
TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Omissis

Contro
Omissis

N. Gen. Rep. **000108/24**

Giudice Dr. Francesco ANGELINI
Custode Giudiziario Avv. Paola MARROCOLO

ELABORATO PERITALE SOSTITUTIVO DEL PRECEDENTE
DEPOSITATO IN DATA 05/05/2025

Tecnico incaricato: Geom. Fabio Ciancuti
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 737
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 470
C.F. CNCFBA63H06F844L- P.Iva 00569910557

con studio in Narni (Terni) Via Della Doga, 71

cellulare: 3395807991

email: fabio.ciancut@gmail.com



La presente relazione di stima è da intendersi sostitutiva della precedente depositata in data 05/05/2025. La modifica si è resa necessaria a seguito di colloquio con il G. E. riguardo ai dubbi sulla collocazione della volumetria residua dell'intero comparto. Nella precedente perizia il volume residuo veniva collocato tutto nell'area della part 125 corpo B della stima, considerando che il volume era stato oggetto di atto di acquisto della *Omissis* e poi posto in garanzia alla banca durante la validità della convenzione edilizia.

In realtà essendo la convenzione scaduta da circa 9 anni e dovendo ripresentare nuovo piano attuativo per terminare l'edificazione dell'intero comparto, si è ritenuto che la volumetria residua debba prudenzialmente essere suddivisa tra i nuovi soggetti attuatori in proporzione alle rispettive proprietà dell'intero comparto. Situazione giuridicamente molto complessa determinata anche dall'inerzia del Comune nel valersi dei patti e condizioni stabiliti dalla convenzione edilizia scaduta.



**Beni in Ficule (Terni) Strada Casella snc
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato diruto sito in Ficule (Terni) Strada Casella snc.

Composto da Rudere di fabbricato in muratura di pietra faccia vista costituito da 2 corpi di fabbrica fabbricato A principale e B di modeste dimensioni. Il fabbricato principale si costituisce di 2 piani fuori terra ed una porzione di seminterrato. E' crollato completamente il solaio di copertura probabilmente in legno, crollato anche il solaio intermedio in laterizio armato. Internamente si nota struttura in cemento armato con pilastri e travi che sorreggevano il solaio intermedio a realizzare un grande salone al piano terra quindi risulta una struttura mista. Risulta crollata anche la parete nord ovest del fabbricato mentre le altre pareti sono intatte. Non visibile internamente causa lo stato pericolante delle struttura. Al piano seminterrato si trovano dei magazzini o stalle per una superficie lorda di circa mq 52, i sovrastanti 2 piani hanno la stessa superficie lorda di circa mq 262. Il volume totale è di circa mc 1800. Il fabbricato B di modeste dimensioni dovrebbe essere su un solo piano, completamente diruto anche nelle pareti perimetrali, si trova nelle vicinanze del corpo principale separato da un cortile, modesto manufatto per una volumetria di circa mc 234. Ai fabbricati si accede da una stradina percorribile solo in parte che parte dalla strada comunale della casella e sale alla sommità del colle attraversando le part 8 e 127 di proprietà della società eseguita ma non oggetto del pignoramento. Inoltre il tratto di strada non è percorribile nell'ultimo tratto essendo invasa da vegetazione arbustiva ed arborea. **Per la vendita dell'immobile necessita di istituire servitù di passaggio attraverso dette particelle.**

posto al piano S1-T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 576

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a OMISSIS..foglio 26 mappale 78 subalterno 3, categoria F/2, posto al piano T-1.

Coerenze: Derivante da DIVISIONE del 03/07/2006 Pratica n. TR0045337 in atti dal 03/07/2006 DIVISIONE (n. 2492.1/2006) della ex part. 78 sub 2 per VARIAZIONE del 22/12/2000 Pratica n. 215764 in atti dal 22/12/2000 VARIAZIONE DI CATEGORIA (n. 2935.1/2000) della ex part. 78 sub 1 per DIVISIONE del 21/12/2000 Pratica n. 215197 in atti dal 21/12/2000 DIVISIONE (n. 2918.1/2000) delle part.1le 27-73-74-78-79-80-82-84 del fg. 26 e part. 65 del Fg. 33 COSTITUZIONE del 09/02/1995 in atti dal 27/02/1995 (n. 464.1/1995)

Confina a Nord, Est ed Ovest con part. 127, a Sud con part.1le 132 e 122

Le particelle 127 e 122 sono terreni di proprietà della (OMISSIS) ma non oggetto di pignoramento, la particella 132 è un fabbricato di terzi

- Area del fabbricato
fabbricati: foglio 26 mappale 78 categoria ente urbano, superficie mq 2872 tra coperto e scoperto.
Coerenze: Derivante da FRAZIONAMENTO del 30/06/2006 Pratica n. TR0045039 in atti dal 30/06/2006 (n. 45039.1/2006).
Annotazione di immobile: SOSTITUISCE IL NUM 11 DEL FOG 26.
ex part 78 ente urbano di mq 4520 Tipo mappale 1983/94 l variazione del 10/11/1994
ex part 11 Fabb. Rurale di mq 4520 Tipo mappale 1983/94 variazione del 10/11/1994
ex part 11 Fabb Rurale di mq 2750 da impianto meccanografico del 1971



B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile destinazione PRG turistico ricettivo sito in Ficulle (Terni) Strada Casella snc.

Superficie complessiva di circa mq **5538**.

Appezzamento di terreno incolto, in forte pendenza verso la strada che si trova sul limite sud del terreno ed in parte lo attraversa per un tratto di circa m 40. Si tratta della strada che dalla strada comunale della casella porta all'Hotel La Casella. In stato di abbandono presente in parte una formazione boschiva di circa mq 1200 la restante parte risulta pascolo con alcune alberature sparse. Il tratto di strada in breccia che attraversa la particella è parte della strada di lottizzazione che doveva essere ceduta al Comune. L'area è attraversata da 2 linee aeree per servizi nel senso della sua lunghezza si veda planimetria di rilievo **allegato B**. Nel piano attuativo scaduto la part 125 individua l'area dove eseguire l'intervento previsto E1 di nuova edificazione per la realizzazione di palazzine in linea su 2 piani. L'area e la volumetria da realizzare era stata venduta da

Omissis..alla esecutata con atto di vendita **allegato C**. La volumetria era di mc 5545,92 ma in base alle norme di Prg e considerando le volumetrie esistenti e realizzate, risulta approssimativamente una volumetria residua di circa mc 2594. In considerazione che per la sua effettiva edificazione si dovrà ripresentare piano attuativo coinvolgendo anche terze parti comproprietarie dell'intero comparto, si ritiene in via cautelativa che il volume residuo del piano attuativo sia da attribuire in proporzione alle rispettive aree di proprietà. L'intero comparto ha una superficie territoriale di mq 46.000,00 ed essendo il volume residuo di mc 2594 circa si ha un indice di edificabilità residua di 0,056 mc/mq. Applicando l'indice alla superficie della particella si ha un possibile volume di circa mc 312,29 previo presentazione di nuovo piano attuativo.

Identificato al catasto terreni: intestata a OMISSIS..foglio 26 mappale 125 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq 5538, - reddito agrario: € 11,44, - reddito domenicale: € 12,87.

Coerenze: Derivante da FRAZIONAMENTO del 30/06/2006 Pratica n. TR0045039 in atti dal 30/06/2006 (n. 45039.1/2006) della ex part. 13 di mq 6000 da Impianto meccanografico del 02/01/1971.

Confina a Nord con part. 127, a Ovest con part. lle 132-130-8 a Sud ed Est con part. 8 tutte restante proprietà società esecutata ma non oggetto di pignoramento

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Ficulle è un comune italiano di 1551 abitanti della provincia di Terni in Umbria. Gli immobili oggetto di perizia si trovano a circa 6,5 km dall'abitato di Ficulle



I beni immobili della procedura sono ubicati a circa 6,5 km dal centro abitato di Ficulle. Dalla strada Provinciale n. 71 si prende la strada non asfaltata detta Dei Poggi per circa 2,5 km fino al podere Sassolegno dove si svolta a sinistra e si scende nella vallata con strada impervia non asfaltata per circa 1,7 Km raggiungendo il sito immerso totalmente nella natura.

Si tratta di un rudere di notevoli dimensioni posto alla cima di una collinetta e di un terreno limitrofo non confinante con destinazione di PRG turistico ricettivo. Nelle vicinanze si trova Hotel 3 stelle "La Casella antico feudo di campagna" e 2 fabbricati in pietra con appartamenti vacanze.

Corpo A - Rudere di fabbricato in muratura di pietra faccia vista, con 2 piani fuori terra ed una porzione di seminterrato. E' crollato completamente il solaio di copertura probabilmente in legno, crollato anche il solaio intermedio in laterizio armato. Internamente si nota struttura in cemento armato con pilastri e travi che sorreggevano il solaio intermedio a realizzare un grande salone al piano terra quindi risulta una struttura mista. Risulta crollata anche la parete nord ovest del fabbricato.

Corpo B - Appezamento di terreno non coltivato, in forte pendenza verso la strada che si trova sul limite sud del terreno ed in parte lo attraversa per un tratto di circa m 40. Si tratta della strada che dal termine della strada comunale porta all'hotel La Casella. In stato di abbandono presente in parte una formazione boschiva di circa mq 1200, la restante parte risulta pascolo con alcune alberature sparse.

Caratteristiche zona: periferica turistico ricettiva (di pregio naturalistico) a traffico locale

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Orvieto, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riserva mondiale della Biosfera del Monte Peglia, le attrazioni storiche presenti sono: Orvieto.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dalle ricerche presso agenzia entrate effettuata dal Custode nominato risulta un solo contratto di affitto non riguardante gli immobili oggetto della presente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In risposta al quesito A) del Giudice si precisa che la certificazione notarile risale ad un atto di acquisto originario precedentemente al ventennio della data del pignoramento

In essa sono indicati i dati catastali storici ed attuali.

Ha comunque omesso i dati della convenzione edilizia trascritta nel ventennio contro il soggetto pignorato probabilmente per averla ritenuta scaduta trascorsi i 10 anni di validità.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non risultano domande giudiziali in essere si veda certificazione rilasciata dal tribunale **allegato F**

Dal certificato risultano 2 domande giudiziali contro (OMISSIS) entrambe definite una del 2004 e l'altra del 2006



Convenzione Edilizia di lottizzazione derivante da Piano Attuativo di edificazione a favore di Comune di Ficulles contro OMISSIS.. e OMISSIS..a firma di SEGRETARIO COMUNALE in data 31/05/2006 ai nn. Rep.949 trascritto a Terni in data 22/06/2006 ai nn. Reg. Part 5191 - La convenzione risulta scaduta da circa 9 anni (durata 10 anni) e riguardava gli immobili oggetto della presente tra altri. Gli obblighi in essa contenuti si prescrivono in 10 anni dalla scadenza.

