A (p.lla 306 sub. 2 graffata con p.lla 406 sub.3 e area p.lla 358)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR), Strada del Ponticello, 2

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Attestato di prestazione Energetica non presente, la classe energetica presunta è G.

Note Indice di prestazione energetica: Eventuale redazione dell'Attesto di Prestazione Energetica verrà prodotto all'esigenza.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Identificativo corpo: B (p.lla 908)

sito in Terni (TR), Strada del Ponticello, 2

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Identificativo corpo: C (p.lla 912)

sito in Terni (TR), Strada del Ponticello, 2

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Identificativo corpo: D (p.lla 406 sub. 2)

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (TR), Strada del Ponticello, 2

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... proprietario/i ante ventennio al 21/12/2011 . In forza di atto di divisione - a rogito di PAOLO CAPPELLO, in data 11/10/1962, ai nn. 29677/297; registrato a TERNI, in data 26/10/1962, ai nn. 749/46; trascritto a TERNI, in data 07/11/1962, ai nn. 4767.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS.../...OMISSIS... dal 21/12/2011 al 02/11/2020 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a TERNI, in data 28/05/2012, ai nn. 876/9990/12; trascritto a TERNI, in data 16/08/2012, ai nn. 8590/6559.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni il 12.07.2012 al n. 7288/5545

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... dal 02/11/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a TERNI, in data 20/01/2021, ai nn. 22539/88888; trascritto a TERNI, in data 10/02/2021, ai nn. 1330/957.

Dati precedenti relativi ai corpi: A (p.lla 306 sub. 2 graffata con p.lla 406 sub.3 e area p.lla 358)

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS.../...OMISSIS... proprietario/i ante ventennio al 21/12/2011 . In forza di atto di divisione - a rogito di PAOLO CAPPELLO, in data 11/10/1962, ai nn. 29677/2970;

registrato a TERNI, in data 26/10/1962, ai nn. 749/46; trascritto a TERNI, in data 07/11/1962, ai nn. 726/2260.

Note: ...omissis...Tra i signori ...OMISSIS... e ...OMISSIS... resta in comune una porzione di terreno adiacente alla casa divisa in Terni voc. Gabelletta di Cesi, per dare accesso alle rispettive proprietà, porzione che andrà a distinguersi a partita 1 foglio 45 n. 306/c di are una e dieci (Ha 00.01.10) senza reddito. Con TF 77/62-63 la porzione di area di che trattasi assumerà la nuova numerazione p.lla 421 ...omissis...

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS.../...OMISSIS... dal **21/12/2011** al **02/11/2020** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a TERNI, in data 16/08/2012, ai nn. 8590/6559.

Note: Nota di Trascrizione Accettazione eredita presentata in data 23/05/2022 ai nn 5913/4261 "*CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DEL SIG.*

...OMISSIS... NATO A TERNI IL ...OMISSIS...E DECEDUTO IL 21/12/2011 DA PARTE DEL FIGLIO ...OMISSIS... E DELLA MOGLIE ...OMISSIS... NASCENTE DA ATTO DI MUTUO AI ROGITI DEL NOTAIO SBROLLI FULVIO DA TERNI REP 186118 IN DATA 10/07/2012 ED ISCRITTO IL 12/07/2012 AI NN.7289/762 TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 12/07/2012 AI NN 7289/762 CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'."

Dati precedenti relativi ai corpi: B (p.lla 908)

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS.../...OMISSIS... **proprietario/i ante ventennio** al **21/12/2011** . In forza di atto di compravendita - a rogito di FULVIO SBROLLI, in data 26/03/1999, ai nn. 111944/17288; registrato a TERNI, in data 09/04/1999, ai nn. 845; trascritto a TERNI, in data 20/04/1999, ai nn. 3437/2342.

Note: Con il presente atto i Signori ...OMISSIS... e ...OMISSIS...acquisivano la rata di terreno catastalmente identificata al numero 781, successivamente a seguito del frazionamento prot. 47078 del 05/06/2003 la p.lla derivata assumerà la numerazione catastale 912.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS.../...OMISSIS... dal **21/12/2011** al **02/11/2020**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a TERNI, in data 16/08/2012, ai nn. 8590/6559.

Note: Nota di Trascrizione Accettazione eredita presentata in data 23/05/2022 ai num 5913/4261 "*CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DEL SIG.*

...OMISSIS... NATO A TERNI IL 06/04/1939 E DECEDUTO IL 21/12/2011 DA PARTE DEL FIGLIO ...OMISSIS... E DELLA MOGLIE ...OMISSIS... NASCENTE DA ATTO DI MUTUO AI ROGITI DEL NOTAIO SBROLLI FULVIO DA TERNI REP 186118 IN DATA 10/07/2012 ED ISCRITTO IL 12/07/2012 AI NN.7289/762 TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 12/07/2012 AI NN 7289/762 CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'."

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... dal **02/11/2020** ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a TERNI, in data 20/01/2021, ai nn. 22539/88888.

Note: NOTA di Trascrizione Accettazione Tacita di Eredità presentata in data 23/05/2022 ai num 5914/4262 "*CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DELLA SIG.RA ...OMISSIS... NATA A TERNI IL ...OMISSIS... E DECEDUTA IL 02/11/2020 DA PARTE DEL FIGLIO ...OMISSIS... NASCENTE DA ATTO DI VENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO MIGLIORI DANIELE DA PERUGIA REP 12267 IN DATA 23/02/2021 E TRASCRITTO IL 18/03/2021 AI NN.2829/2129 TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 18/03/2021 AI NN 2829/2129 CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'."*

Dati precedenti relativi ai corpi: C (p.lla 912)

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... dal 02/11/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a TERNI, in data 10/02/2021, ai nn. 1330/957.

Note: NOTA di Trascrizione Accettazione Tacita di Eredità presentata in data 23/05/2022 ai num

5914/4262 "CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DELLA SIG.RA ...OMISSIS... NATA A TERNI IL ...OMISSIS... E DECEDUTA IL 02/11/2020 DA PARTE DEL FIGLIO ...OMISSIS... NASCENTE DA ATTO DI VENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO MIGLIORI DANIELE DA PERUGIA REP 12267 IN DATA 23/02/2021 E TRASCritto IL 18/03/2021 AI NN.2829/2129 TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 18/03/2021 AI NN 2829/2129 CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCE TTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'."

Dati precedenti relativi ai corpi: D (p.Ila 406 sub. 2)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR) CAP: 05100, VIA DEL PONTICELLO, 2

Numero pratica: 91

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI CASA ECONOMICA

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/04/1953 al n. di prot. 7238

NOTE: abilità contraria con la nota n. 24600 del 02.12.1953

Dati precedenti relativi ai corpi: A (p.Ila 306 sub. 2 graffata con p.Ila 406 sub.3 e area p.Ila 358)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR) CAP: 05100, VIA DEL PONTICELLO, 2

Numero pratica: 214

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: AMPLIAMENTO

Oggetto: variante

Rilascio in data 19/06/1954 al n. di prot. 13746

Dati precedenti relativi ai corpi: A (p.Ila 306 sub. 2 graffata con p.Ila 406 sub.3 e area p.Ila 358)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR) CAP: 05100, VIA DEL PONTICELLO, 2

Numero pratica: 30285

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione ripostiglio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/1953 al n. di prot.

Rilascio in data 22/10/1953 al n. di prot. 30285

Dati precedenti relativi ai corpi: A (p.Ila 306 sub. 2 graffata con p.Ila 406 sub.3 e area p.Ila 358)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR) CAP: 05100, VIA DEL PONTICELLO, 2

Numero pratica: 45

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: AMPLIAMENTO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/02/1972 al n. di prot. 25413

Abitabilità/agibilità in data 08/11/1984 al n. di prot. 17261

Dati precedenti relativi ai corpi: A (p.Ila 306 sub. 2 graffata con p.Ila 406 sub.3 e area p.Ila 358)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR) CAP: 05100, VIA DEL PONTICELLO, 2

Numero pratica: 537

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: variante

Rilascio in data 30/12/1974 al n. di prot. 28570

Abitabilità/agibilità in data 08/11/1984 al n. di prot. 17261

Dati precedenti relativi ai corpi: A (p.IIa 306 sub. 2 graffata con p.IIa 406 sub.3 e area p.IIa 358)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR) CAP: 05100, VIA DEL PONTICELLO, 2

Numero pratica: 18649

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE SCALA ESTERNA

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/07/1985 al n. di prot. 18649

Dati precedenti relativi ai corpi: A (p.IIa 306 sub. 2 graffata con p.IIa 406 sub.3 e area p.IIa 358)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR) CAP: 05100, VIA DEL PONTICELLO, 2

Numero pratica: 24295

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA TINTEGGIATURA ESTERNA FABBRICATO

Rilascio in data 20/06/1997 al n. di prot. 21295

Dati precedenti relativi ai corpi: A (p.IIa 306 sub. 2 graffata con p.IIa 406 sub.3 e area p.IIa 358)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile di che trattasi risulta parzialmente difforme con quanto autorizzato dai titoli abilitativi edilizi in atti. Tali difformità riguardano: la divisione dell'unità immobiliare attraverso la chiusura della porta di collegamento interna generando due unità immobiliari autonome, la costruzione di tettoie in legno a copertura dei balconi con relativi pilastri di sostegno in appoggio al solaio di calpestio, la costruzione di un locale destinato a lavanderia sopra al vano d'ingresso dell'interrato costituito da un parapetto con sovrastante struttura finestrata e copertura, la tamponatura di due finestre esterne sul lato est e lato ovest e lo spostamento e riduzione della finestra sul bagno a nord, l'apertura di un varco di passaggio su muratura portante, diversa disposizione di alcune fondellature.

Regolarizzabili mediante: SCIA a Sanatoria e Agibilità/ripristino dello stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: Riapertura del varco di collegamento interno al fine di ripristinare l'unità immobiliare; Riapertura delle due finestre esterne per garantire la superficie aeroilluminata minima e il raggiungimento dei requisiti igienico sanitari minimi dei locali residenziali; Opere di consolidamento su varco di accesso ricavato su muro portante e Progetto strutturale a sanatoria; Permesso di costruire a Sanatoria per ampliamento locale destinato a lavanderia.

PdC Sanatoria e ripristino: € 9.500,00

Oneri Totali: € 9.500,00

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia**

Note generali sulla conformità: L'immobile è stato dichiarato abitabile dal 14.09.1984 con Nota 17261 del 08.11.1984 (tale documentazione non è stata reperita dall'Amministrazione Comunale)

Dati precedenti relativi ai corpi: A (p.IIa 306 sub. 2 graffata con p.IIa 406 sub.3 e area p.IIa 358)

residenziale

Nessun titolo abilitativo

Per quanto sopra si **dichiara la conformità edilizia****Dati precedenti relativi ai corpi: B (p.IIa 908)****residenziale**

Nessun titolo abilitativo

Per quanto sopra si **dichiara la conformità edilizia****Dati precedenti relativi ai corpi: C (p.IIa 912)****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato pertinenziale di che trattasi risulta privo di Titoli abilitativi che ne abbiano legittimato l'edificazione, all'attualità non può essere trattato attraverso un Titolo a Sanatoria in quanto è sito all'interno del Vincolo di Inedificabilità assoluta D.G.R. 100, art 34 NTA O.P. non potendosi quindi dichiarare la doppia conformità edilizia e urbanistica, principio fondamentale per il rilascio di un titolo a Sanatoria.

Regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONE

Descrizione delle opere da sanare: Non è possibile sanare l'immobile in quanto ubicato in un area soggetta a Vincolo di inedificabilità assoluta D.G.R. 100 - art. 34 NTA OP. Si computano perciò i costi per la demolizione.

Demolizione: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia****Dati precedenti relativi ai corpi: D (p.IIa 406 sub. 2)****7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	B -insediamenti residenziali di completamento
Norme tecniche di attuazione:	<p>art. 59 N.T.A. Parte Operativa Zone B insediamenti residenziali di completamento (BC7)</p> <p>1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc: IF 0.2 mc/mq; Bc1 IF 0.4 mc/mq; Bc2 IF 0.9 mc/mq; Bc3 IF 1.0 mc/mq; Bc4 IF 1.2 mc/mq; Bc5 IF 1.8 mc/mq; Bc6 IF 3.0 mc/mq; Bc7</p> <p>2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.</p> <p>3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia</p>

all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.
4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e).
5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20. ...omissis...

art. 127 N.T.A. Parte Operativa Zone G Spazi Pubblici attrezzati a Parco (GV)

1. Nelle zone per spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie); è inoltre consentita la realizzazione di orti urbani secondo quanto disposto dall' AC in materia.
2. È ammesso l'intervento edilizio diretto.
3.1. È ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza. Nel caso in cui l'intervento dei privati sia già stato realizzato o sia in corso di realizzazione ma necessiti di ampliamenti o integrazioni sostanziali, l'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nei successivi commi senza necessità di convenzionamento degli stessi.
3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.
3.3. Per le zone di cui al presente articolo incluse negli interventi soggetti a convenzionamento è confermato il regime proprietario e d'uso previsto nelle relative convenzioni ancorché scadute.
4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri: - UF per gli impianti coperti: 0.3 mq./mq. per un'occupazione massima del 60% della superficie del lotto comprese le dotazioni territoriali e funzionali al servizio degli impianti di cui al RR n.2/2015; la restante parte dello stesso deve essere destinata a spazi pubblici attrezzati a parco. - UF per gli impianti scoperti: 0.6 mq./mq. per un'occupazione massima dell'80% della superficie del lotto compresi le dotazioni territoriali e funzionali al servizio degli impianti di cui al RR n.2/2015; la restante parte dello stesso deve essere destinata a spazi pubblici attrezzati a parco.
5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. con le modalità indicate nelle prescrizioni per gli impianti scoperti di cui al precedente comma. Gli spazi pubblici attrezzati a parco possono essere integrati con gli impianti.
6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.
7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.
8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.
9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM 02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni dei DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.
10. Distanze dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale: ml. 5,00.

art. 39 N.T.A. Parte Operativa Tutela delle Acque Sotterranee (Classe 4)

1. Si definiscono acque sotterranee tutte le manifestazioni della circolazione idrica ubicate nel sottosuolo, sia a livello ipodermico che profondo, ivi comprese le manifestazioni di sorgente. Ai fini della salvaguardia delle acque sotterranee restano ferme le prescrizioni previste dal DPR n. 236 del 24/05/1988, in Attuazione della Direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano ai sensi dei DLgs 18/08/2000 n. 258 art. 5 e s.m.e i., nonché le prescrizioni previste dalla Legge 5/01/94 n.36 Disposizioni in materia di risorse idriche.
2. Le aree corrispondenti ai corpi idrici sotterranei, così come individuate nelle Tavole n.3.4.3 e n.3.4.4 di Terni Città delle acque e nelle tavole C dei Vincoli ambientali di Pianificazione e dei Beni Culturali, sono state classificate, ai sensi dei DLgs n.152/2006, dall'ARPA sulla scorta dei rilevamenti effettuati dal 1998 al 2001 nelle corrispondenti classi d'appartenenza; classe 2: acque con buone caratteristiche idrochimiche ed impatto antropico ridotto; classe 3: acque con caratteristiche idrochimiche con segnali di compromissione ed impatto

antropico significativo; classe 4: acque con caratteristiche idrochimiche scadenti ed impatto antropico significativo. ...Omissis...

art. 35 N.T.A. Parte Operativa Edificabilità dei suoli (Classe C) Il territorio comunale è stato suddiviso ai fini edificatori in tre classi che scaturiscono dai tematismi di sintesi rappresentati nelle carte di vulnerabilità delle componenti geologico – ambientali e di idoneità geologico – ambientali con le previsioni urbanistiche elaborati 4 del PRG parte strutturale e dalla carta dei Vincoli Ambientali di Pianificazione e dei Beni Culturali, elaborati 7.1 del PRG parte Strutturale. Le classi individuate sono: - Classe A: aree edificabili - Classe B: aree ad edificabilità condizionata - Classe C: aree ad inedificabilità condizionata ...Omissis...

3. Classe C: aree ad inedificabilità condizionata Tali aree evidenziate nella Tavola relativa alla idoneità geologico-ambientale con le previsioni urbanistiche (4.10.a) sono quelle interessate da fenomeni di esondazione e da frane attive e/o quiescenti. 3.1.1 Per le aree di esondazione perimetrata dal vigente PAI. (Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico) redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Tevere valgono le norme tecniche dello stesso PAI.. 3.1.2 Qualora, a seguito della realizzazione di progetti di difesa idraulica (arginature di contenimento, sopraelevazioni del piano campagna tramite rilevati ecc.) e relativa procedura di deperimetrazione dell'ABT, una determinata zona sia considerata esterna (deperimetrazione zone a rischio) alla fascia di esondabilità e quindi si sia provveduto ad eliminare il rischio per tutti gli usi del suolo, si rimanda alle norme relative alla Classe A, aree edificabili. 3.2.1 Per quanto riguarda l'assetto geomorfologico e la stabilità dei versanti, con il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) sono state individuate e delimitate le aree interessate da dissesto dei versanti; tali aree sono state classificate in relazione al livello di pericolosità e di rischio attraverso l'elaborato del PAI "Inventario dei fenomeni franosi". Per le aree di versante interessate da dissesto per movimenti gravitativi, l'inventario classifica lo stato di attività delle frane in "attive", "quiescenti" ed "inattive". L'elaborato del PRG che riprende l'"Atlante delle situazioni di rischio da frana" del PAI, individua le situazioni di rischio R3 e R4 cui si applicano le prescrizioni degli articoli 14 e 15 delle NTA del PAI. ...Omissis... Alta Criticità - "Fatti salvi i centri abitati soggetti a specifiche prescrizioni di cui all'art. 2 legge 64 del 1974 e L.R. 5 dicembre 1978 n.65 e al R.D. 445 del 1908, per gli edifici sparsi esistenti sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b), c) dell'art.13 della Legge 457/1978 e s.m.e i., associate ad opere di consolidamento strutturale e fondale ai fini di salvaguardia della pubblica incolumità." - Di norma non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, salvo che in sede di ridelimitazione di cui all' art. 64 comma 2 delle NTA del PTCP, non se ne accerti l'appartenenza ad una zona con diverso grado di criticità. - Sono raccomandati gli interventi di sistemazione, bonifica e regimentazione delle acque superficiali e sotterranee e dei versanti, di preferenza eseguiti con le tecniche dell'ingegneria naturalistica, finalizzati e coerenti con il consolidamento delle aree in dissesto e la salvaguardia dell'edificato. Tali interventi devono essere preceduti dalla redazione di studi geo-ambientali che analizzano nel dettaglio gli aspetti geologici, idrologici, idrogeologici, geomorfologici, geotecnici e floristico-vegetazionali. ...Omissis...

OP-Art.34 Distanza dai corsi dacqua pubblici e dai laghi

1 Allesterno dei perimetri degli ambiti urbani, nelle fasce di rispetto di m 100 dalle rive dei laghi e dalle sponde dei corsi dacqua si applicano le disposizioni dell'art.108 della LR n.1/2015 e sono consentiti gli interventi di cui al c.5 del medesimo articolo.

Al fine di salvaguardare le acque superficiali del complesso reticolo idrografico e le sue funzioni ecologiche ed idrogeologiche del territorio comunale, fuori dal perimetro degli ambiti urbani, nelle fasce di rispetto, sono vietati tutti gli interventi che possano modificare l'equilibrio idrogeologico ed ecologico e nel dettaglio sono vietati i seguenti interventi:

- tombamenti e copertura di corsi dacqua
- attività estrattive se non regolate da specifico piano di settore;
- sbancamenti terrazzamenti sterri manufatti in calcestruzzo come briglie traverse argini e difese spondali e tutte le opere di regimazione idraulica;
- rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;
- la modifica dei percorsi naturali dei corsi dacqua e la risagomatura degli argini;
- Non sono soggette alle limitazioni di cui sopra:
- le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas collettori fognari);
- le opere necessarie alla realizzazione di piste ciclopedonabili ed equestri secondo tracciati di perimetrali o di attraversamento dei corsi dacqua.
- le opere necessarie alla realizzazione e alla manutenzione dei tracciati stradali e ferroviari di attraversamento.

4. Nella fascia di rispetto di ml 10 dalla sponde e dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui al RD n.523/1904, al fine di ricostituire le condizioni naturali è vietato qualsiasi utilizzo del suolo a fini agricoli e qualsiasi trasformazione territoriale ad eccezione di: - la rimozione di rifiuti solidi e collocazione in discarica autorizzata; - il taglio della vegetazione infestante; - la messa a dimora di specie arbustive o arboree autoctone; - la risagomatura di alvei fluviali precedentemente artificializzati finalizzata al ripristino della vegetazione riparia naturale alla creazione di zone umide ad uso naturalistico; - lapertura di percorsi pedonali equestri e ciclabili;

	<p>5. Sono fatte salve le previsioni dei piani approvati dall'Amministrazione comunale e gli interventi sulle infrastrutture volti a migliorare il rapporto fra il tessuto urbano ed il fiume.</p> <p>6. Per quanto riguarda le fasce di rispetto dai corsi d'acqua naturali demaniali (RD523/1904, DGR 100/1993 e DGR 3610/1998), la Tav.7.2 riporta la presenza, o meno, del vincolo e le sue dimensioni (10 o 30 m). Tuttavia tale distanza di 10 o 30 m, che deve essere considerata dal piede dell'argine naturale o di argine artificiale in terra e dal ciglio esterno in caso di presenza di muro di sponda, dovrà essere verificata di volta in volta in sede di progettazione degli interventi.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A (p.lla 306 sub. 2 graffata con p.lla 406 sub.3 e area p.lla 358)

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	Zona B - insediamenti residenziali di completamento - Zona S viabilità - Zone GV1 Verde spartitraffico
Norme tecniche di attuazione:	<p>art. 59 N.T.A. Parte Operativa Zona B insediamenti residenziali di completamento (BC7)</p> <p>1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc: IF 0.2 mc/mq; Bc1 IF 0.4 mc/mq; Bc2 IF 0.9 mc/mq; Bc3 IF 1.0 mc/mq; Bc4 IF 1.2 mc/mq; Bc5 IF 1.8 mc/mq; Bc6 IF 3.0 mc/mq; Bc7</p> <p>2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.</p> <p>3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.</p> <p>4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e).</p> <p>5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20. ...omissis...</p> <p>OP-Art.29 Classificazione delle strade e relative zone di rispetto</p> <p>1. La rete stradale di interesse comunale comprende le strade esistenti e quelle di previsione indicate nelle tavole A e B del PRG.</p> <p>2. Tali tracciati, esistenti da modificare o previsti, sono indicativi. In sede di attuazione, sulla base dei progetti esecutivi redatti dalle amministrazioni o dai privati, potranno subire modificazioni di ordine tecnico. Per le strade di nuova costruzione e negli interventi di manutenzione straordinaria delle strade del tipo C, D, E, F, così come definite dal Codice della Strada art. 2 comma 2, gli enti</p>

proprietari dovranno valutare la fattibilità di realizzazione di una pista ciclabile adiacente ad esse. Nella realizzazione dei nuovi interventi dovranno essere garantiti i requisiti e standard di qualità previsti nel Titolo III artt. da 11 a 15 della LR 46/1997.