La convenzione prevede la cessione al comune delle opere di urbanizzazione (parcheggi pubblici, verde pubblico, strada, impianti pubblici). Gli interventi edificatori sono stati realizzati solo in parte (interventi R2 e R3). **Si è richiesto al comune informazioni sullo stato di attuazione del piano con pec del 13/03/2025, il comune non ha risposto.** Si veda allegato G

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Vedi convenzione edilizia scaduta allegato M*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Ai fabbricati part 78 si accede da una stradina percorribile solo in parte che parte dalla strada comunale della casella e sale alla sommità del colle attraversando le part 8 e 127 di proprietà della eseguita ma non oggetto del pignoramento. Inoltre il tratto di strada non è percorribile nell'ultimo tratto essendo invasa da vegetazione arbustiva ed arborea. **Si ritiene che la servitù possa essere istituita secondo l'art 1062 del c.c. (del buon padre di famiglia) in quanto deriva da unico proprietario e la stradina è esistente oltre che fisicamente anche in mappa catastale.**

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di apertura di Credito a favore di (OMISSIS)

, contro OMISSIS..a firma di Notaio Marco FORCELLA in data 12/10/2007 ai nn. 13776/6241 di Rep. iscritto a Terni in data 13/10/2007 ai nn. 3106 di Reg. Part.

importo ipoteca: € (OMISSIS)

importo capitale: € (OMISSIS)

Riferito limitatamente a: Copo B - Fg. 26 Part. 125

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di (OMISSIS)

, contro OMISSIS..a firma di Notaio Alberta CANAPE in data 25/02/2011 ai nn. 2657/2038 di Rep. iscritto a TERNI in data 08/03/2011 ai nn. 473 di Reg. Part.

importo ipoteca: € (OMISSIS)

importo capitale: € (OMISSIS)

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da RISCOSSIONE RUOLO a favore di (OMISSIS), contro

OMISSIS..a firma di (OMISSIS) in data 24/07/2024 ai nn. 1608/10924 di Rep. iscritto a Terni in data 24/07/2024 ai nn. 925 di Reg. Part.

importo ipoteca: € (OMISSIS)

importo capitale: € (OMISSIS)

Riferito limitatamente a: Immobili della presente tra altri immobili

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di (OMISSIS) sede (OMISSIS) contro OMISSIS..a

firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI in data 06/08/2019 ai nn. 1722 di Rep. trascritto a Terni in data 30/09/2019 ai nn. 6705 di Reg. Part.



Pignoramento derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di (OMISSIS) con sede in (OMISSIS) contro OMISSIS..a firma di UFFICIALE GIUDIAZIARIO TRIBUNALE DI TERNI in data 03/09/2024 ai nn. 2016 di Rep. trascritto a Terni in data 28/10/2024 ai nn. 8788 di Reg. Part.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Il corpo A della presente si tratta di un fabbricato diruto esistente e dichiarato in atto di vendita come costruito prima del 01/09/1967 (Legge Ponte). Nella mappa catastale di impianto risalente ai primi anni 50 il fabbricato è presente, la sua conformazione in mappa è diversa dall'attuale rilevato e risulta di minori dimensioni di superficie coperta. Da accesso atti presso il comune non è risultato nessun titolo edilizio relativo al fabbricato pur avendo fornito i nominativi delle proprietà precedenti al 1963. Trattandosi di fabbricato al di fuori di centri abitati si è richiesto al comune con pec del 13/03/2025 se il comune di Ficulle aveva in epoca precedente al 1967 un regolamento edilizio che imponeva la richiesta obbligatorio di licenza edilizia anche per i fabbricati in zona esterna ai centri abitati. Il comune non ha risposto.

**Il fabbricato si ritiene comunque regolare da un punto di vista urbanistico visto che è stato oggetto di piano attuativo regolarmente approvato dal comune nella sua attuale consistenza.
regolarizzabili mediante Regolare**

4.3.2. **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nella mappa catastale il fabbricato non è rappresentato nella sua reale consistenza. Esso presenta una rientranza nel lato Est mentre sulla mappa è rappresentato come rettangolare. Inoltre la protuberanza nel lato Nord non si rileva nella realtà (era esistente nella mappa di impianto). La planimetria catastale non è presente in banca dati in quanto censito come fabbricato diruto categoria F/2, tuttavia vi sono le planimetrie dello stato antecedente alla dichiarazione di fabbricato diruto, presentate in data 21/12/2000 che corrispondono allo stato attuale come perimetro, la suddivisione interna attualmente non è verificabile in quanto i solai sono crollati tranne il solaio del piano seminterrato. regolarizzabili mediante Tipo mappale di rettifica

Spese tecniche stimate: 1.500,00 €

Diritti catastali stimati: 105,00 €

Oneri totali: 1.605,00 €

Riferito limitatamente a: Corpo A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	0,00 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0,00 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:



OMISSIS...proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio SAMMARTANO STEFANO in data 25/01/2001 ai nn. 200/53 registrato a Roma in data 13/02/2001 ai nn. 211 serie I/V trascritto a Terni in data 06/02/2001 ai nn. 772 di Reg. Part. Acquista tra altri immobili:

CORPO A: Immobile attuale part. 78 sub 3, ex part. 78 sub 2 nell'Atto di compravendita.

CORPO A: Immobile attuale part. 78 ente urbano di mq 2872 su cui insiste il fabbricato attuale part. 78 sub 3, ex part. 78 sub 2 nell'Atto di compravendita.

CORPO B: Immobile attuale part. 125 ex porzione della part.lla 13 nell'Atto di compravendita.

Nell'atto parte del pagamento per L. 840.000.000 risulta la futura cessione in proprietà al venditore di n. 6 appartamenti da edificare ubicati nel comparto E1 del piano attuativo presentato dalla società venditrice al comune di ficulle in data 23/11/2000 prot 5989 pratica 102 con parere preventivo favorevole della commissione edilizia. Comparto mai edificato e localizzato sul terreno part 125 oggetto della presente.

Atto oggetto di rettifica trascrizione in data 01/12/2005 Reg Part. 8661, la rettifica non riguarda gli immobili oggetto della presente

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. D.C.C. N. 37 DEL 29/09/2005 Approvazione Piano attuativo Loc. La Casella con presa d'atto e successive varianti per lavori di Piano Particolareggiato Esecutivo Insediamento Turistico-produttivo intestata a "Omissis.". PIANO ATTUATIVO presentata in data 26/01/2001- n. prot. 528 VEDERE ALLEGATO D4

P.E. n. Convezione Edilizia Rep. n. 949 del 31/05/2006 Convezione relativa al progetto di lottizzazione della zona turistico-produttiva D1T in loc. Casella Le convenzioni edilizie hanno durata di 10 anni quindi scaduta da 9 anni. Gli obblighi in essa contenuti si prescrivono in 10 anni dalla scadenza.

Le parti private che hanno stipulato la convenzione sono la Omissis.. e la Omissis...

La convenzione prevede la realizzazione, a carico dei soggetti proponenti, delle opere di urbanizzazione della zona per un importo di € 690.000,00

In merito alla convenzione e al Piano attuativo si è richiesto al comune alcune informazioni riguardo lo stato di attuazione del piano e delle opere di urbanizzazione previste, con istanza pec del 13/03/25 si veda allegato G. **Il comune non ha risposto.**

Non si conosce lo stato di attuazione del piano attuativo con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione previste nella convenzione.

Copia della convenzione scaduta si allega alla presente Allegato M

P.E. n. Variante - D.C.C. N. 7 DEL 16/03/007 presa d'atto mancate osservazioni finali ed approvazione definitiva della Variante al Piano Attuativo in Loc. Casella per lavori di Variante al Piano Particolareggiato Esecutivo per un insediamento turistico-produttivo (delibera di approvazione C.C. N. 47 DEL 03/11/2004) intestata a "Omissis.". PIANO ATTUATIVO VEDERE ALLEGATO D4

Gli interventi edilizi previsti nel piano attuativo sono stati realizzati solo in parte, risulta realizzato l'intervento R2 (Albergo (OMISSIS) di proprietà OMISSIS..e l'intervento R3 (Case vacanze fabb A e B) realizzato da Omissis.. e attualmente cedute in multiproprietà.

I beni oggetto della presente erano interessati dall'intervento R1 (ristrutturazione fabbricato esistente part 78 con destinazione turistica) riguarda il corpo A della presente, e dall'intervento E1 (nuova edificazione appartamenti ricettivi) riguarda il corpo B della presente, area part 125. Si veda allegato D4. Interventi mai eseguiti.

In merito al Piano attuativo si è richiesto al comune alcune informazioni riguardo lo stato di attuazione del piano con istanza pec del 13/03/25 si veda allegato G. **Il comune non ha risposto.**



Descrizione **FABB.DIRUTO** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di FABBRICATO DIRUTO sito in Ficulle (Terni) Strada Casella snc.

Composto da Rudere di fabbricato in muratura di pietra faccia vista costituito da 2 corpi di fabbrica fabbricato A principale e B di modeste dimensioni. Il fabbricato principale si costituisce di 2 piani fuori terra ed una porzione di seminterrato. E' crollato completamente il solaio di copertura probabilmente in legno, crollato anche il solaio intermedio in laterizio armato. Internamente si nota struttura in cemento armato con pilastri e travi che sorreggevano il solaio intermedio a realizzare un grande salone al piano terra quindi risulta una struttura mista. Risulta crollata anche la parete nord ovest del fabbricato mentre le altre pareti sono intatte. Non visibile internamente causa lo stato pericolante delle struttura. Al piano seminterrato si trovano dei magazzini o stalle per una superficie lorda di circa mq 52, i sovrastanti 2 pian hanno la stessa superficie lorda di circa mq 262. Il volume totale è di circa mc 1800. Il fabbricato B di modeste dimensioni dovrebbe essere su un solo piano, completamente diruto anche nelle pareti perimetrali, si trova nelle vicinanze del corpo principale separato da un cortile, modesto manufatto per una volumetria di circa mc 234. Ai fabbricati si accede da una stradina percorribile solo in parte che partendo dalla strada comunale della casella sale alla sommità del colle attraversando le part 8 e 127 di proprietà della esecutata ma non oggetto del pignoramento. Inoltre il tratto di strada non è percorribile nell'ultimo tratto essendo invasa da vegetazione arbustiva ed arborea. **Per la vendita dell'immobile necessita di istituire servitù di passaggio attraverso dette particelle.**

posto al piano S1-T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 576

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a OMISSIS..foglio 26 mappale 78 subalterno 3, categoria F/2, posto al piano T-1.

Coerenze: Derivante da DIVISIONE del 03/07/2006 Pratica n. TR0045337 in atti dal 03/07/2006 DIVISIONE (n. 2492.1/2006) della ex part. 78 sub 2 per VARIAZIONE del 22/12/2000 Pratica n. 215764 in atti dal 22/12/2000 VARIAZIONE DI CATEGORIA (n. 2935.1/2000) della ex part. 78 sub 1 per DIVISIONE del 21/12/2000 Pratica n. 215197 in atti dal 21/12/2000 DIVISIONE (n. 2918.1/2000) delle part.ile 27-73-74-78-79-80-82-84 del fg. 26 e part. 65 del Fg. 33 COSTITUZIONE del 09/02/1995 in atti dal 27/02/1995 (n. 464.1/1995)

Confina a Nord, Est ed Ovest con part. 127, a Sud con part.ile 132 e 122

Le particelle 127 e 122 sono terreni di proprietà della società esecutata ma non oggetto di pignoramento, la particella 132 è un fabbricato di terzi

- fabbricati: foglio 26 mappale 78 categoria ente urbano, composto da vani mq 2872.
Coerenze: Derivante da FRAZIONAMENTO del 30/06/2006 Pratica n. TR0045039 in atti dal 30/06/2006 (n. 45039.1/2006).
Annotazione di immobile: SOSTITUISCE IL NUM 11 DEL FOG 26.
ex part 78 ente urbano di mq 4520 Tipo mappale 1983/94 l variazione del 10/11/1994
ex part 11 Fabb. Rurale di mq 4520 Tipo mappale 1983/94 variazione del 10/11/1994
ex part 11 Fabb Rurale di mq 2750 da impianto meccanografico del 1971

L'edificio è stato costruito nel: Non si è certi dell'epoca di costruzione del fabbricato, una parte è rilevabile nella mappa di impianto quindi probabilmente ante 1942, altra parte in ampliamento è stata dichiarata in atto di vendita precedente al 1967.

Destinazione urbanistica:



Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera P.R.G. PARTE STRUTTURALE: D.C.C. n. 30 del 22/04/2009 l'immobile è identificato nella zona Ca It

Norme tecniche ed indici: Ambiti territoriali Urbani, Insediamenti produttivi, Macroaree Turistiche Ca.It Casella. Unità di paesaggio 4VC. Vincoli: Idrogeologico, Aree di interesse faunistico. Ricade negli ambiti territoriali urbani.

Art 42.4 N.T.A. Parte Strutturale del PRG.

Superficie territoriale del comparto mq 46.000,00

Volume massimo consentito mc 9425

Incremento volume mc 0,00

Intervento consentito previo piano attuativo

Destinazione prevalente turistico-ricettiva destinazioni compatibili commerciali e direzionali (entro il 10%)

VEDERE ALLEGATO D2 per ulteriori prescrizioni

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera P.R.G. PARTE OPERATIVA adottato con D.C.C. n. 31 del 22/04/2009 l'immobile è identificato nella zona Dta1

Norme tecniche ed indici: N.T.A. Parte Operativa del PRG

Art. 16 Zone Dta: Turistico-Alberghiere

Art. 16.1 Sottozona Dta1

Volume massimo consentito compreso i fabbricati esistenti mc 9425

VEDERE Allegato D3 per ulteriori prescrizioni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano seminterrato magazzini	Sup. reale lorda	52,00	1,00	52,00
Piano T e I	Sup. reale lorda	524,00	1,00	524,00
P.T fabb. B	Sup. reale lorda	73,00	1,00	73,00
	Sup. reale lorda	649,00		649,00

Accessori:

Descrizione **terreno destinazione PRG turistico ricettivo** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno destinazione PRG turistico ricettivo sito in Ficulle (Terni) Strada Casella snc.

Superficie complessiva di circa mq **5538**.

Appezamento di terreno incolto, in forte pendenza verso la strada che si trova sul limite sud del terreno ed in parte lo attraversa per un tratto di circa m 40. Si tratta della strada che dalla strada comunale della casella porta all'Hotel La Casella. In stato di abbandono presente in parte una formazione boschiva di circa mq 1200 la restante parte risulta pascolo con alcune alberature sparse. Il tratto di strada in breccia che attraversa la particella è parte della strada di lottizzazione che doveva essere ceduta al Comune. L'area è attraversata da 2 linee aeree per servizi nel senso della sua lunghezza si veda planimetria di rilievo **allegato B**. Nel piano attuativo scaduto la part 125 individua l'area dove eseguire l'intervento previsto E1 di nuova edificazione per la realizzazione di palazzine in linea su 2 piani. L'area e la volumetria da realizzare era stata venduta da Omissis..alla eseguita con atto di vendita **allegato C**. La volumetria era di mc 5545,92 ma in base alle norme di Prg e considerando le volumetrie esistenti e realizzate, risulta approssimativamente una volumetria residua di circa mc 2594. In considerazione che per la sua effettiva edificazione si dovrà ripresentare piano attuativo coinvolgendo anche terze parti comproprietarie dell'intero comparto, si ritiene in via cautelativa che il volume residuo del piano attuativo sia da attribuire in proporzione alle rispettive aree di proprietà. L'intero comparto ha una superficie territoriale di mq 46.000,00 ed essendo il volume residuo di mc 2594 circa si ha un indice di edificabilità residua di 0,056 mc/mq.

Applicando l'indice alla superficie della particella si ha un possibile volume di circa mc 312,29 previo presentazione di nuovo piano attuativo.

Giudice Dr. Francesco ANGELINI
Curatore/Custode: Avv. Paola MARROCOLO
Perito: Geom. Fabio Ciancuti



Identificato al catasto terreni: intestata a OMISSIS..foglio 26 mappale 125 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq 5538, - reddito agrario: € 11,44, - reddito domenicale: € 12,87.
Coerenze: Derivante da FRAZIONAMENTO del 30/06/2006 Pratica n. TR0045039 in atti dal 30/06/2006 (n. 45039.1/2006) della ex part. 13 di mq 6000 da Impianto meccanografico del 02/01/1971.

Confina a Nord con part. 127, a Ovest con part.1le 132-130-8 a Sud ed Est con part. 8 tutte restante proprietà società eseguita ma non oggetto di pignoramento

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia fortemente degradante verso sud
Le sistemazioni agrarie presenti sono incolto

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera P.R.G. PARTE STRUTTURALE: D.C.C. n. 30 del 22/04/2009 l'immobile è identificato nella zona Ca It

Norme tecniche ed indici: Ambiti territoriali Urbani, Insediamenti produttivi, Macroaree Turistiche Ca.It Casella. Unità di paesaggio 4VC. Vincoli: Idrogeologico, Aree di interesse faunistico. Ricade negli ambiti territoriali urbani.

Art 42.4 N.T.A. Parte Strutturale del PRG.

Superficie territoriale del comparto mq 46.000,00

Volume massimo consentito mc 9425

Incremento volume mc 0,00

Intervento consentito previo piano attuativo

Destinazione prevalente turistico-ricettiva destinazioni compatibili commerciali e direzionali (entro il 10%)

VEDERE ALLEGATO D2 per ulteriori prescrizioni

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera P.R.G. PARTE OPERATIVA adottato con D.C.C. n. 31 del 22/04/2009 l'immobile è identificato nella zona Dta1

Norme tecniche ed indici: N.T.A. Parte Operativa del PRG

Art. 16 Zone Dta: Turistico-Alberghiere

Art. 16.1 Sottozona Dta1

Volume massimo consentito compreso i fabbricati esistenti mc 9425

VEDERE Allegato D3 per ulteriori prescrizioni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno edificabile turistico ricettivo	Vol. Realizz.	312,29	1,00	312,29
	Vol. realizz.	312,29		312,29

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



Trattasi di un fabbricato diruto per una volumetria complessiva di mc 1872 circa, lo stato dell'immobile è tale che la sua ristrutturazione comporta oneri elevati. Oltre alla part 125 terreno di mq 5538.

Entrambi i corpi si trovano in area di PRG per insediamenti turistici soggetta a nuovo piano attuativo da convenzionare. Il precedente piano attuativo è scaduto alla data del 31/05/2016 ed è stato realizzato solo in parte, e non si conosce lo stato di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nello stesso. Il piano riguarda una vasta area di circa mq 46.000 comprende restanti terreni e fabbricati non pignorati della eseguita oltre a fabbricati e terreni di proprietà di terzi Omissis..e altri. Si reputa che in forza delle norme di PRG (NTA Parte Strutturale approvate con D.C.C. n. 30 del 22/04/2009, solo adottate invece le NTA Parte Operativa con D.C.C. n. 31 del 22/04/2009) per l'edificazione di entrambi i corpi si debba rappresentare nuovo piano attuativo che coinvolga anche le terze parti trattandosi di intervento unitario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione eventualmente mancanti.

Volume massimo consentito per l'area mc 9425 **compresi i volumi dei fabbricati preesistenti** (non si capisce come mai nel piano attuativo scaduto la volumetria veniva calcolata solo quella in ampliamento per un totale compreso i fabbricati esistenti di mc 14.083,88 circa su area totale di mq 49.880). Desumendo dal piano attuativo scaduto i volumi realizzati per interventi R2 e R3 mc 4.796,54 a cui sommare la volumetria esistente intervento R1 di mc 2034 (corpo A della presente) si ha un volume totale tra esistente ed edificato di mc 6.830,54. Si ricava il valore del volume rimanente per nuova edificazione per differenza, volume max ammesso 9425, volume già realizzato mc 6669 = mc 2594,46, volume di nuova edificazione. Nel piano attuativo scaduto il volume dell'intervento di nuova edificazione E1 era di mc 5.545,92 ma non si teneva conto dei volumi esistenti, calcolo imposto da art 16.1 comma 4 delle NTA P. O. adottate. **Vedere Allegato D3**

Lo stesso articolo impone delle condizioni per l'approvazione del nuovo piano attuativo (vedere norme allegato D3), condizioni onerose che almeno in parte dovevano essere state realizzate con il piano attuativo scaduto, il comune interpellato in merito non ha fornito risposta si veda **allegato G**.

Per il corpo A si ritiene anche possibile intervento di ristrutturazione della volumetria esistente con intervento edilizio diretto con destinazione turistica ricettiva, con atto d'obbligo nei confronti del comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, possibilità da verificare con il comune.

Per il corpo B, in considerazione che per la sua effettiva edificazione si dovrà rappresentare piano attuativo coinvolgendo anche terze parti comproprietarie dell'intero comparto, si ritiene in via cautelativa che il volume residuo del piano attuativo sia da attribuire in proporzione alle rispettive aree di proprietà. L'intero comparto ha una superficie territoriale di mq 46.000,00 ed essendo il volume residuo di mc 2594 circa si ha un indice di edificabilità residua di 0,056 mc/mq.

Applicando l'indice alla superficie della particella si ha un possibile volume di circa mc 312,29 previo presentazione di nuovo piano attuativo.

Visto la destinazione urbanistica di zona a Turistico ricettiva si rileva come il turismo in Umbria sia in costante aumento fin dal 2000 (report turistico regione umbria), tuttavia si rileva come le compravendite per immobili categoria D/2 nella provincia di terni sono fortemente limitate a fronte di una notevole offerta di vendita di agriturismi e resort nella zona dell'orvietano.

In sintesi si tratta di investimenti abbastanza rischiosi sia per le caratteristiche intrinseche degli immobili oggetto della presente (per raggiungere il sito si percorrono quasi 5 km di strada in breccia) sia per la presenza di una forte offerta di mercato di strutture già realizzate.

Per quanto riguarda il corpo A, fabbricato esistente da ristrutturare , si rileva un mercato attivo per casolari diruti caratterizzato da offerte con prezzi rilevabili di **€/mq 100,00 - 180,00** riferiti alla superficie lorda di tutti i piani.