3. Le fasce di rispetto sono quelle stabilite dalle norme nazionali in vigore. In particolare si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: - Al di fuori dei centri abitati, di cui al comma 1 del precedente art.28, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade, sono le seguenti: VIABILITA' EXTRAURBANA PRINCIPALE (classificata B nel Codice della strada e viabilità primaria nella LR 27/2000 artt.32 e 34) m. 40 VIABILITA' EXTRAURBANA SECONDARIA (classificata C nel codice della strada e viabilità secondaria nella LR 27/2000 artt.32 e 34) m. 30 VIABILITA' EXTRAURBANA LOCALE (classificata F nel codice della strada) m. 20 STRADE VICINALI (come classificate dall'art.3 c.1, n.52 del codice della strada) m.10 Qualora trattasi di interventi in zone classificate edificabili (insediamenti di tipo diffuso) le distanze da osservare sono le seguenti: VIABILITA' EXTRAURBANA PRINCIPALE (classificata B nel codice della strada e viabilità primaria entro i centri abitati nella LR 27/2000, artt.32 e 34) m. 20 VIABILITA' EXTRAURBANA SECONDARIA (classificata C nel codice della strada e viabilità secondaria nella LR 27/2000 artt.32 e 34) m. 10 - Nelle aree interne ai centri abitati, fermo restando l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 9 del DM 2 Aprile 1968 n.1444, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti, le distanze minime dal confine stradale degli interventi di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, debbono corrispondere alle seguenti: STRADE DI COLLEGAMENTO INTERQUARTIERE URBANE ED EXTRAURBANE (classificata F o E nel codice della strada) m. 10 STRADE LOCALI URBANE la fascia di rispetto è diversificata in funzione alla larghezza della carreggiata nel modo seguente: a) per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00: m. 5,00; b) per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00: m. 7,50; c) per strade di larghezza superiore a ml. 15,00: m. 10,00. Tale disposto non si applica per le ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche che non mutano la destinazione d'uso prevalente e che prevedono il mantenimento o il miglioramento dell'ubicazione preesistente rispetto al confine stradale.

4. Dovrà comunque, essere rispettata una distanza minima dall'asse stradale pari alla metà dell'altezza massima reale dell'edificio riferita all'estradosso del solaio piano di copertura o, in caso di coperture inclinate, alla retta orizzontale di intersezione tra l'estradosso delle falde di pendenza ed il piano verticale esterno delle pareti di ambito. 5. Per le strade a fondo cieco la distanza minima dal confine stradale è ridotta a ml. 3,00.

6. All'interno del centro abitato sono ammesse distanze inferiori a quelle stabilite nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici preventivi previsti da piani particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche o di piani di recupero di cui alla legge 457/1978; in caso di ampliamento o sopraelevazione di edifici costruiti a distanze inferiori nel rispetto di precedenti normative, è consentito mantenere gli allineamenti prevalenti.

7. Nelle fasce di rispetto delle strade è vietato costruire edifici o manufatti che rivestano carattere di stabilità. In esse possono essere previsti, in sede di progettazione della rete stradale, o successivamente, parcheggi aggiuntivi rispetto a quelli prescritti; nei centri abitati può essere consentita la installazione di edicole, così come previsto dal piano comunale per le rivendite di giornali e riviste, e l'installazione di chioschi per attività di ristoro e/o commercio, per la localizzazione dei quali dovrà essere predisposto un apposito piano comunale.

8. Fuori del centro abitato, nelle fasce di rispetto stradale, sono consentiti sui fabbricati esistenti gli interventi di cui all'art. 65 del PUT. Nelle stesse fasce di rispetto sono ammesse, secondo le modalità previste dal Piano dei Carburanti, le stazioni di servizio con i relativi locali accessori a servizio dei distributori di cui all'art.91.

9. Per la viabilità di interesse regionale di livello primario definita all'art. 49, comma 1, della L.R 1/2004, si applicano le norme transitorie di cui al medesimo articolo.

10. In corrispondenza dei nodi stradali, degli incroci e delle curve, le fasce di rispetto sono determinate in base alle prescrizioni particolari dettate dal Nuovo codice della strada (art. 16) e dal relativo Regolamento di attuazione (art. 27).

11. Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento D.P.R. n. 495/1992, del DM 16.01.1996 - Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, della LR n. 46/1997, dell'art. 34 del PUT e loro successive modifiche.

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

1. Le aree destinate alla viabilità sono relative a: a) strade, piazze, larghi, piazzole di ritorno (S) b) nodi stradali (S) c) parcheggi aggiuntivi (G3) d) zone di rispetto (S1 e GV1).

2. L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera; in ogni caso tutti gli interventi relativi alla viabilità dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992 e della LR n. 46/1997. I progetti delle opere infrastrutturali nonché di infrastrutture viarie che dovessero intercettare i corridoi ecologici, devono contenere l'analisi cartografica delle interferenze e le soluzioni progettuali di inserimento ambientale, facendo riferimento, in attesa dei protocolli tecnici di

elaborazione e di riambientazione che verranno definiti nel nuovo PTCP, a quanto già in merito disponibile nella letteratura specializzata. Nelle zone E l'Amministrazione comunale può realizzare viabilità e percorsi naturalistici previa approvazione del progetto di opera pubblica da parte del Consiglio Comunale. Nella progettazione della viabilità esistente e nuova devono essere previsti opportuni spazi di manovra in prossimità delle isole ecologiche e delle fermate dell'autobus, per la sicurezza del traffico e la salvaguardia della pubblica incolumità.

3. Per la classificazione delle strade e relative zone di rispetto si rinvia all'art. 29. Per le strade provinciali e regionali la disciplina per le attività e gli interventi all'interno delle fasce di rispetto è quella prevista dagli artt.16, 17 e 18 del D.Lgs.285/92 e dagli artt.26, 27 e 28 del DPR 495/92.

4. Nei centri storici e nelle aree adiacenti, i rifacimenti delle superfici di usura delle strade, piazze, camminamenti ed in genere tutti i percorsi pubblici devono essere oggetto di una progettazione unitaria estesa a parti omogenee del nucleo urbano. I nuovi elementi di arredo urbano devono essere contenuti in un apposito progetto che ne indichi gli aspetti formali ed i materiali. Nelle altre aree è consentito l'uso di manto bituminoso per il fondo stradale, fatte salve le prescrizioni contenute nelle Unità di Paesaggio del piano Strutturale. 5. Nel piano sono distinte le fasce di rispetto tra S1 che sono zone di rispetto individuate esclusivamente per la viabilità di progetto o laddove sia necessario mantenere la facoltà di ampliare viabilità ritenuta insufficiente, e GV1 denominato verde spartitraffico costituito da aree verdi inerbita o diversamente piantumate, esistenti o di progetto, a protezione della sede stradale, di consistenza tale da costituire elemento di abbattimento dell'inquinamento da traffico ed in generale di mitigazione degli agenti inquinanti.

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

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

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

art. 39 N.T.A. Parte Operativa Tutela delle Acque Sotterranee (Classe 4)

1. Si definiscono acque sotterranee tutte le manifestazioni della circolazione idrica ubicate nel sottosuolo, sia a livello ipodermico che profondo, ivi comprese le manifestazioni di sorgente. Ai fini della salvaguardia delle acque sotterranee restano ferme le prescrizioni previste dal DPR n. 236 del 24/05/1988, in Attuazione della Direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano ai sensi dal DLgs 18/08/2000 n. 258 art. 5 e s.m.e i., nonché le prescrizioni previste dalla Legge 5/01/94 n.36 Disposizioni in materia di risorse idriche.

2. Le aree corrispondenti ai corpi idrici sotterranei, così come individuate nelle Tavole n.3.4.3 e n.3.4.4 di Terni Città delle acque e nelle tavole C dei Vincoli ambientali di Pianificazione e dei Beni Culturali, sono state classificate, ai sensi del DLgs n.152/2006, dall'ARPA sulla scorta dei rilevamenti effettuati dal 1998

al 2001 nelle corrispondenti classi d'appartenenza; classe 2: acque con buone caratteristiche idrochimiche ed impatto antropico ridotto; classe 3: acque con caratteristiche idrochimiche con segnali di compromissione ed impatto antropico significativo; classe 4: acque con caratteristiche idrochimiche scadenti ed impatto antropico significativo. ...Omissis...

art. 35 N.T.A. Parte Operativa Edificabilità dei suoli (Classe C) Il territorio comunale è stato suddiviso ai fini edificatori in tre classi che scaturiscono dai tematismi di sintesi rappresentati nelle carte di vulnerabilità delle componenti geologico – ambientali e di idoneità geologico – ambientali con le previsioni urbanistiche elaborati 4 del PRG parte strutturale e dalla carta dei Vincoli Ambientali di Pianificazione e dei Beni Culturali, elaborati 7.1 del PRG parte Strutturale. Le classi individuate sono: - Classe A: aree edificabili - Classe B: aree ad edificabilità condizionata - Classe C: aree ad inedificabilità condizionata ...Omissis...

3. Classe C: aree ad inedificabilità condizionata Tali aree evidenziate nella Tavola relativa alla idoneità geologico-ambientale con le previsioni urbanistiche (4.10.a) sono quelle interessate da fenomeni di esondazione e da frane attive e/o quiescenti.

3.1.1 Per le aree di esondazione perimetrate dal vigente PAI. (Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico) redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Tevere valgono le norme tecniche dello stesso PAI..

3.1.2 Qualora, a seguito della realizzazione di progetti di difesa idraulica (arginature di contenimento, sopraelevazioni del piano campagna tramite rilevati ecc.) e relativa procedura di deperimetrazione dell'ABT, una determinata zona sia considerata esterna (deperimetrazione zone a rischio) alla fascia di esondabilità e quindi si sia provveduto ad eliminare il rischio per tutti gli usi del suolo, si rimanda alle norme relative alla Classe A, aree edificabili. 3.2.1 Per quanto riguarda l'assetto geomorfologico e la stabilità dei versanti, con il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) sono state individuate e delimitate le aree interessate da dissesto dei versanti; tali aree sono state classificate in relazione al livello di pericolosità e di rischio attraverso l'elaborato del PAI "Inventario dei fenomeni franosi". Per le aree di versante interessate da dissesto per movimenti gravitativi, l'inventario classifica lo stato di attività delle frane in "attive", "quiescenti" ed "inattive". L'elaborato del PRG che riprende l'"Atlante delle situazioni di rischio da frana" del PAI, individua le situazioni di rischio R3 e R4 cui si applicano le prescrizioni degli articoli 14 e 15 delle NTA del PAI. ...Omissis... Alta Criticità - "Fatti salvi i centri abitati soggetti a specifiche prescrizioni di cui all'art. 2 legge 64 del 1974 e L.R. 5 dicembre 1978 n.65 e al R.D. 445 del 1908, per gli edifici sparsi esistenti sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b), c) dell'art.13 della Legge 457/1978 e s.m.e i., associate ad opere di consolidamento strutturale e fondale ai fini di salvaguardia della pubblica incolumità." - Di norma non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, salvo che in sede di ridelimitazione di cui all' art. 64 comma 2 delle NTA del PTCP, non se ne accerti l'appartenenza ad una zona con diverso grado di criticità. - Sono raccomandati gli interventi di sistemazione, bonifica e regimentazione delle acque superficiali e sotterranee e dei versanti, di preferenza eseguiti con le tecniche dell'ingegneria naturalistica, finalizzati e coerenti con il consolidamento delle aree in dissesto e la salvaguardia dell'edificato. Tali interventi devono essere preceduti dalla redazione di studi geo-ambientali che analizzano nel dettaglio gli aspetti geologici, idrologici, idrogeologici, geomorfologici, geotecnici e floristico-vegetazionali. ...Omissis...