Per la volumetria residua edificabile nella zona di Orvieto si rilevano i seguenti valori minimo **€/mc 20,00** massimo **€/mc 50,00**. Listino Borsa imm. Umbra

Per quanto riguarda il terreno edificabile (o la nuova volumetria) con destinazione turistico ricettiva con opere di urbanizzazione da completare e con nuovo piano attuativo da presentare si stima prudenzialmente un valore di **€/mc 25,00**.

Considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adottano i seguenti valori di riferimento applicati ai rispettivi parametri:

Per il fabbricato diruto **€/mq 100,00**

Per il terreno con potenzialità edificatoria €/mq 1,50 cui corrispondono **€/mc 25,00** circa

I valori sono indicativi e potranno essere variati in funzione dell'apprezzamento delle singole porzioni considerate

La stima è compromessa dalla non conoscenza dello stato di realizzazione delle opere di urbanizzazione visto che il comune non ha fornito i dati richiesti

Visto la particolarità dei beni oggetto di stima e la scarsità di informazioni fornite dal Comune, non è possibile eseguire una stima in base ai criteri IVS.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, ufficio tecnico di FICULLE, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

8.3. Valutazione corpi

A. FABBRICATO DIRUTO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano seminterrato magazzini	52,00	80,00 €	4.160,00 €
Piano T e I	524,00	100,00 €	52.400,00 €
P.T fabb. B	73,00	70,00 €	5.110,00 €
	649,00		61.670,00 €

- Valore corpo:	61.670,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	61.670,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	61.670,00 €

B. Terreno edificabile destinazione PRG turistico ricettivo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Vol. Realizz.	Valore unitario	valore complessivo
terreno edificabile turistico ricettivo	312,29	25,00 €	7.807,25 €

- Valore corpo:	7.807,25 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	7.807,25 €
- Valore complessivo diritto e quota:	7.807,25 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda/ Vol	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	diruto	649 mq	61.670,00 €	61.670,00 €

B terreno destinazione prg turistico ricettivo	332,28mc	7.807,25 €	7.807,25 €
		69.477,25 €	69.477,25 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

6.947,72 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

1.605,00 €

Spese forfetarie per ottenere la servitù di passaggio per l'accesso al corpo A

2.500,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

62.529,53 €

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

58.424,53 €

La vendita è soggetta ad IVA trattandosi di una società immobiliare

N.B. la vendita del corpo A necessita di servitù di passaggio sulla restante proprietà della società eseguita si veda allegato H

Allegati:

Allegato A - Documentazione Catastale

Allegato B – Rilievo

Allegato C - Atto di Provenienza

Allegato D1 - Comune - Certificato Destinazione Urbanistica

Allegato D2 - Comune - PRG PS

Allegato D3 - Comune - PRG PO ADOTTATO

Allegato D4 - Comune - PIANO ATTUATIVO

Allegato E - Documentazione Fotografica

Allegato F - Certificazione Tribunale di Terni procedimenti civili iscritti

Allegato G – Richiesta informativa al Comune

Allegato H - Servitù di passaggio da istituire

Allegato I – Documentazione ipocatastale

Allegato L – Prova trasmissione perizia alle parti

Allegato L1- Prova trasmissione perizia sostitutiva alle parti

Allegato M- Copia della convenzione edilizia scaduta

Con la presente relazione di stima si ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti del