OP-Art.34 Distanza dai corsi dacqua pubblici e dai laghi

1 Allesterno dei perimetri degli ambiti urbani, nelle fasce di rispetto di m 100 dalle rive dei laghi e dalle sponde dei corsi dacqua si applicano le disposizioni dell'art.108 della LR n.1/2015 e sono consentiti gli interventi di cui al c.5 del medesimo articolo.

Al fine di salvaguardare le acque superficiali del complesso reticolo idrografico e le sue funzioni ecologiche ed idrogeologiche del territorio comunale, fuori dal perimetro degli ambiti urbani, nelle fasce di rispetto, sono vietati tutti gli interventi che possano modificare l'equilibrio idrogeologico ed ecologico e nel dettaglio sono vietati i seguenti interventi:

- tombamenti e copertura di corsi dacqua
- attività estrattive se non regolate da specifico piano di settore;
- sbancamenti terrazzamenti sterri manufatti in calcestruzzo come briglie traverse argini e difese spondali e tutte le opere di regimentazione idraulica;
- rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;
- la modifica dei percorsi naturali dei corsi dacqua e la risagomatura degli argini;
- Non sono soggette alle limitazioni di cui sopra:
 - le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas collettori fognari);
 - le opere necessarie alla realizzazione di piste ciclopedonabili ed equestri secondo tracciati di perimetrali o di attraversamento dei corsi dacqua.
 - le opere necessarie alla realizzazione e alla manutenzione dei tracciati stradali e ferroviari di attraversamento.

4. Nella fascia di rispetto di ml 10 dalla sponde e dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui al RD n.523/1904, al fine di ricostituire le condizioni naturali è vietato qualsiasi utilizzo del suolo a fini agricoli e qualsiasi trasformazione territoriale ad eccezione di: - la rimozione di rifiuti solidi e collocazione in discarica autorizzata; - il taglio della vegetazione infestante; - la messa a dimora

	<p><i>di specie arbustive o arboree autoctone; - la risagomatura di alvei fluviali precedentemente artificializzati finalizzata al ripristino della vegetazione riparia naturale alla creazione di zone umide ad uso naturalistico; - lapertura di percorsi pedonali equestri e ciclabili;</i></p> <p><i>5. Sono fatte salve le previsioni dei piani approvati dall'Amministrazione comunale e gli interventi sulle infrastrutture volti a migliorare il rapporto fra il tessuto urbano ed il fiume.</i></p> <p><i>6. Per quanto riguarda le fasce di rispetto dai corsi d'acqua naturali demaniali (RD523/1904, DGR 100/1993 e DGR 3610/1998), la Tav.7.2 riporta la presenza, o meno, del vincolo e le sue dimensioni (10 o 30 m). Tuttavia tale distanza di 10 o 30 m, che deve essere considerata dal piede dell'argine naturale o di argine artificiale in terra e dal ciglio esterno in caso di presenza di muro di sponda, dovrà essere verificata di volta in volta in sede di progettazione degli interventi.</i></p>
--	--

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B (p.lla 908)

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	Zona B -insediamenti residenziali di completamento - Zona S viabilità - Zone GV1 Verde spartitraffico
Norme tecniche di attuazione:	<p>art. 59 N.T.A. Parte Operativa Zone B insediamenti residenziali di completamento (BC7)</p> <p>1 Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc: IF 0.2 mc/mq; Bc1 IF 0.4 mc/mq; Bc2 IF 0.9 mc/mq; Bc3 IF 1.0 mc/mq; Bc4 IF 1.2 mc/mq; Bc5 IF 1.8 mc/mq; Bc6 IF 3.0 mc/mq; Bc7 2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.</p> <p>3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.</p> <p>4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e).</p> <p>5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20. ...omissis</p> <p>...OP-Art.29 Classificazione delle strade e relative zone di rispetto</p> <p>1. La rete stradale di interesse comunale comprende le strade esistenti e quelle di previsione indicate nelle tavole A e B del PRG.</p> <p>2. Tali tracciati, esistenti da modificare o previsti, sono indicativi. In sede di attuazione, sulla base dei progetti esecutivi redatti dalle amministrazioni o dai privati, potranno subire modificazioni di ordine tecnico. Per le strade di nuova costruzione e negli interventi di manutenzione straordinaria delle strade del tipo C, D, E, F, così come definite dal Codice della Strada art. 2 comma 2, gli enti proprietari dovranno valutare la fattibilità di realizzazione di una pista ciclabile adiacente ad esse. Nella realizzazione dei nuovi interventi dovranno essere garantiti i requisiti e standard di qualità previsti nel Titolo III artt. da 11 a 15 della LR 46/1997.</p> <p>3. Le fasce di rispetto sono quelle stabilite dalle norme nazionali in vigore. In particolare si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: - Al di fuori dei centri abitati, di cui al comma 1 del precedente art.28, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade, sono le seguenti: VIABILITA' EXTRAURBANA PRINCIPALE (classificata B nel Codice della strada e viabilità primaria nella LR 27/2000 artt.32 e 34) m. 40 VIABILITA' EXTRAURBANA SECONDARIA (classificata C nel codice della strada e viabilità secondaria nella LR 27/2000 artt.32 e 34) m. 30 VIABILITA' EXTRAURBANA LOCALE (classificata F nel codice della strada) m. 20 STRADE VICINALI (come classificate dall'art.3 c.1, n.52 del codice della strada) m.10 Qualora trattasi di interventi in zone classificate edificabili (insediamenti di tipo diffuso) le distanze da osservare sono le seguenti: VIABILITA' EXTRAURBANA PRINCIPALE (classificata B nel codice della strada e viabilità primaria entro i centri abitati nella LR 27/2000, artt.32 e 34) m. 20 VIABILITA' EXTRAURBANA SECONDARIA (classificata C nel codice della strada e viabilità secondaria nella LR 27/2000 artt.32 e 34) m. 10 - Nelle aree interne ai centri abitati, fermo restando l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 9 del DM 2 Aprile 1968 n.1444, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti, le distanze minime dal confine stradale degli interventi di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, debbono corrispondere alle seguenti: STRADE DI COLLEGAMENTO INTERQUARTIERE URBANE ED EXTRAURBANE (classificata F o E nel codice della strada) m. 10 STRADE LOCALI URBANE la fascia di rispetto è diversificata in funzione alla larghezza della carreggiata nel modo seguente: a) per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00: m. 5,00; b) per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00: m. 7,50; c) per strade di larghezza superiore a ml. 15,00: m. 10,00. Tale disposto non si applica per le ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche che non mutano la destinazione d'uso prevalente e che prevedono il mantenimento o il miglioramento dell'ubicazione preesistente rispetto al confine stradale.</p> <p>4. Dovrà comunque, essere rispettata una distanza minima dall'asse stradale pari alla metà dell'altezza massima reale dell'edificio riferita all'estradosso del solaio piano di copertura o, in caso di coperture inclinate, alla retta orizzontale di intersezione tra l'estradosso delle falde di pendenza ed il piano verticale esterno delle pareti di ambito. 5. Per le strade a fondo cieco la distanza minima dal confine stradale è ridotta a ml. 3.00.</p> <p>6. All'interno del centro abitato sono ammesse distanze inferiori a quelle stabilite nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto</p>

di interventi urbanistici preventivi previsti da piani particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche o di piani di recupero di cui alla legge 457/1978; in caso di ampliamento o sopraelevazione di edifici costruiti a distanze inferiori nel rispetto di precedenti normative, è consentito mantenere gli allineamenti prevalenti.

7. Nelle fasce di rispetto delle strade è vietato costruire edifici o manufatti che rivestano carattere di stabilità. In esse possono essere previsti, in sede di progettazione della rete stradale, o successivamente, parcheggi aggiuntivi rispetto a quelli prescritti; nei centri abitati può essere consentita la installazione di edicole, così come previsto dal piano comunale per le rivendite di giornali e riviste, e l'installazione di chioschi per attività di ristoro e/o commercio, per la localizzazione dei quali dovrà essere predisposto un apposito piano comunale.

8. Fuori del centro abitato, nelle fasce di rispetto stradale, sono consentiti sui fabbricati esistenti gli interventi di cui all'art. 65 del PUT. Nelle stesse fasce di rispetto sono ammesse, secondo le modalità previste dal Piano dei Carburanti, le stazioni di servizio con i relativi locali accessori a servizio dei distributori di cui all'art.91.

9. Per la viabilità di interesse regionale di livello primario definita all'art. 49, comma 1, della L.R 1/2004, si applicano le norme transitorie di cui al medesimo articolo.

10. In corrispondenza dei nodi stradali, degli incroci e delle curve, le fasce di rispetto sono determinate in base alle prescrizioni particolari dettate dal Nuovo codice della strada (art. 16) e dal relativo Regolamento di attuazione (art. 27).

11. Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento D.P.R. n. 495/1992, del DM 16.01.1996 – Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, della LR n. 46/1997, dell'art. 34 del PUT e loro successive modifiche.

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

1. Le aree destinate alla viabilità sono relative a: a) strade, piazze, larghi, piazzole di ritorno (S) b) nodi stradali (S) c) parcheggi aggiuntivi (G3) d) zone di rispetto (S1 e GV1).

2. L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera; in ogni caso tutti gli interventi relativi alla viabilità dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992 e della LR n. 46/1997. I progetti delle opere infrastrutturali nonché di infrastrutture viarie che dovessero intercettare i corridoi ecologici, devono contenere l'analisi cartografica delle interferenze e le soluzioni progettuali di inserimento ambientale, facendo riferimento, in attesa dei protocolli tecnici di elaborazione e di riambientazione che verranno definiti nel nuovo PTCP, a quanto già in merito disponibile nella letteratura specializzata. Nelle zone E l'Amministrazione comunale può realizzare viabilità e percorsi naturalistici previa approvazione del progetto di opera pubblica da parte del Consiglio Comunale. Nella progettazione della viabilità esistente e nuova devono essere previsti opportuni spazi di manovra in prossimità delle isole ecologiche e delle fermate dell'autobus, per la sicurezza del traffico e la salvaguardia della pubblica incolumità.

3. Per la classificazione delle strade e relative zone di rispetto si rinvia all'art. 29. Per le strade provinciali e regionali la disciplina per le attività e gli interventi all'interno delle fasce di rispetto è quella prevista dagli artt.16, 17 e 18 del D.Lgs.285/92 e dagli artt.26, 27 e 28 del DPR 495/92.

4. Nei centri storici e nelle aree adiacenti, i rifacimenti delle superfici di usura delle strade, piazze, camminamenti ed in genere tutti i percorsi pubblici devono essere oggetto di una progettazione unitaria estesa a parti omogenee del nucleo urbano. I nuovi elementi di arredo urbano devono essere contenuti in un apposito progetto che ne indichi gli aspetti formali ed i materiali. Nelle altre aree è consentito l'uso di manto bituminoso per il fondo stradale, fatte salve le prescrizioni contenute nelle Unità di Paesaggio del piano Strutturale. 5. Nel piano sono distinte le fasce di rispetto tra S1 che sono zone di rispetto individuate esclusivamente per la viabilità di progetto o laddove sia necessario mantenere la facoltà di ampliare viabilità ritenuta insufficiente, e GV1 denominato verde spartitraffico costituito da aree verdi inerbite o diversamente piantumate, esistenti o di progetto, a protezione della sede stradale, di consistenza tale da costituire elemento di abbattimento dell'inquinamento da traffico ed in generale di mitigazione degli agenti inquinanti.

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

7. Le strade private, ad eccezione di quelle aventi larghezza non superiore a metri 1,80, di seguito denominate viali, vengono considerate alla stregua delle strade pubbliche, sia per la definizione delle loro caratteristiche tecniche, sia per quanto si riferisce alla fabbricabilità delle aree limitrofe in relazione alla distanza dell'asse stradale. Chiunque intenda costruire una strada privata, deve concordarne le caratteristiche tecniche con il Comune e presentare, per ottenere un progetto coerente ai migliori criteri tecnici, urbanistici, e di inserimento ambientale, un progetto comprendente: planimetria, sezioni, profili, sezione tipo con la indicazione dei particolari del sottofondo della pavimentazione dei

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

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

art. 39 N.T.A. Parte Operativa Tutela delle Acque Sotterranee (Classe 4)

1. Si definiscono acque sotterranee tutte le manifestazioni della circolazione idrica ubicate nel sottosuolo, sia a livello ipodermico che profondo, ivi comprese le manifestazioni di sorgente. Ai fini della salvaguardia delle acque sotterranee restano ferme le prescrizioni previste dal DPR n. 236 del 24/05/1988, in Attuazione della Direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano ai sensi dal DLgs 18/08/2000 n. 258 art. 5 e s.m.e i., nonché le prescrizioni previste dalla Legge 5/01/94 n.36 Disposizioni in materia di risorse idriche.

2. Le aree corrispondenti ai corpi idrici sotterranei, così come individuate nelle Tavole n.3.4.3 e n.3.4.4 di Terni Città delle acque e nelle tavole C dei Vincoli ambientali di Pianificazione e dei Beni Culturali, sono state classificate, ai sensi del DLgs n.152/2006, dall'ARPA sulla scorta dei rilevamenti effettuati dal 1998 al 2001 nelle corrispondenti classi d'appartenenza; classe 2: acque con buone caratteristiche idrochimiche ed impatto antropico ridotto; classe 3: acque con caratteristiche idrochimiche con segnali di compromissione ed impatto antropico significativo; classe 4: acque con caratteristiche idrochimiche scadenti ed impatto antropico significativo. ...Omissis...

art. 35 N.T.A. Parte Operativa Edificabilità dei suoli (Classe C) Il territorio comunale è stato suddiviso ai fini edificatori in tre classi che scaturiscono dai tematismi di sintesi rappresentati nelle carte di vulnerabilità delle componenti geologico – ambientali e di idoneità geologico – ambientali con le previsioni urbanistiche elaborati 4 del PRG parte strutturale e dalla carta dei Vincoli Ambientali di Pianificazione e dei Beni Culturali, elaborati 7.1 del PRG parte Strutturale. Le classi individuate sono: - Classe A: aree edificabili - Classe B: aree ad edificabilità condizionata - Classe C: aree ad inedificabilità condizionata ...Omissis...

3. Classe C: aree ad inedificabilità condizionata Tali aree evidenziate nella Tavola relativa alla idoneità geologico-ambientale con le previsioni urbanistiche (4.10.a) sono quelle interessate da fenomeni di esondazione e da frane attive e/o quiescenti.

3.1.1 Per le aree di esondazione perimetrate dal vigente PAI. (Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico) redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Tevere valgono le norme tecniche dello stesso PAI..

3.1.2 Qualora, a seguito della realizzazione di progetti di difesa idraulica (arginature di contenimento, sopraelevazioni del piano campagna tramite rilevati ecc.) e relativa procedura di deperimetrazione dell'ABT, una determinata zona sia considerata esterna (deperimetrazione zona a rischio) alla fascia di esondabilità e quindi si sia provveduto ad eliminare il rischio per tutti gli usi del suolo, si rimanda alle norme relative alla Classe A, aree edificabili. 3.2.1 Per quanto riguarda l'assetto geomorfologico e la stabilità dei versanti, con il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) sono state individuate e delimitate le aree interessate da dissesto dei versanti; tali aree sono state classificate in relazione al livello di pericolosità e di rischio attraverso l'elaborato del PAI "Inventario dei fenomeni franosi". Per le aree di versante interessate da dissesto per movimenti gravitativi, l'inventario classifica lo stato di attività delle frane in "attive", "quiescenti" ed "inattive". L'elaborato del PRG che riprende l'"Atlante delle situazioni di rischio da frana" del PAI, individua le situazioni di rischio R3 e R4 cui si applicano le prescrizioni degli articoli 14 e 15 delle NTA del PAI. ...Omissis...

Alta Criticità - "Fatti salvi i centri abitati soggetti a specifiche prescrizioni di cui all'art. 2 legge 64 del 1974 e L.R. 5 dicembre 1978 n.65 e al R.D. 445 del 1908, per gli edifici sparsi esistenti sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b), c)

	<p>dell'art.13 della Legge 457/1978 e s.m.e i., associate ad opere di consolidamento strutturale e fondale ai fini di salvaguardia della pubblica incolumità." - Di norma non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, salvo che in sede di ridelimitazione di cui all' art. 64 comma 2 delle NTA del PTCP, non se ne accerti l'appartenenza ad una zona con diverso grado di criticità. - Sono raccomandati gli interventi di sistemazione, bonifica e regimentazione delle acque superficiali e sotterranee e dei versanti, di preferenza eseguiti con le tecniche dell'ingegneria naturalistica, finalizzati e coerenti con il consolidamento delle aree in dissesto e la salvaguardia dell'edificato. Tali interventi devono essere preceduti dalla redazione di studi geo-ambientali che analizzano nel dettaglio gli aspetti geologici, idrologici, idrogeologici, geomorfologici, geotecnici e floristico-vegetazionali. ...Omissis...</p> <p>OP-Art.34 Distanza dai corsi dacqua pubblici e dai laghi 1 Allesterno dei perimetri degli ambiti urbani, nelle fasce di rispetto di m 100 dalle rive dei laghi e dalle sponde dei corsi dacqua si applicano le disposizioni dell'art.108 della LR n.1/2015 e sono consentiti gli interventi di cui al c.5 del medesimo articolo.</p> <p>Al fine di salvaguardare le acque superficiali del complesso reticolo idrografico e le sue funzioni ecologiche ed idrogeologiche del territorio comunale, fuori dal perimetro degli ambiti urbani, nelle fasce di rispetto, sono vietati tutti gli interventi che possano modificare l'equilibrio idrogeologico ed ecologico e nel dettaglio sono vietati i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • tombamenti e copertura di corsi dacqua • attività estrattive se non regolate da specifico piano di settore; • sbancamenti terrazzamenti sterri manufatti in calcestruzzo come briglie traverse argini e difese spondali e tutte le opere di regimazione idraulica; • rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo; • la modifica dei percorsi naturali dei corsi dacqua e la risagomatura degli argini; • Non sono soggette alle limitazioni di cui sopra: <ul style="list-style-type: none"> • le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas collettori fognari); • le opere necessarie alla realizzazione di piste ciclopedonabili ed equestri secondo tracciati di perimetrali o di attraversamento dei corsi dacqua. • le opere necessarie alla realizzazione e alla manutenzione dei tracciati stradali e ferroviari di attraversamento. <p>4. Nella fascia di rispetto di ml 10 dalla sponde e dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui al RD n.523/1904, al fine di ricostituire le condizioni naturali è vietato qualsiasi utilizzo del suolo a fini agricoli e qualsiasi trasformazione territoriale ad eccezione di: - la rimozione di rifiuti solidi e collocazione in discarica autorizzata; - il taglio della vegetazione infestante; - la messa a dimora di specie arbustive o arboree autoctone; - la risagomatura di alvei fluviali precedentemente artificializzati finalizzata al ripristino della vegetazione riparia naturale alla creazione di zone umide ad uso naturalistico; - lapertura di percorsi pedonali equestri e ciclabili;</p> <p>5. Sono fatte salve le previsioni dei piani approvati dall'Amministrazione comunale e gli interventi sulle infrastrutture volti a migliorare il rapporto fra il tessuto urbano ed il fiume.</p> <p>6. Per quanto riguarda le fasce di rispetto dai corsi dacqua naturali demaniali (RD523/1904, DGR 100/1993 e DGR 3610/1998), la Tav.7.2 riporta la presenza, o meno, del vincolo e le sue dimensioni (10 o 30 m). Tuttavia tale distanza di 10 o 30 m, che deve essere considerata dal piede dell'argine naturale o di argine artificiale in terra e dal ciglio esterno in caso di presenza di muro di sponda, dovrà essere verificata di volta in volta in sede di progettazione degli interventi.</p>
--	--

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C (p.IIa 912)

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	Zona B -insediamenti residenziali di completamento - Zona S viabilità - Zone GV1 Verde spartitraffico
Norme tecniche di attuazione:	<p>art. 59 N.T.A. Parte Operativa Zona B insediamenti residenziali di completamento (BC7)</p> <p>1 Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc: IF 0.2 mc/mq; Bc1 IF 0.4 mc/mq; Bc2 IF 0.9 mc/mq; Bc3 IF 1.0 mc/mq; Bc4 IF 1.2 mc/mq; Bc5 IF 1.8 mc/mq; Bc6 IF 3.0 mc/mq; Bc7</p> <p>2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.</p> <p>3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.</p> <p>4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e).</p> <p>5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20. ...omissis...</p> <p>art. 127 N.T.A. Parte Operativa Zona G Spazi Pubblici attrezzati a Parco (GV)</p> <p>1.Nelle zone per spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie); è inoltre consentita la realizzazione di orti urbani secondo quanto disposto dall' AC in materia.</p> <p>2. E ammesso l'intervento edilizio diretto.</p> <p>3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza. Nel caso in cui l'intervento dei privati sia già stato realizzato o sia in corso di realizzazione ma necessiti di ampliamenti o integrazioni sostanziali, l'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nei successivi commi senza necessità di convenzionamento degli stessi.</p> <p>3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.</p> <p>3.3. Per le zone di cui al presente articolo incluse negli interventi soggetti a convenzionamento è confermato il regime proprietario e d'uso previsto nelle relative convenzioni ancorché scadute.</p> <p>4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri: - UF per gli impianti coperti: 0.3 mq./mq. per un'occupazione massima del 60% della superficie del lotto comprese le dotazioni territoriali e funzionali al servizio degli impianti di cui al RR n.2/2015; la restante parte dello stesso deve essere destinata a spazi pubblici attrezzati a parco. - UF per gli impianti scoperti: 0.6 mq./mq. per un'occupazione massima dell'80% della superficie del lotto compresi le dotazioni territoriali e funzionali al servizio degli impianti di cui al RR n.2/2015; la restante parte dello stesso deve essere destinata a spazi pubblici attrezzati a parco.</p> <p>5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. con le modalità indicate nelle prescrizioni per gli impianti scoperti di cui al precedente comma. Gli spazi pubblici attrezzati a parco possono essere integrati con gli impianti.</p> <p>6. Per i giardini IP = 75%. Per gli impianti sportivi IP = 20% e A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha. I filari arborei urbani esistenti dovranno essere conservati e mantenuti fino al termine del turno a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. L'abbattimento di una pianta è consentito solo per motivi di pubblica sicurezza o per malattia in tal caso dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno dovrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie ovvero di specie diversa scelta tra quelle presenti lungo i viali urbani.</p> <p>7. Distanza dai confini per gli impianti coperti: pari all'altezza con un minimo di ml.5,00.</p> <p>8. Distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre</p>

volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti frangenti sono prive di finestre.

9. Distanza dal limite della sede stradale per gli impianti coperti: pari all'altezza e nel rispetto dell'art.9 del DM 02.04.1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.