Giudice nei limiti delle informazioni acquisite

Relazione lotto 001 creata in data 26/05/2025

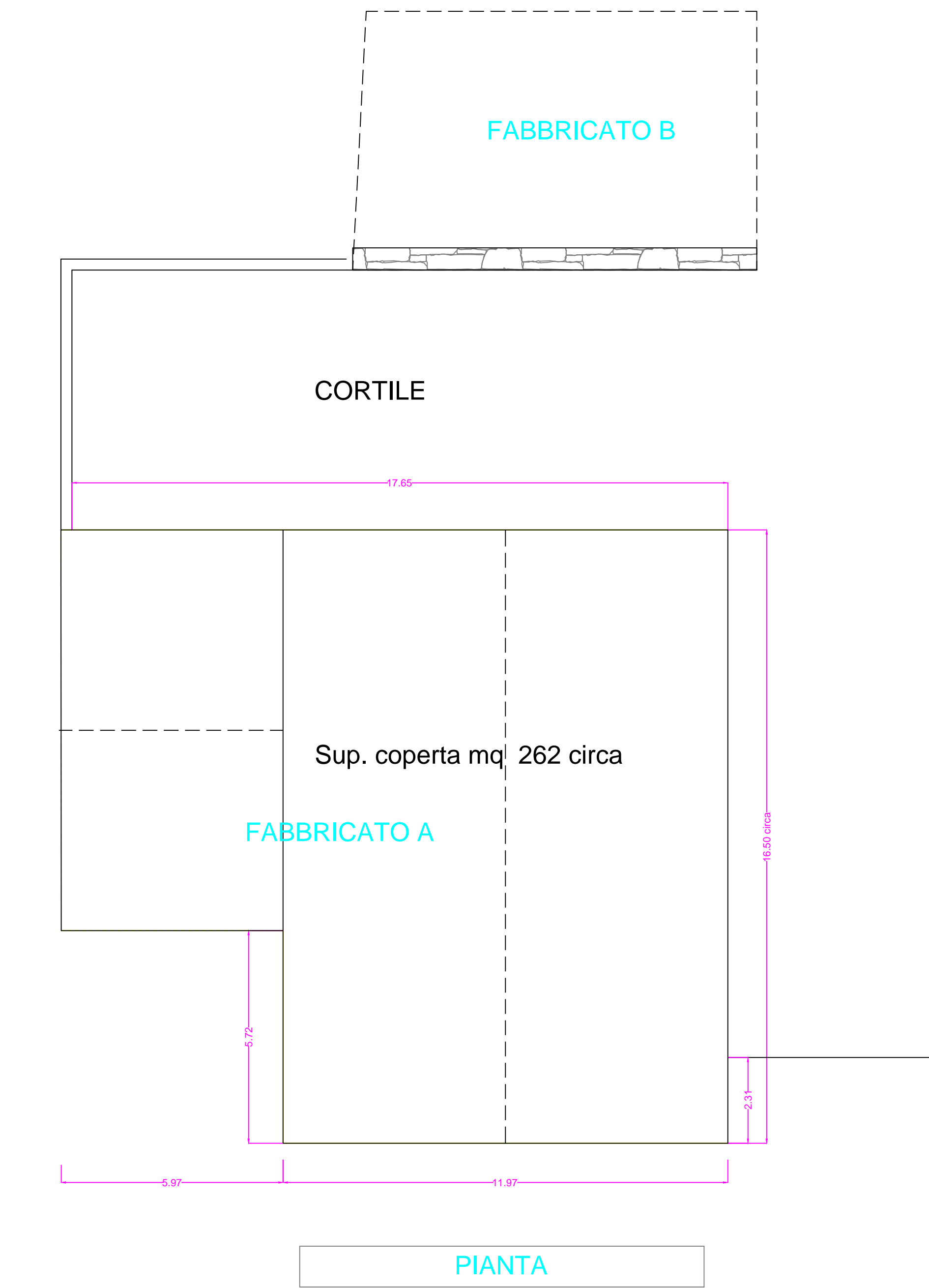
Codice documento: E141-24-000108-001

il perito
Geom. Fabio Ciancuti

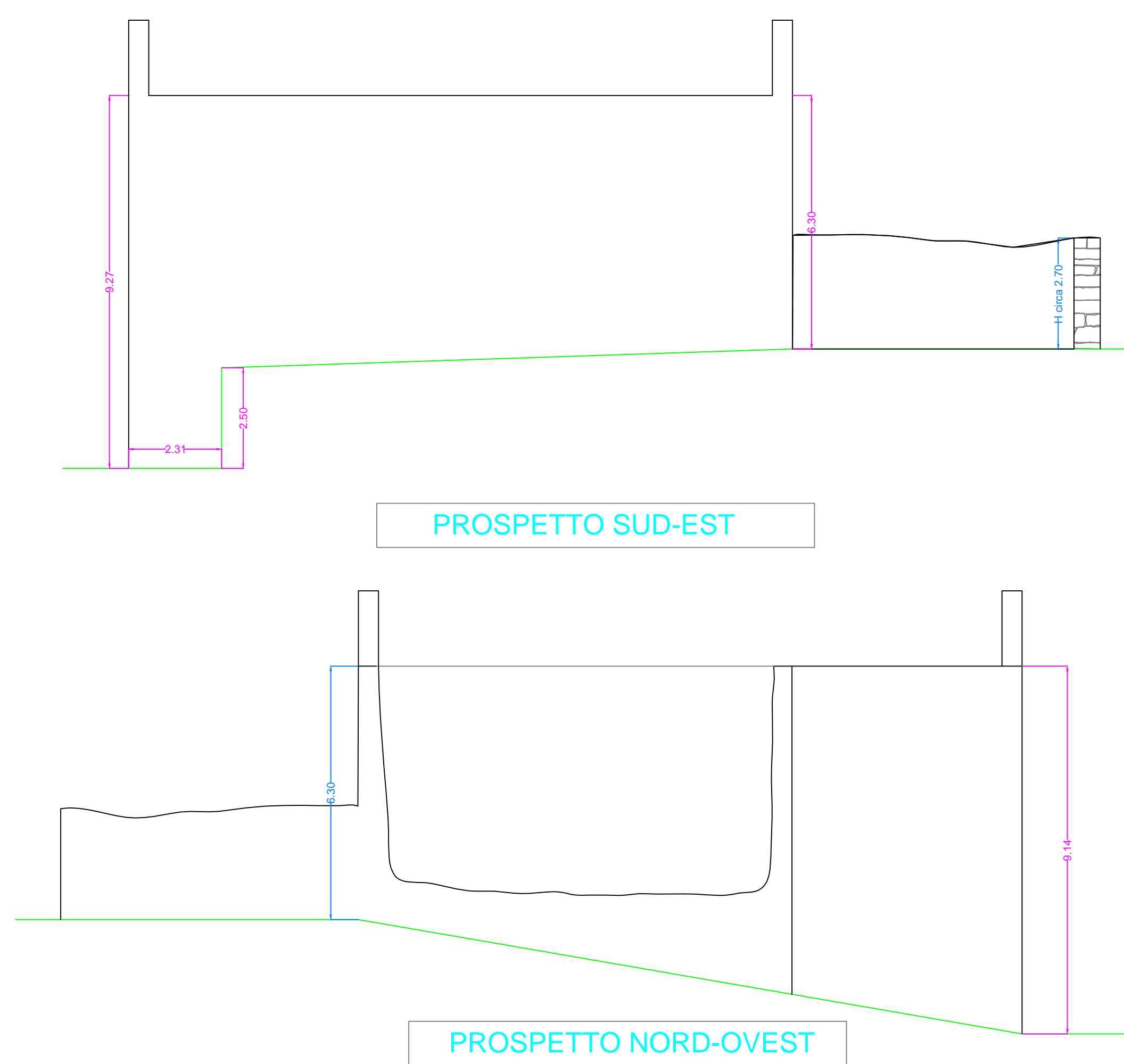
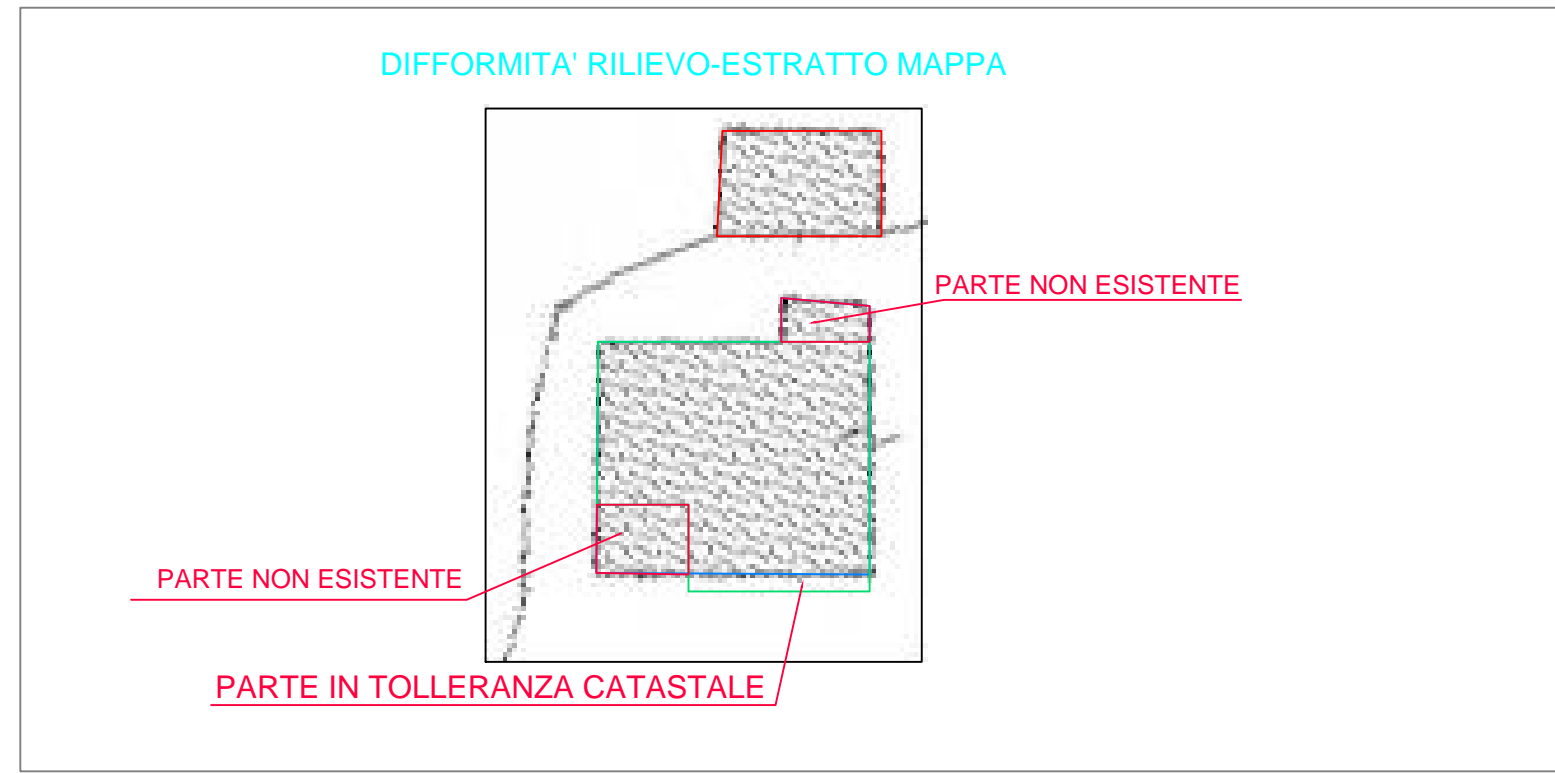
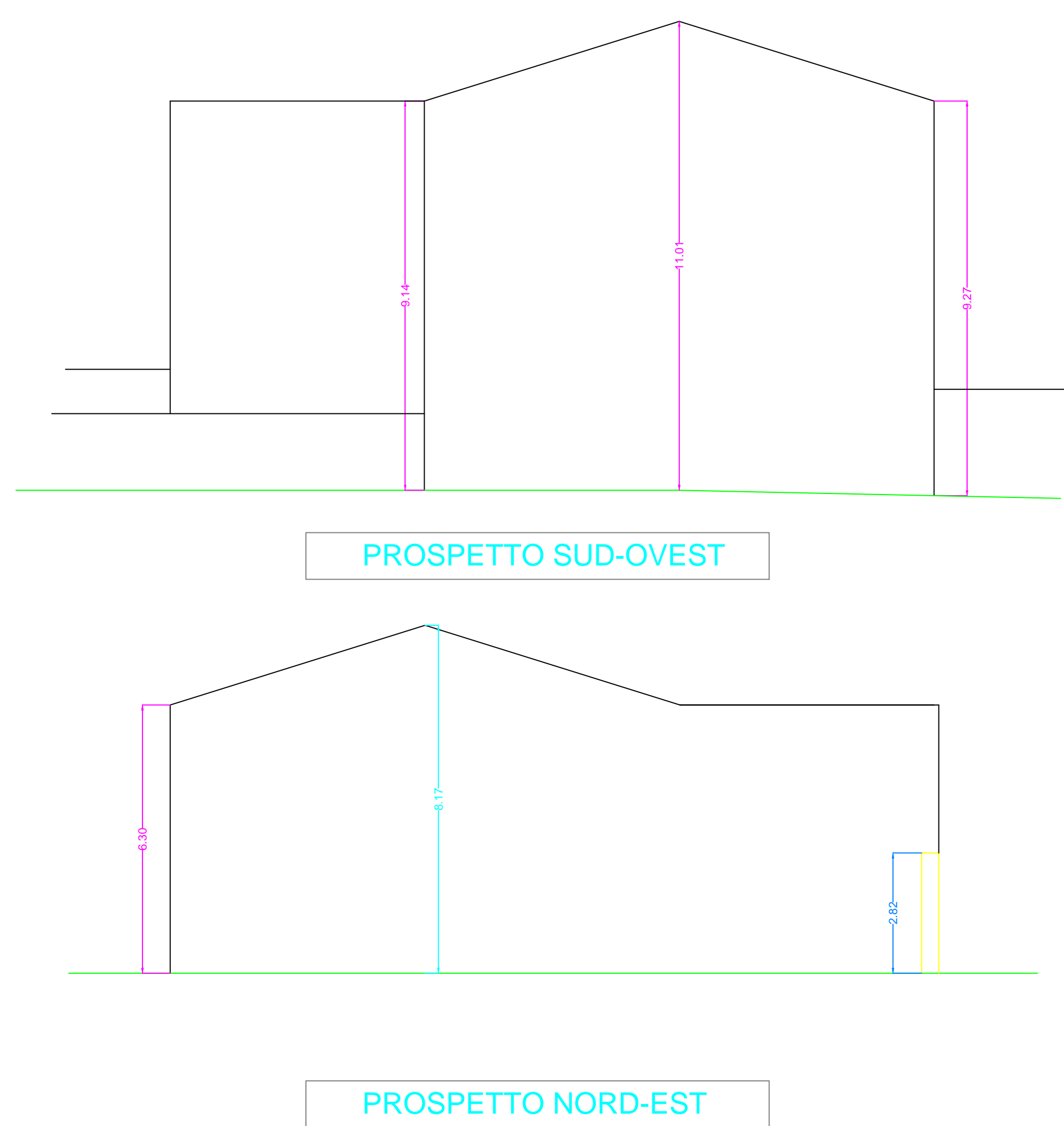
Giudice Dr. Francesco ANGELINI
Curatore/Custode: Avv. Paola MARROCOLO
Perito: Geom. Fabio Ciancuti



ELABORATO GRAFICO DI RILIEVO -CORPO A-

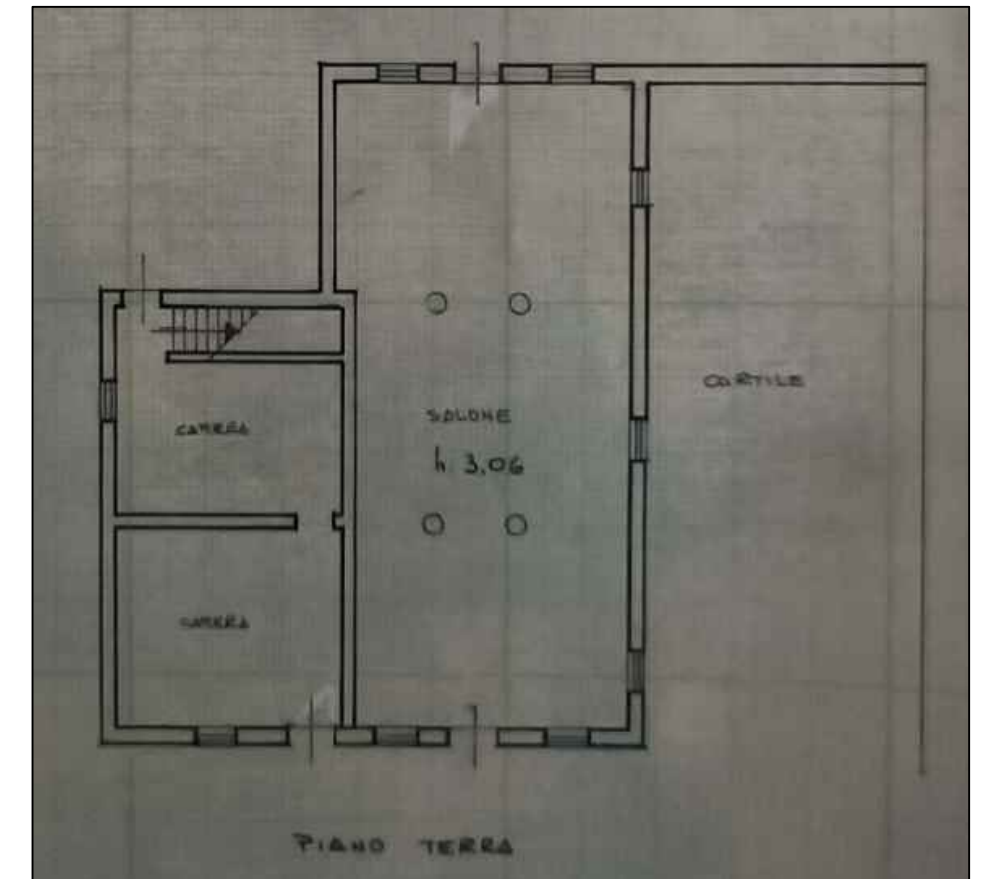
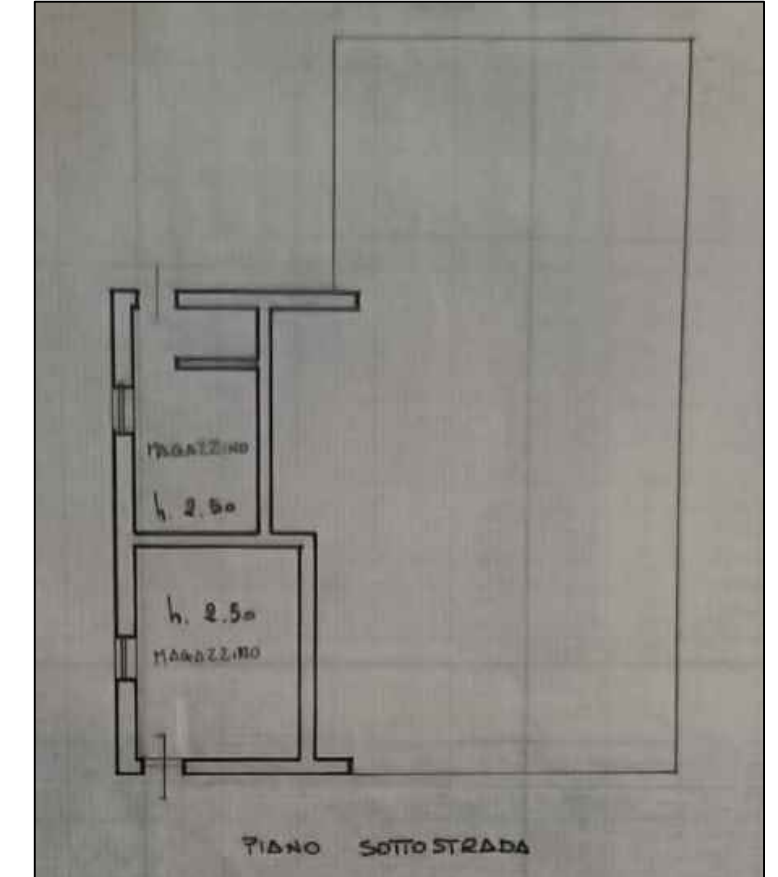