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

art. 39 N.T.A. Parte Operativa Tutela delle Acque Sotterranee (Classe 4)

1. Si definiscono acque sotterranee tutte le manifestazioni della circolazione idrica ubicate nel sottosuolo, sia a livello ipodermico che profondo, ivi comprese le manifestazioni di sorgente. Ai fini della salvaguardia delle acque sotterranee restano ferme le prescrizioni previste dal DPR n. 236 del 24/05/1988, in Attuazione della Direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano ai sensi del DLgs 18/08/2000 n. 258 art. 5 e s.m.e i., nonché le prescrizioni previste dalla Legge 5/01/94 n.36 Disposizioni in materia di risorse idriche.

2. Le aree corrispondenti ai corpi idrici sotterranei, così come individuate nelle Tavole n.3.4.3 e n.3.4.4 di Terni Città delle acque e nelle tavole C dei Vincoli ambientali di Pianificazione e dei Beni Culturali, sono state classificate, ai sensi del DLgs n.152/2006, dall'ARPA sulla scorta dei rilevamenti effettuati dal 1998 al 2001 nelle corrispondenti classi d'appartenenza; classe 2: acque con buone caratteristiche idrochimiche ed impatto antropico ridotto; classe 3: acque con caratteristiche idrochimiche con segnali di compromissione ed impatto antropico significativo; classe 4: acque con caratteristiche idrochimiche scadenti ed impatto antropico significativo. ...Omissis...

art. 35 N.T.A. Parte Operativa Edificabilità dei suoli (Classe C) Il territorio comunale è stato suddiviso ai fini edificatori in tre classi che scaturiscono dai tematismi di sintesi rappresentati nelle carte di vulnerabilità delle componenti geologico – ambientali e di idoneità geologico – ambientali con le previsioni urbanistiche elaborati 4 del PRG parte strutturale e dalla carta dei Vincoli Ambientali di Pianificazione e dei Beni Culturali, elaborati 7.1 del PRG parte Strutturale. Le classi individuate sono: - Classe A: aree edificabili - Classe B: aree ad edificabilità condizionata - Classe C: aree ad inedificabilità condizionata ...Omissis...

3. Classe C: aree ad inedificabilità condizionata Tali aree evidenziate nella Tavola relativa alla idoneità geologico-ambientale con le previsioni urbanistiche (4.10.a) sono quelle interessate da fenomeni di esondazione e da frane attive e/o quiescenti. 3.1.1 Per le aree di esondazione perimetrate dal vigente PAI. (Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico) redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Tevere valgono le norme tecniche dello stesso PAI. 3.1.2 Qualora, a seguito della realizzazione di progetti di difesa idraulica (arginature di contenimento, sopraelevazioni del piano campagna tramite rilevati ecc.) e relativa procedura di deperimetrazione dell'ABT, una determinata zona sia considerata esterna (deperimetrazione zone a rischio) alla fascia di esondabilità e quindi si sia provveduto ad eliminare il rischio per tutti gli usi del suolo, si rimanda alle norme relative alla Classe A, aree edificabili. 3.2.1 Per quanto riguarda l'assetto geomorfologico e la stabilità dei versanti, con il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) sono state individuate e delimitate le aree interessate da dissesto dei versanti; tali aree sono state classificate in relazione al livello di pericolosità e di rischio attraverso l'elaborato del PAI "Inventario dei fenomeni franosi". Per le aree di versante interessate da dissesto per movimenti gravitativi, l'inventario classifica lo stato di attività delle frane in "attive", "quiescenti" ed "inattive". L'elaborato del PRG che riprende l'"Atlante delle situazioni di rischio da frana" del PAI, individua le situazioni di rischio R3 e R4 cui si applicano le prescrizioni degli articoli 14 e 15 delle NTA del PAI. ...Omissis... Alta Criticità - "Fatti salvi i centri abitati soggetti a specifiche prescrizioni di cui all'art. 2 legge 64 del 1974 e L.R. 5 dicembre 1978 n.65 e al R.D. 445 del 1908, per gli edifici sparsi esistenti sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b), c) dell'art.13 della Legge 457/1978 e s.m.e i., associate ad opere di consolidamento strutturale e fondale ai fini di salvaguardia della pubblica incolumità." - Di norma non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, salvo che in sede di ridelimitazione di cui all' art. 64 comma 2 delle NTA del PTCP, non se ne accerti l'appartenenza ad una zona con diverso grado di criticità. - Sono raccomandati gli interventi di sistemazione, bonifica e regimentazione delle acque superficiali e sotterranee e dei versanti, di preferenza eseguiti con le tecniche dell'ingegneria naturalistica, finalizzati e coerenti con il consolidamento delle aree in dissesto e la salvaguardia dell'edificato. Tali interventi devono essere preceduti dalla redazione di studi geo-ambientali che analizzano nel dettaglio gli aspetti geologici, idrologici, idrogeologici, geomorfologici, geotecnici e floristico-vegetazionali. ...Omissis...

OP-Art.34 Distanza dai corsi d'acqua pubblici e dai laghi

1 All'esterno dei perimetri degli ambiti urbani, nelle fasce di rispetto di m 100 dalle rive dei laghi e dalle sponde dei corsi d'acqua si applicano le disposizioni dell'art.108 della LR n.1/2015 e sono consentiti gli interventi di cui al c.5 del medesimo articolo.

Al fine di salvaguardare le acque superficiali del complesso reticolo idrografico e

	<p>le sue funzioni ecologiche ed idrogeologiche del territorio comunale, fuori dal perimetro degli ambiti urbani, nelle fasce di rispetto, sono vietati tutti gli interventi che possano modificare l'equilibrio idrogeologico ed ecologico e nel dettaglio sono vietati i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • tombamenti e copertura di corsi dacqua • attività estrattive se non regolate da specifico piano di settore; • sbancamenti terrazzamenti sterri manufatti in calcestruzzo come briglie traverse argini e difese spondali e tutte le opere di regimazione idraulica; • rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo; • la modifica dei percorsi naturali dei corsi dacqua e la risagomatura degli argini; <p>Non sono soggette alle limitazioni di cui sopra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas collettori fognari); • le opere necessarie alla realizzazione di piste ciclopedonabili ed equestri secondo tracciati di perimetrali o di attraversamento dei corsi dacqua. • le opere necessarie alla realizzazione e alla manutenzione dei tracciati stradali e ferroviari di attraversamento. <p>4. Nella fascia di rispetto di ml 10 dalla sponde e dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui al RD n.523/1904, al fine di ricostituire le condizioni naturali è vietato qualsiasi utilizzo del suolo a fini agricoli e qualsiasi trasformazione territoriale ad eccezione di: - la rimozione di rifiuti solidi e collocazione in discarica autorizzata; - il taglio della vegetazione infestante; - la messa a dimora di specie arbustive o arboree autoctone; - la risagomatura di alvei fluviali precedentemente artificializzati finalizzata al ripristino della vegetazione riparia naturale alla creazione di zone umide ad uso naturalistico; - l'apertura di percorsi pedonali equestri e ciclabili;</p> <p>5. Sono fatte salve le previsioni dei piani approvati dall'Amministrazione comunale e gli interventi sulle infrastrutture volti a migliorare il rapporto fra il tessuto urbano ed il fiume.</p> <p>6. Per quanto riguarda le fasce di rispetto dai corsi dacqua naturali demaniali (RD523/1904, DGR 100/1993 e DGR 3610/1998), la Tav.7.2 riporta la presenza, o meno, del vincolo e le sue dimensioni (10 o 30 m). Tuttavia tale distanza di 10 o 30 m, che deve essere considerata dal piede dell'argine naturale o di argine artificiale in terra e dal ciglio esterno in caso di presenza di muro di sponda, dovrà essere verificata di volta in volta in sede di progettazione degli interventi.</p>
--	--

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: D (p.IIa 406 sub. 2)

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A (p.IIa 306 sub. 2 graffiata con p.IIa 406 sub.3 e area p.IIa 358)

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è situato nel Comune di Terni in Strada del Ponticello 2, prospiciente la principale arteria stradale di collegamento locale, Via Gabelletta ex S.S. n.19, strada questa che dai limiti periferici Nord Ovest del Comune di Terni si collega al quartiere di Campitello. Zona caratterizzata in parte da un abitato risalente ai primi anni 40 sviluppatosi lungo Via Gabelletta, ed in parte da fabbricati edificati tra gli anni 60 e i primi anni 2000 in prevalenza gli edifici sono a destinazione residenziale e commerciale. L'accessibilità al contesto può considerarsi buona per via della vicinanza alle strade di raccordo locale. L'unità immobiliare di che trattasi è parte di un fabbricato costruito nel 1953, negli anni ha subito ampliamenti e modifiche che ne hanno alterato le caratteristiche architettoniche tipiche dei fabbricati costruiti in quell'epoca, risultandone ad oggi un immobile comunque integrato al contesto circostante. Il fabbricato si compone di due unità immobiliari principali a destinazione residenziale con relative corti di pertinenza, lo stesso si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano seminterrato destinato a cantina. L'accessibilità al bene sia pedonale sia carrabile ad oggi viene garantita attraverso il passaggio sulle p.lle 908 e 912 di proprietà proquota dell'esecutato e dei terzi confinanti. Costruito in parte in muratura e in parte in cls armato, esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni, ha il paramento esterno in intonaco e tinteggiatura, infissi in alluminio a doppio vetro con persiana e copertura a padiglione. Nel dettaglio l'immobile si compone al piano terra dalla corte di pertinenza di circa 236 mq, da un piccolo vano w.c./latrina di circa 2.65 mq, dal vano scale di accesso alla cantina e dal grande porticato di circa 57 mq da cui attraverso le due rampe di scale si può accedere all'unità abitativa posta al piano primo. La cantina è composta da due vani e si sviluppa su una superficie calpestabile di circa 30 mq, l'aerazione naturale viene garantita da due finestre tipo "bocche di lupo". Dal sopralluogo effettuato risulta che l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo è stata illegittimamente suddivisa in due unità immobiliari distinte attraverso la tamponatura di una porta interna che fungeva da collegamento. L'appartamento è accessibile sia dalla scala esterna posta sul lato est del fabbricato sia dalla scala posta sotto al porticato, ognuna delle quali serve una porzione dell'appartamento oggi diviso. Accedendo dalla scala posta sotto al portico ci si trova in un piccolo vano ingresso da cui si può accedere ad un bagno e al soggiorno, da qui tramite un altro disimpegno si può accedere alla camera da letto o alla cucina provvista di balcone esterno. Accedendo dalla scala esterna posta ad est del fabbricato si arriva ad un ballatoio da cui poi, entrati nell'abitazione si trova un grande soggiorno provvisto di balcone, una cucina, e un disimpegno, da quest'ultimo si ha accesso alle due camere da letto e ad un bagno. Dal Balcone d'ingresso si accede ad un locale destinato a lavanderia costruito sopra al vano di accesso all'interrato lo stesso è costituito da parapetto in muratura con sovrastante struttura in metallo finestrata e copertura, di circa 3 mq ed un'altezza di 2.45 m. Complessivamente l'abitazione al piano primo si sviluppa su una superficie di circa 160 mq lordi esclusi i balconi. L'impianto di riscaldamento è con caldaia a gas ed elementi radianti, nell'immobile inoltre sono presenti due split con motore esterno per il condizionamento dei locali a soggiorno serviti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...OMISSIS...- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...OMISSIS...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **287,05**

E' posto al piano: Terra Primo S1

L'edificio è stato costruito nel: 1953

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile Complessivamente può considerarsi in uno stato sufficiente di conservazione, tenuto conto della vetustà e delle manutenzioni ordinarie da eseguire normalmente non si riscontra la necessità di eseguire interventi di tipo straordinario sull'immobile a breve termine.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Le conformità dell'impianto è da verificare in quanto non si ha la relativa documentazione tecnica.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto ad elementi radianti e caldaia a gas
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Le conformità dell'impianto è da verificare in quanto non si ha la relativa documentazione tecnica.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Le conformità dell'impianto è da verificare in quanto non si ha la relativa documentazione tecnica.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato effettuato attenendosi a quanto specificato nella circolare di riferimento dell'Agenzia dell'Entrate e del manuale della Banca Dati Immobiliare, ossia è stato preso in riferimento il perimetro lordo dell'unità immobiliare principale considerando tutto il muro esterno fino ad uno spessore massimo di 50cm, nelle parti in cui l'unità confina con con altre di proprietà di terzi è stato considerata la mezzeria del muro fino ad un massimo di 25 cm.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	157,55	1,00	157,55
Balconi	sup reale lorda	12,80	0,20	2,56
Portico	sup reale lorda	59,10	0,28	16,55
wc e vano scale	sup reale lorda	11,05	0,80	8,84
Cantina	sup reale lorda	42,75	0,30	12,83
Loc. Lavanderia	sup reale lorda	3,80	0,25	0,95
		287,05		199,27

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

A (p.lla 306 sub. 2 graffata con Posto al piano Terra

p.lla 406 sub.3 e area p.lla 358) Sviluppa una superficie complessiva di 235 mq

1. corte esclusiva Valore a corpo: **€ 4200**

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **B (p.lla 908)**

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce di concerto con la p.lla 912 la strada di accesso pedonale e carrabile all'immobile principale di cui al punto precedente (fg 45 p.lla 306 sub. 2 graffata con p.lla 406 sub. 3 - p.lla 358). Diramandosi da Strada del Ponticello in direzione est percorre parallelamente a Via Gabelletta il fronte sud del Fabbricato, l'area è interamente delimitata. L'accessibilità verso la via pubblica è regolata da un cancello carrabile automatizzato e da un cancello pedonale.

La p.lla è in comproprietà con terzi confinanti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ...OMISSIS...- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...OMISSIS...

Eventuali comproprietari:

Terzi confinanti

Superficie complessiva di circa mq **75,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'area risulta in buone condizioni e non si ravvisano opere di manutenzione nel breve periodo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di una porzione di area scoperta utilizzata come accesso dalle unità immobiliari asservite, la superficie utilizzata ai fini del calcolo del valore è quella censuaria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Strada di Accesso	sup lorda di pavimento	75,00	1,00	75,00
		75,00		75,00

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **C (p.lla 912)**

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce di concerto con la p.lla 908 la strada di accesso pedonale e carrabile all'immobile principale di cui al punto precedente (fg 45 p.lla 306 sub. 2 graffata con p.lla 406 sub. 3 - p.lla 358). Diramandosi da Strada del Ponticello in direzione est percorre parallelamente a Via Gabelletta il fronte sud del Fabbricato, l'area è interamente delimitata. L'accessibilità verso la via pubblica è regolata da un cancello carrabile automatizzato e da un cancello pedonale.

La p.lla è in comproprietà con terzi confinanti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ...OMISSIS...- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...OMISSIS...

Eventuali comproprietari:

Terzi confinanti

Superficie complessiva di circa mq **37,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'area risulta in buone condizioni e non si ravvisano opere di manutenzione nel breve periodo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di una porzione di area scoperta utilizzata come accesso dalle unità immobiliari asservite, la superficie utilizzata ai fini del calcolo del valore è quella censuaria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Strada di Accesso	sup lorda di pavimento	37,00	1,00	37,00
		37,00		37,00

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **D (p.lla 406 sub. 2)**

L'immobile identificato catastalmente al foglio 45 p.la 406 sub. 2 è un fabbricato pertinenziale ubicato all'interno della corte esclusiva dell'immobile residenziale foglio 45 p.la 306 sub. 2 graffato con la p.la 406 sub. 3. disposto lungo il confine nord ai limiti con il fosso Schiglie, lo stesso è costruito in muratura e copertura piana costituito solamente da un piano Terra. Internamente il fabbricato è diviso in due ambienti separati accessibili da differenti ingressi, una porzione è destinata a cantina e si compone di due locali di circa 9 mq (superficie netta calpestabile complessiva), l'altra porzione è composta da un locale destinato a cucina di circa 7 mq (superficie netta calpestabile) e di un locale più grande destinato a taverna di circa 29 mq (superficie netta calpestabile)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...OMISSIS...- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...OMISSIS...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: si presume tra il 1972 e il 1974

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.20

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di immobile da demolire verrà perciò valutata l'area di sedime risultante dalla demolizione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MAGAZZINO	sup lorda di pavimento	57,00	1,00	57,00
		57,00		57,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fine di risolvere il quesito lo scrivente ha ritenuto di dover valutare il criterio di stima del valore di mercato attraverso il procedimento sintetico comparativo, in quanto per questo segmento edilizio il mercato immobiliare locale esprime valori sufficienti e attendibili per l'applicazione del procedimento attuato. Questo metodo, come è noto, si basa sull'individuazione dei beni analoghi o analogabili attraverso parametri di correzione, con il bene oggetto di valutazione e per i quali si conosca il valore di mercato. Nello specifico si è scelto di prendere a riferimento valori economici di beni classificati ordinari da fonti ufficiali (indagine indiretta) che trattano il mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;
Uffici del registro di TERNI;
Ufficio tecnico di TERNI.

8.3 Valutazione corpi:

A (p.IIa 306 sub. 2 graffata con p.IIa 406 sub.3 e area p.IIa 358). Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte esclusiva

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 155.438,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	157,55	€ 780,00	€ 122.889,00
Balconi	2,56	€ 780,00	€ 1.996,80
Portico	16,55	€ 780,00	€ 12.909,00
wc e vano scale	8,84	€ 780,00	€ 6.895,20
Cantina	12,83	€ 780,00	€ 10.007,40
Loc. Lavanderia	0,95	€ 780,00	€ 741,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 155.438,40
Valore corpo			€ 155.438,40
Valore Accessori			€ 4.200,00
Valore complessivo intero			€ 159.638,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 159.638,40

B (p.IIa 908). residenziale

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Strada di Accesso	75,00	€ 18,00	€ 1.350,00
Valore corpo			€ 1.350,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 675,00

C (p.IIa 912). residenziale

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Strada di Accesso	37,00	€ 18,00	€ 666,00
Valore corpo			€ 666,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 666,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 333,00

D (p.IIa 406 sub. 2). Magazzini e locali di deposito [C2].

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
MAGAZZINO	57,00	€ 18,00	€ 1.026,00
Valore corpo			€ 1026,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1026,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1026,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A (p.lla 306 sub. 2 graffata con p.lla 406 sub.3 e area p.lla 358)	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte esclusiva	199,27	€ 159.638,40	€ 159.638,40
B (p.lla 908)	strada	75,00	€ 1350,00	€ 675,00
C (p.lla 912)	strada	37,00	€ 666,00	€ 333,00
D (p.lla 406 sub. 2)	Magazzini e locali di deposito [C2]	57,00	€ 1026,00	€ 1026,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 24.250,86
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 13.350,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Redazione Attestato di Prestazione Energetica	€ 300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 123.771,540**

Beni in **Narni (TR)**
Località/Frazione **Montoro**
Via del Forno, 10

Lotto: 02 - Ristorante

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

Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecale, redatta dal Notaio Dott. Niccolo' Tiecco in data 20.11.2020

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: E.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Montoro, Via del Forno, 10

Quota e tipologia del diritto

1/4 di ...OMISSIS... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...OMISSIS...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ...OMISSIS... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...OMISSIS...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/4 di ...OMISSIS...- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...OMISSIS...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ...OMISSIS... nato a Terni il ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS... - PROPRIETA PER 1/4

...OMISSIS... nato a Terni il ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS... - PROPRIETA PER 1/2 in regime di

comunione dei beni ...OMISSIS... nata a Terni il ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS...- PROPRIETA PER 1/4

NARNI foglio 99, particella 119, subalterno 8

indirizzo Via del Forno, piano 1-2-S1, comune NARNI, categoria C1, classe 3, consistenza 115, superficie 207, rendita € 1312.58

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

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità catastale**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova nel centro storico di Montoro, frazione del comune di Narni in Via del Forno 10. Piccolo borgo medievale situato a circa 10 km dal centro di Narni in direzione sud e a circa 10 km dallo svincolo Autostradale (A1) di Orte, facilmente raggiungibile sia dalla E45 sia dalla Via Ortana. Il centro storico di Montoro ha le caratteristiche tipiche dei piccoli agglomerati urbani di epoca medievale, situato sulla sommità di un poggio l'edificio ben conservato è composto per la quasi totalità da abitazioni e si sviluppa intorno ad un castello medievale, al suo interno il borgo è percorso da vicoli non accessibili con le autovetture ma, la ridotta estensione dell'abitato storico permette una rapida accessibilità grazie anche ai parcheggi situati in prossimità dei varchi di accesso. L'immobile di che trattasi è a destinazione commerciale (ristorante) e si trova all'inizio di Via del Forno a qualche decina di metri di distanza dal parcheggio di Via delle Focaiole o dalla Piazza Baronale, il fabbricato di remota costruzione è costituito da 4 piani tutti fuori terra esclusa una piccola porzione seminterrata destinata a dispensa. Costruito a ridosso di un muro terrapieno tutta la parete nord non gode di affaccio esterno mentre il prospetto sud ed ovest hanno affaccio direttamente su Via del Forno e sulla piccola piazzetta antistante la chiesa di S. Egidio.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ...OMISSIS.... contro ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., ...OMISSIS...; Importo ipoteca: € 380000; Importo capitale: € 190000 ; A rogito di SBROLLI FULVIO in data 10/07/2012 ai nn. 186118/38034; Iscritto/trascritto a TERNI in data 12/07/2012 ai nn. 7289/762

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., ...OMISSIS... S.N.C. ; A rogito di U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI TERNI in data 08/09/2020 ai nn. 1245/2020 iscritto/trascritto a TERNI in data 24/09/2020 ai nn. 7907/5430;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessaria

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS...NATO A TERNI IL ...OMISSIS...C.F. ...OMISSIS... ...OMISSIS... NATO A TERNI IL ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS... **proprietario/i ante ventennio al 13/11/2006** . In forza di atto di compravendita - a rogito di LUCIANO CLERICO', in data 16/07/1998, ai nn. 97976/33572; registrato a TERNI, in data 30/07/1998, ai nn. ; trascritto a TERNI, in data 22/07/1998, ai nn. 5156.

Titolare/Proprietario: ...OMISSIS... NATO A TERNI IL ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS... ...OMISSIS... NATA A TERNI IL 17/11/1966 C.F. ...OMISSIS...dal 13/11/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di SBROLLI FULVIO, in data 13/11/2006, ai nn. 158975/28504; registrato a TERNI, in data 20/11/2006, ai nn. 4218/1T; trascritto a TERNI, in data 21/11/2006, ai nn. 15133/9579.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 14748

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO DA ADIBIRE A PIZZERIA RISTORANTE

Rilascio in data 20/10/1995 al n. di prot. 14748

Abitabilità/agibilità in data 27/08/1997 al n. di prot. 3388

Numero pratica: 14933

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO DA ADIBIRE A PIZZERIA RISTORANTE

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/07/1996 al n. di prot. 14933

Abitabilità/agibilità in data 27/08/1997 al n. di prot. 3388

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Autorizzazione agli scarichi provvisoria

Per lavori: Autorizzazione provvisoria per lo scarico delle acque reflue

Rilascio in data 11/10/1996 al n. di prot. 211100

NOTE: Tale autorizzazione, da quanto risulta dai documenti agli atti, non è mai stata perfezionata, quindi non più in corso di validità; con Nota prot. 20492 del 05.10.1999 il Comune di Narni sollecitava il perfezionamento dell'Autorizzazione invitando i proprietari entro 60 gg dal ricevimento della nota ad ottemperare alle richieste pena il decadimento dell'autorizzazione.