CALCOLO APPROSSIMATO VOLUME ESISTENTE		
FABBRICATO A		
Sup. cop. P. S1 mq 52 x h 2,75/2=	mc	71,50
Sup. cop. P. T. mq 262 x h 3,30 =	mc	864,60
Sup. cop. P. 1 mq 262 x h 3,30 =	mc	864,60
Totale	mc	1.800,70
FABBRICATO B		
Sup. cop. mq 73 x h 3,2 =	mc	233,60
Totale volume mc 2.034,00		
Nel piano attuativo viene dichiarato un volume esistente di mc 1872,47		

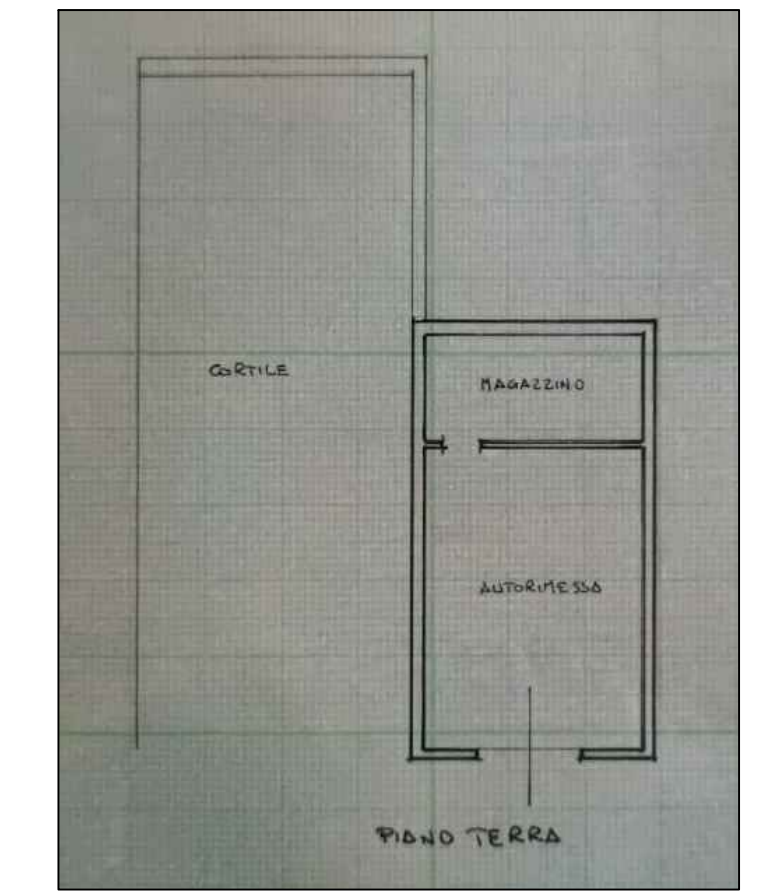
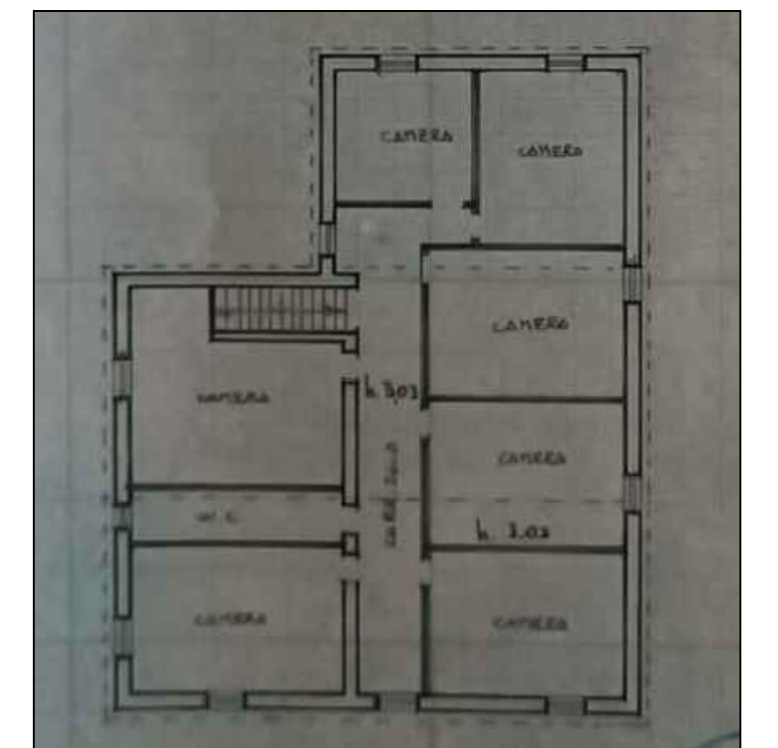


PLANIMETRIE CATASTALI
PRESENTATE IN DATA 21-12-2000
cat. D/2

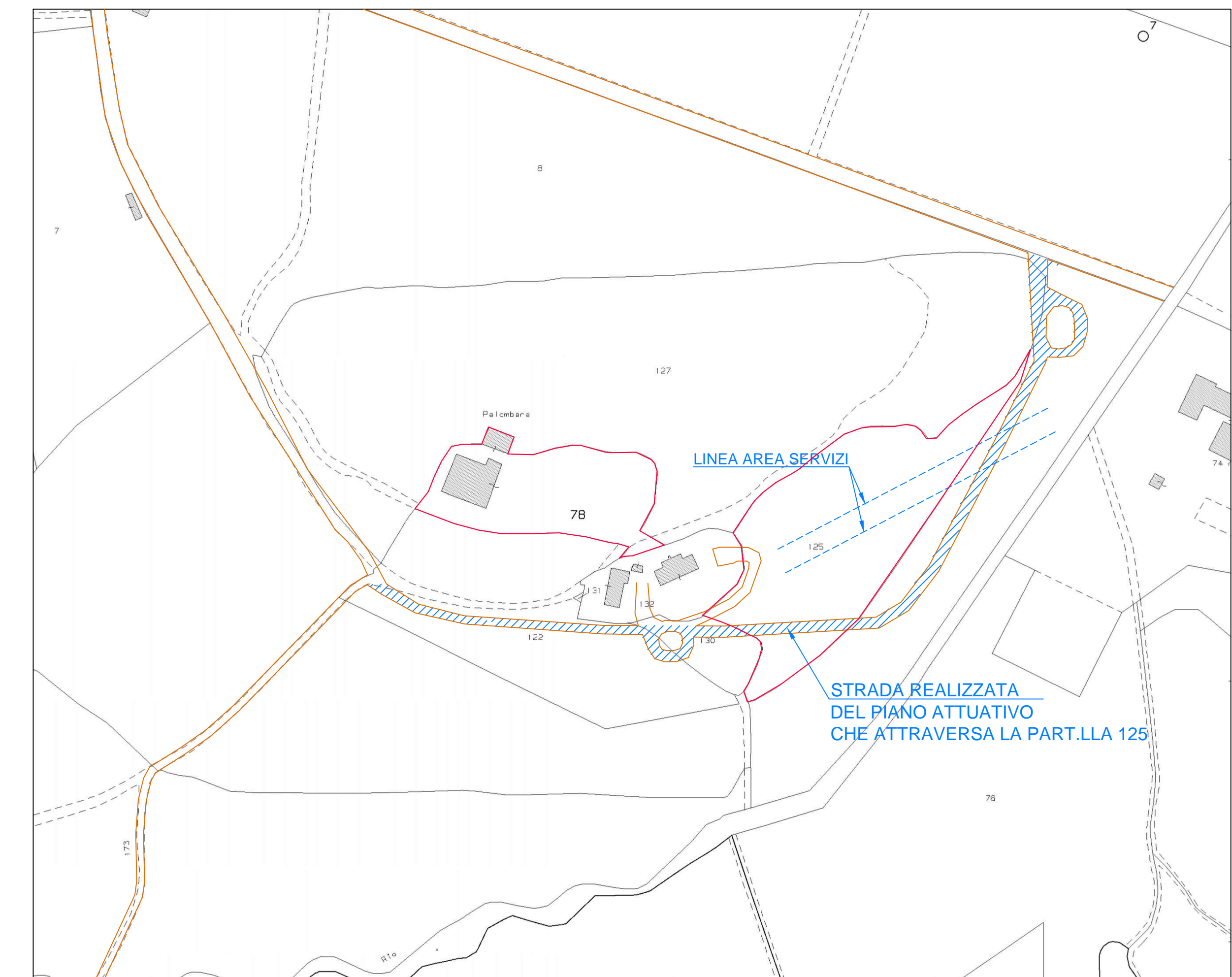
Sup. coperta mq 52 circa



Sup. coperta mq 73 circa



ELABORATO GRAFICO RILIEVO A VISTA -CORPO B-





COMUNE di FICULLE

Provincia di Terni

PIANO REGOLATORE GENERALE

PARTE STRUTTURALE



PROVINCIA DI TERNI
SERVIZIO URBANISTICA

Allegato

11/50

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Renzo Rossi

Terni, li

VINCOLI

ZONA NORD scala 1:10.000

B2a

Data : Ottobre 2005

Aggiornamenti :

Gennaio 2007 (Del. Consiglio Com. n. 56 del 28-12-2006)