Numero pratica: 15459

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Cambio di destinazione d'uso da locale cantina a laboratorio
Oggetto: variante
Rilascio in data 08/04/1997 al n. di prot. 15459
Abitabilità/agibilità in data 27/08/1997 al n. di prot. 3388

Numero pratica: 3388
Intestazione: ...OMISSIS...
Tipo pratica: Autorizzazione Agibilità
Rilascio in data 27/08/1997 al n. di prot. 3388

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici di progetto risulta che la cucina al piano rialzato è stata trasformata interamente a bar/ingresso, al piano sottotetto è stato ricavato un piccolo ripostiglio nel vano non residenziale, inoltre dai Titoli abilitativi in atti non risulta ad oggi perfezionata l'Autorizzazione agli scarichi

Regolarizzabili mediante: Scia a sanatoria e Agibilità

Scia a Sanatoria: € 3.200,00

Oneri Totali: € 3.200,00

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia**

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n.23 del 24/03/2004
Zona omogenea:	A
Norme tecniche di attuazione:	<p>N.T.A. Parte Operativa art. 5.3.1.1 Zone A <i>Le zone A corrispondono alle parti della città nelle quali si può ritenere che il processo di costruzione urbana sia sostanzialmente terminato e si sia sedimentato dando luogo a stratificazioni più o meno complesse. In linea generale all'interno di queste zone sono state utilizzate tecniche costruttive tradizionali. Esse sono soggette quindi prevalentemente ad interventi di conservazione e di limitato, ma continuo adeguamento alle esigenze dei nuovi abitanti e delle loro attività. Questi interventi debbono tenere conto del valore tecnico, funzionale, artistico e simbolico di ciascun manufatto e dell'intero contesto e con esso confrontarsi.</i></p> <p>N.T.A. Parte Operativa art. 6.1.5. <i>Schemi Direttori SD4 Le Frazioni Obiettivo Le numerose frazioni di Narni sono dei centri antichi di grande valore storico ed ambientale, anche se di ridotte dimensioni. Entro le frazioni si sono sviluppate attività associative che dimostrano la resistenza della popolazione locale nel voler mantenere la propria residenza in un quadro ambientale differente da quello della Conca ternana ove si è sviluppata la città moderna. Dati gli elevati valori paesaggistici del territorio narnese, le frazioni sono oggi tante piccole unità di vicinato disperse entro un grande parco territoriale. Entro questo parco ha cominciato a svilupparsi una città di campagna, fatta di case nel bosco, di case disposte come tanti filamenti lungo i crinali principali e secondari o disposte in piccoli nuclei. La sopravvivenza delle frazioni è legata però ad una oculata politica infrastrutturale (relativa principalmente al sistema di adduzione dell'acqua e di fognatura) ed al mantenimento di alcune attrezzature elementari (scuole, farmacia,</i></p>

	<p>edicola, etc.). Le abitazioni disperse nella campagna, insieme a quelle delle frazioni, costituiscono un patrimonio edilizio disponibile in parte ad accogliere un turismo residenziale che potrebbe integrare in modo consistente i redditi della popolazione residente e sviluppare forme di occupazione stabile e parziale. Lo schema direttore delle frazioni ha come principale obiettivo quello di salvaguardare alcune frazioni definite come frazioni monumento. Queste infatti si impongono per il carattere peculiare del loro patrimonio architettonico, la grande ricchezza spaziale del loro impianto urbanistico o la collocazione particolarmente pregiata nel paesaggio narnese. Altre frazioni sono invece oggetto di contenute trasformazioni urbanistiche, con ampliamenti o miglioramenti delle dotazioni di standard che comunque non interessano il tessuto storico che resta presente in alcune di loro. Sono considerate frazioni da tutelare integralmente: Borgaria, Iteili, Montoro, Guadamello, Gualdo, Stifone, San Vito, S. Urbano. Per queste frazioni non sono previsti particolari ampliamenti e trasformazioni e il complesso degli interventi previsti può essere riassunto attraverso una serie di criteri comuni: il miglioramento delle aree pubbliche a verde esterne al nucleo edificato; la tutela delle pavimentazioni tradizionali; la sistemazione di piccoli parcheggi all'ingresso dei centri antichi; la tutela di edifici considerati di particolare pregio ...Omissis...</p> <p>N.T.A. Parte Strutturale art. 5.3.2.1</p> <p>R1 Centri Antichi 1. Il sub-sistema comprende parti che sono esito di una stratificazione nel tempo lungo dei processi di costruzione, modificazione e trasformazione della città e delle frazioni e che ne costituiscono l'immagine antica; si tratta di un tessuto denso e compatto, nel quale gli edifici sono spesso in rapporto diretto con la strada e gli spazi aperti privati o collettivi sono racchiusi all'interno dell'isolato. In alcuni casi permane il principio insediativo, mentre i manufatti sono recenti o recentemente trasformati. Il piano terra degli edifici nel centro antico di Narni è spesso occupato da attività commerciali e terziarie. 2. Gli interventi in queste parti di città dovranno favorire il recupero e la conservazione degli edifici e degli spazi aperti esistenti, mantenendo il principio insediativo e la relativa omogeneità tipologica; essi dovranno perseguire un moderato adeguamento alle esigenze contemporanee, conservando gli elementi costitutivi di edifici e spazi aperti. In queste stesse zone il Piano indica misure stabili di limitazione della circolazione automobilistica e l'individuazione di spazi di sosta riservati ai residenti. Per le finalità del recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio del centro antico di Narni dovranno essere utilizzate al meglio tutte le forme di strumentazione urbanistica attuativa e di programmazione economica previste dalla vigente normativa nazionale e regionale. ...Omissis... Zona soggetta a Vincolo Paesaggistico art.136 Dlgs 42/04</p> <p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico 1. Sono soggette alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico: ...Omissis... C- i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **E**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova nel centro storico di Montoro, frazione del comune di Narni in Via del Forno 10. Piccolo borgo medievale situato a circa 10 km dal centro di Narni in direzione sud e a circa 10 km dallo svincolo Autostradale (A1) di Orte, facilmente raggiungibile sia dalla E45 sia dalla Via Ortana. L'immobile di che trattasi è a destinazione commerciale (ristorante) e si trova all'inizio di Via del Forno a qualche decina di metri di distanza dal parcheggio di Via delle Focaiole o dalla Piazza Baronale. Il fabbricato è stato costruito a ridosso di un muro terrapieno sul lato nord ed è formato da 4 piani tutti fuori terra tranne una piccola porzione seminterrata, ristrutturato sul finire degli anni '90 esternamente il fabbricato si presenta in ottime condizioni, il paramento esterno è in muratura a vista, il tetto in legno è a due falde e gli infissi in legno con doppio vetro e grata antintrusione, al piano terra e rialzato le aperture di accesso sono in ferro e vetro. L'accesso principale si trova al piano rialzato, qui internamente si compone di un locale a destinazione bar, un piccolo ripostiglio, un disimpegno utile per accedere alle scale di collegamento con i piani superiori, e per una prima sala ristorazione, da quest'ultima si accede ad un piccolo vano in cui vi si trova la scala a chiocciola di collegamento con i locali inferiori. Il piano primo è composto da due sale per ristorazione, mentre al piano sottotetto si trova oltre il vano di sbarco delle scale un grande vano destinato a ripostiglio e i servizi igienici. Al piano terra si può accedere oltre che dalle scale a chiocciola interne anche dalle due aperture esterne su Via del Forno, qui si trovano i servizi igienici per disabili, la dispensa e il laboratorio per la preparazione dei cibi, quest'ultimo ha installato un montacarico che serve tutti i piani sovrastanti tranne il piano sottotetto. Internamente il fabbricato ha un buon grado di finitura, i solai di interpiano, tranne quello tra il piano terra e rialzato costruito in latero cemento, sono a faccia vista con travi in legno massello e pianellato, i muri perimetrali sono in gran parte intonacati e tinteggiati tranne alcune porzioni in cui rimane la muratura a vista, la pavimentazione prevalente è in mattonelle di gres porcellanato. L'impianto di riscaldamento è con caldaia a gas ed elementi radianti, tutte le sale di ristorazione sono provviste di macchine split per il condizionamento. Al piano Terra nel locale laboratorio vi è installato impianto di aspirazione per ricambio d'aria meccanizzato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di ...OMISSIS...- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...OMISSIS...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ...OMISSIS...- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...OMISSIS...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

1/4 di ...OMISSIS...- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...OMISSIS...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **305,95**

E' posto al piano: S1-T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in buono stato di conservazione

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità allegata all'Agibilità 3388 del 27-08-1997

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas a basamento
Stato impianto	non verificabile
Potenza nominale	KCAL 27000
Epoca di realizzazione/adequamento	1996
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di conformità allegata all'Agibilità 3388 del 27-08-1997

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Note	attività riconducibile a quelle riportate nella tabella al num 83 del DM degli Interni del 16.02.1982 ossia locali di spettacolo e di trattenimento in genere, con capienza inferiore a 100 posti.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	vi è installato un montacarichi che dal vano laboratorio al piano terra arriva sino alla sala al piano primo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato effettuato attenendosi a quanto specificato nella circolare di riferimento dell'Agenzia dell'Entrate e del manuale della Banca Dati Immobiliare, ossia è stato preso in riferimento il perimetro lordo dell'unità immobiliare principale considerando tutto il muro esterno fino ad uno spessore massimo di 50cm, nelle parti in cui l'unità confina con con altre di proprietà di terzi è stato considerata la mezzeria del muro fino ad un massimo di 25 cm.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio/Dispensa PT	sup reale lorda	44,95	0,90	40,46
Servizi a PT	sup reale lorda	24,80	0,95	23,56
Locali Principali a P.Rialz	sup reale lorda	73,60	1,00	73,60
Ripostiglio a P.Rialz	sup reale lorda	4,20	0,20	0,84
Locali a P1	sup reale lorda	77,70	1,00	77,70
Servizi a P2	sup reale lorda	41,60	0,95	39,52
Locale NR a P2	sup reale lorda	39,10	0,50	19,55
		305,95		275,23

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

Al fine di risolvere il quesito lo scrivente ha ritenuto di dover valutare il criterio di stima del valore di mercato attraverso il procedimento sintetico comparativo, in quanto per questo segmento edilizio il mercato immobiliare locale esprime valori sufficienti e attendibili per l'applicazione del procedimento attuato. Questo metodo, come è noto, si basa sull'individuazione dei beni analoghi o analogabili attraverso parametri di correzione, con il bene oggetto di valutazione e per i quali si conosca il valore di mercato.

Nello specifico si è scelto di prendere a riferimento valori economici di beni classificati ordinari da fonti ufficiali (indagine indiretta) che trattano il mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;
Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di NARNI.

8.3 Valutazione corpi:**E. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 231.193,20.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Laboratorio/Dispensa PT	40,46	€ 840,00	€ 33.986,40
Servizi a PT	23,56	€ 840,00	€ 19.790,40
Locali Principali a P.Rialz	73,60	€ 840,00	€ 61.824,00
Ripostiglio a P.Rialz	0,84	€ 840,00	€ 705,60
Locali a P1	77,70	€ 840,00	€ 65.268,00
Servizi a P2	39,52	€ 840,00	€ 33.196,80

Locale NR a P2	19,55	€ 840,00	€ 16.422,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 231.193,20
Valore corpo			€ 231.193,20
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 231.193,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 231.193,20

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
E	Negozi, botteghe [C1]	275,23	€ 231.193,20	€ 231.193,20

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 34.678,98

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.550,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 192.964,22

Data generazione:
09-10-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Proietti