Aprile 2009 (Del. Consiglio Provinciale n. 27 del 06-04-2009)

il tecnico incaricato

MARIO AUGUSTO GENTILI

PROVINCIA DI TERNI

SPESSE

PROVINCIA DI TERNI

PROVINCIA DI TERNI

PROVINCIA DI TERNI

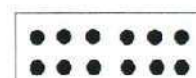
PROVINCIA DI TERNI

PROVINCIA DI TERNI

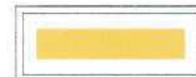
Arch. MARIO AUGUSTO GENTILI

P.zza del Commercio , 33 - ORVIETO (Terni)

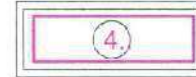
ELEMENTI di CARATTERE GENERALE



Confine Comunale



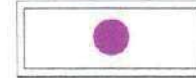
Ambiti Territoriali Urbani



Unità di Paesaggio



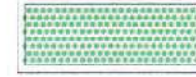
Unità ad elevata diversità
floristico-vegetazionale



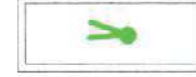
Allevamenti Zootecnici



Corsi d' Acqua
Alveo



Aree boscate

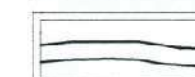


Coni di Visuale

INFRASTRUTTURE



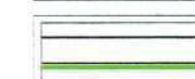
Ferrovia ed
aree di pertinenza



Viabilità Esistente
ed aree di pertinenza



Viabilità di Progetto
ed aree di pertinenza



Strada Panoramica



Limite del Centro abitato



Elettrodotto



Metanodotto

VINCOLI



Rispetto Stradale



Rispetto Ferroviario



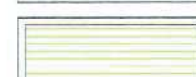
Rispetto pozzi D.Leg. 152/99



Rispetto Cimiteriale



DPA Elettrodotti



Rispetto del Centro Storico



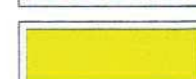
Beni Culturali Sparsi



Beni Culturali Sparsi
con possibilità di ampliamento
fino a mq 100



Aree di Rischio Archeologico



Area soggetta a Bonifica



Vincolo art. 142 D.L.42/2004



Vincolo Idrogeologico



Aree di Interesse geologico



Perimetro S.T.I.N.A.
M.Peglia e Selva di Meana



Aree di particolare
Interesse Naturalistico-Ambientale



Zone contigue alle A.N.P.



Aree di Interesse Faunistico



Pascoli da Tutelare
e da Riqualificare



Corridoi Faunistici



Aree Sensibili



Perimetro di Vigilanza



Perimetro Zone P.A.I.-R3



Idoneità geologico-ambientale
vedi tav.11 Studio Geologico



Rispetto dei Corsi d' acqua
Fasce A-B-C vedi Studio Idraulico





COMUNE di FICULLE

Provincia di Terni

PIANO REGOLATORE GENERALE PARTE STRUTTURALE



PROVINCIA DI TERNI
SERVIZIO URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Renzo Rossi

Allegati: **1/50**

Terni, Il _____

NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

D

data : Ottobre 2005

Aggiornamenti :

Aprile 2009 (Del. Consiglio Provinciale n. 27 del 06-04-2009)

il tecnico incaricato

Mario Augusto Gentili
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
ARCHITETTO
MARIO AUGUSTO
GENTILI

A 08
PROVINCIA DI TERNI

Arch. MARIO AUGUSTO GENTILI

P.zza del Commercio , 33 - ORVIETO (Terni)

PARTE II°

ATTUAZIONE DEL PRG

Art. 12 – Modalità di attuazione del piano

1. Il Piano Regolatore Generale si attua secondo due modi: l'intervento urbanistico preventivo e l'intervento edilizio diretto.
2. L'intervento urbanistico preventivo è richiesto per le zone di espansione e nei casi espressamente previsti nella presente normativa.
3. In tutti gli altri casi il piano si attua mediante l'intervento edilizio diretto, salvo prescrizioni diverse per le singole zone omogenee.

Art. 13 – Intervento urbanistico preventivo

1. L'intervento urbanistico preventivo si attua mediante l'approvazione di Piani Attuativi o Programmi Urbanistici.
2. I Piani Attuativi, che possono essere di iniziativa pubblica, privata e mista, e sono caratterizzati dai contenuti di cui all'art. 23 della L.R. 11/2005.
3. La redazione di un Piano Attuativo è obbligatoria:
 - a – nelle zone A, salvo i casi nei quali è ammesso l'intervento diretto;
 - b – nelle zone C;
 - c – nelle zone D, salvo i casi nei quali è ammesso l'intervento diretto;
 - d – nelle zone E, limitatamente ai casi previsti dall'art. 35 della L.R. 11/2005.
 - e – nelle zone dove sono previsti nuovi insediamenti commerciali od ampliamenti di quelli esistenti, con superficie lorda di calpestio pari o superiore a 1.500 mq
4. La redazione dei PA è obbligatoria, oltre che nelle ipotesi di cui sopra, anche in quelle stabilite dalle presenti NTA.
5. Il PRG.O può disporre la redazione di PA anche in zone non espressamente indicate nel PRG.S o classificate come di tipo B e F, ai sensi del Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968.
6. Il PRG.O fissa gli obiettivi e gli indirizzi dei PA, qualora non indicati nella parte strutturale, e individua le finalità da perseguire ed i tipi di trasformazione da effettuare.
7. Il PRG.O stabilisce il perimetro delle aree da assoggettare a PA, includendovi, ove necessario, più destinazioni di zona e fissando, in tal caso, i criteri per la redistribuzione all'interno delle quantità edificabili e delle destinazioni d'uso compatibili.
8. Nei casi in cui non sia obbligatoria la redazione dei PA, il PRG.O viene attuato mediante interventi diretti sulla base di quanto prescritto dalla legge, dal Regolamento Edilizio, ed in conformità alle previsioni degli strumenti della pianificazione comunale, regionale e provinciale.

Art. 14 – Intervento edilizio diretto

1. E' consentito l'intervento edilizio diretto mediante il rilascio di singole concessioni e senza la preventiva approvazione di Piani Attuativi:
 - a - nelle zone A, limitatamente agli interventi previsti delle presenti norme;
 - b - nelle zone B;
 - c – nelle zone C dopo l'approvazione del piano urbanistico attuativo;
 - d – nelle zone D, ove espressamente specificato;
 - e – nelle zone E, salvo gli interventi per i quali è previsto il Piano Attuativo.
2. Gli interventi diretti che attuano nuove destinazioni commerciali, ampliamenti di insediamenti commerciali esistenti non subordinati a Piano Attuativo, la concessione o l'autorizzazione edilizia è rilasciata previa verifica del rispetto della sussistenza degli standards previsti.
3. Il richiedente od il proprietario dell'area, nel caso si rendesse necessario integrare i posti macchina, deposita, oltre al titolo da cui deriva la disponibilità delle aree a parcheggio, atto unilaterale d'obbligo a mantenere tale destinazione delle aree per tutta la durata dell'esercizio commerciale, debitamente trascritto nei registri immobiliari. Qualsiasi ampliamento è consentito subordinatamente alla disponibilità degli spazi a parcheggio determinati dall'ampliamento stesso.
4. Nei progetti allegati all'istanza di concessione o di autorizzazione edilizia od altro atto equipollente o sufficiente secondo le norme vigenti, sono indicate le



diverse destinazioni d'uso, differenziando le superfici destinate alla vendita, ad uffici, a depositi o magazzini, a servizi e parcheggi, al carico ed allo scarico delle merci, nonché a verde.

5. Nell'ipotesi in cui l'attività commerciale è subordinata alla comunicazione al Sindaco, nella relazione allegata è asseverato anche il rispetto degli standards previsti.
6. La modifica di destinazione d'uso per l'inserimento di attività commerciali o la creazione di nuove attività commerciali sono ammissibili solo se ricorrono le seguenti condizioni:
 - a) conformità alle specifiche previsioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi ed ai regolamenti edilizi;
 - b) conformità al piano regionale ed ai piani di settore;
 - c) presenza degli standards di cui al successivo art. 17 .
7. L'autorizzazione amministrativa per l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento degli esercizi in vendita può essere rilasciata soltanto in conformità agli strumenti urbanistici e previa verifica delle condizioni di compatibilità e delle dotazioni di standards urbanistici in relazione alla tipologia dell'esercizio insediato o risultante dall'ampliamento.

Art. 15 – Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono costituite da: strade, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione di energia elettrica, rete telefonica, condotta di distribuzione del gas, pubblica illuminazione e verde attrezzato primario.
2. Le opere di urbanizzazione secondaria sono costituite da: attrezzature per la pubblica istruzione, spazi pubblici destinati a parco e per il gioco e lo sport, attrezzature pubbliche, culturali, sociali, amministrative, sanitarie e religiose.

Art. 16 – Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso, consentite dei suoli e dei fabbricati, sono quelle previste per ciascuna Macroarea.
2. I progetti d'intervento edilizio diretto come quelli per l'intervento urbanistico preventivo devono indicare tali destinazioni, in base alla prescrizione degli articoli precedenti.
3. Per la definizione delle destinazioni d'uso si fa riferimento a quanto previsto nel Regolamento Edilizio.
4. Qualunque cambiamento della destinazione d'uso, anche senza opere, è soggetto alle procedure previste nel Regolamento Edilizio o normativa sovra ordinata e deve essere compatibile con la destinazione di zona e le leggi vigenti in materia.

Art. 17 – Standards urbanistici

1. Le quantità minime di spazi pubblici al servizio degli insediamenti previsti nel Piano Regolatore Generale sono quelle di seguito riportate:

a) *Insediamenti residenziali*

In considerazione della limitata estensione dei comparti previsti, in fase attuativa non verranno previste aree per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune i cui standards andranno invece ad incrementare, in parte, gli spazi a verde pubblico. Si avranno pertanto le seguenti quantità minime:

- parcheggi:	3 mq/ab
- verde pubblico attrezzato:	5 <u>mq/ab</u>
Totale	8 mq/ab

b) *Insediamenti residenziali turistici*

La quantità minima di spazi per verde attrezzato, parcheggi ed attrezzature di interesse comune è pari almeno al 40% della superficie territoriale della zona, di cui almeno il 50% deve essere pubblica.

c) *Insediamenti commerciali*

Le quantità minime di spazi pubblici sono dimensionate in funzione della dimensione degli insediamenti, come segue:

- Insediamenti con s.l.c. (superficie lorda di calpestio) fino a 600 mq:



100 mq ogni 100 mq di s.l.c. di cui per parcheggi, escluse le sedi viarie, in misura compresa tra 30% e 80%.

- Insediamenti con s.l.c. compresa tra 600 e 4.500 mq:

150 mq ogni 100 mq di s.l.c., di cui per parcheggi, escluse le sedi viarie, in misura compresa tra 30% e 80%.

- Insediamenti con s.l.c. superiore a 4.500 mq:

200 mq ogni 100 mq di s.l.c., di cui per parcheggi, escluse le sedi viarie in misura compresa tra 30% e 80%.

Le attività commerciali all'ingrosso, che svolgono anche commercio al dettaglio sono equiparate alle attività commerciali al dettaglio.

Ai fini dell'applicazione degli standards, sono computabili, oltre alle aree pubbliche, anche quelle di uso pubblico, in base a convenzioni o atto di d'obbligo.

Nuovi insediamenti commerciali e la modifica di destinazione d'uso per l'insediamento di attività commerciali sono consentite solo se conformi alle previsioni del P.R.G. ed ai piani regionale e comunale del commercio.

d) *Insediamenti direzionali e per la ristorazione*

La quantità minima di spazi a servizio degli insediamenti sarà:

- parcheggi: 60 mq (escluse le sedi viarie) ogni 100 mq di s.l.c.

- verde attrezzato: 40 mq ogni 100 mq di s.l.c.

Almeno il 50% degli spazi di cui sopra dovranno essere pubblici.

e) *Insediamenti produttivi turistici, alberghieri ed extralberghieri*

La quantità minima di spazi a servizio degli insediamenti sarà:

- parcheggi: 1 posto macchina ogni 2 posti letto

- verde attrezzato: 4 mq ogni 100 mc di volume

Almeno il 50% degli spazi di cui sopra dovranno essere pubblici.

f) *Insediamenti produttivi artigianali ed industriali*

Le quantità minime di spazi pubblici a servizio degli insediamenti sarà:

- parcheggi: 10% della superficie territoriale

- verde: 5% della superficie territoriale, da destinare a verde ornamentale.

2. Il PRG.O stabilisce i casi in cui le aree per standard di cui al presente articolo possono essere previste all'esterno dei comparti, ovvero i casi in cui il valore delle rispettive aree possa essere monetizzato in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita al Comune, disciplinandone il valore e le modalità di pagamento a carico degli interessati.



13. Il PRG.O definisce il perimetro delle singole zone omogenee, i parametri di edificabilità.

42.3 – Macroarea Fi.Ip

1. Corrisponde alla porzione di territorio posto in adiacenza alla strada regionale Umbro-Casentinese nel settore sud dell'abitato di Ficulle Capoluogo, per una superficie di ha 1,84.
2. Comprende:
 - Insediamenti esistenti, realizzati con Piano Attuativo
 - Aree ed attrezzature di interesse collettivo
3. La destinazione prevalente è quella artigianale, mentre risultano compatibili: commerciali, direzionali e residenziale.
4. Le destinazioni commerciali e direzionali dovranno essere contenute complessivamente entro il 50% della volumetria ammessa per l'intera Macroarea, quelle residenziali sono ammesse limitatamente ad alloggi per i titolari o per il personale di sorveglianza degli insediamenti, per un volume massimo di mc 700.
5. Le destinazioni d'uso compatibili sono consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 17.
6. L'attuazione, all'interno delle singole zone omogenee è consentita con intervento edilizio diretto.
7. La distanza minima dai confini è pari a: ml 5,00.
8. La distanza minima tra pareti di costruzioni antistanti è pari a: ml 10,00.
9. La distanza minima dai cigli delle strade è pari a:
 - ml 5,00, per strade di larghezza inferiore a ml 7,00
 - ml 7,50, per strade larghe da ml 7,00 a ml 15,00
 - ml 10,00, per strade larghe oltre ml 15,00
 - ml 20,00, per via dei Pini e strada provinciale n. 106
10. In caso di intervento urbanistico preventivo, con Piano Attuativo che contenga previsioni planivolumetriche, possono essere ammesse distanze inferiori a quelle di cui ai punti 8 e 9, con riduzione a zero della distanza tra fabbricati.
11. L'altezza massima è pari a ml 10,00, salvo altezze maggiori per impianti tecnologici indispensabili, quali silos, copertura di spazi per operazioni di carico e scarico purché contenute alla sola area di manovra degli automezzi, tralicci ed altri manufatti simili di impianti tecnologici e reti infrastrutturali, condotti di ventilazione ed evacuazione fumi o di dissipazione del calore.
12. Il PRG.O definisce il perimetro delle singole zone omogenee, i parametri di edificabilità.

42.4 – Macroarea Ca.It

1. Corrisponde alla porzione di territorio posto nella valle del Chiani in località La Casella caratterizzato dalla presenza di una attività agrituristica.
2. La Macroarea Ca.It è caratterizzata dai seguenti parametri:

- Superficie:	ha	4,60
- Volume realizzabile sulla base del P.di F.:	mc	9.425
- Incremento di volume:	mc	0,00
3. La destinazione prevalente è quella turistico-ricettiva, mentre risultano compatibili: commerciali e direzionali.
4. Le destinazioni compatibili dovranno essere contenute complessivamente entro il limite massimo del 10% della volumetria ammessa per l'intera Macroarea.
5. Le destinazioni d'uso compatibili sono consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 17.
6. All'interno dei singoli lotti, negli spazi destinati a verde privato, le alberature di medio ed alto fusto debbono corrispondere almeno ad una ogni 40 mq di superficie di area libera dalle costruzioni.
7. L'attuazione, all'interno delle singole zone omogenee è consentita con Piano Attuativo.
8. La distanza minima dai confini è pari a: ml 5,00.
9. La distanza minima tra pareti di costruzioni antistanti è pari a: ml 10,00, e comunque non inferiore all'altezza di quella più alta.



10. La distanza minima dai cigli delle strade è pari a:
 - ml 5,00, per strade di larghezza inferiore a ml 7,00
 - ml 7,50, per strade larghe da ml 7,00 a ml 15,00
 - ml 10,00, per strade larghe oltre ml 15,00
11. In caso di intervento urbanistico preventivo, con Piano Attuativo che contenga previsioni planivolumetriche, possono essere ammesse distanze inferiori a quelle di cui ai punti 9 e 10, con riduzione a zero della distanza tra fabbricati.
12. L'altezza massima è pari a ml 8,00.
13. Il PRG.O definisce il perimetro delle singole zone omogenee, i parametri di edificabilità.

42.5 – Macroarea Co.It

1. Corrisponde alla porzione di territorio in prossimità dell'innesto tra la strada regionale Umbro-Casentinese e quella provinciale della Sala, caratterizzato dalla presenza di un ex fabbricato rurale individuato dal toponimo "Consola".
2. La Macroarea Sa.It è caratterizzata dai seguenti parametri:
 - Superficie: ha 2,27
 - Volume realizzabile (compreso i volumi esistenti): mc 6.500
3. La destinazione prevalente è quella turistico-ricettiva extralberghiera, mentre risultano compatibili: commerciali e direzionali, nonché residenziali di supporto alle attività ed a servizio degli addetti.
4. Le destinazioni compatibili dovranno essere contenute complessivamente entro il limite massimo del 40% della volumetria ammessa per l'intera Macroarea.
5. Le destinazioni d'uso compatibili sono consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 17.
6. All'interno dei singoli lotti, negli spazi destinati a verde privato, le alberature di medio ed alto fusto debbono corrispondere almeno ad una ogni 40 mq di superficie di area libera dalle costruzioni.
7. L'attuazione è consentita con Piano Attuativo.
8. La distanza minima dai confini è pari a: ml 5,00.
9. La distanza minima tra pareti di costruzioni antistanti è pari a: ml 10,00 e comunque non inferiore all'altezza di quella più alta.
10. La distanza minima dai cigli delle strade è pari a:
 - ml 5,00, per strade di larghezza inferiore a ml 7,00
 - ml 7,50, per strade larghe da ml 7,00 a ml 15,00
 - ml 10,00, per strade larghe oltre ml 15,00
11. In caso di intervento urbanistico preventivo, con Piano Attuativo che contenga previsioni planivolumetriche, possono essere distanze inferiori a quelle di cui ai punti 9 e 10, con riduzione a zero della distanza tra fabbricati.
12. L'altezza massima deve essere contenuta entro i ml 7,50, salvo altezze maggiori per interventi sul fabbricato esistente, che comunque, non potranno superare quelle attuali.
13. Il PRG.O definisce il perimetro delle singole zone omogenee, i parametri di edificabilità.

42.6 – Macroarea Ma.It

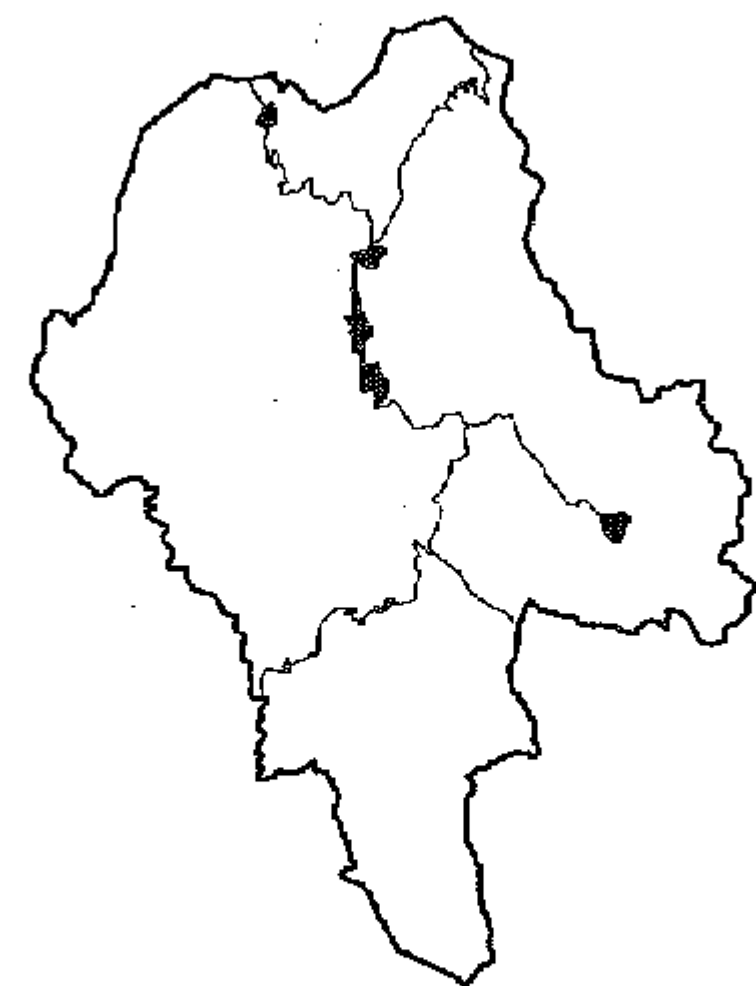
1. Corrisponde alla porzione di territorio lungo la strada del Conventaccio e comprende il fabbricato rurale Podere Massola.
2. La Macroarea Ma.It è caratterizzata dai seguenti parametri:
 - Superficie: ha 3,70
 - Volume realizzabile (compreso i volumi esistenti): mc 3.000
3. La destinazione prevalente è quella turistico-ricettiva extralberghiera, mentre risultano compatibili: commerciali e direzionali.
4. Le destinazioni compatibili dovranno essere contenute complessivamente entro il limite massimo del 10% della volumetria ammessa per l'intera Macroarea.
5. Le destinazioni d'uso compatibili sono consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 17.
6. All'interno dei singoli lotti, negli spazi destinati a verde privato, le alberature di medio ed alto fusto debbono corrispondere almeno ad una ogni 40 mq di superficie di area libera dalle costruzioni.





COMUNE di FICULLE
Provincia di Terni

PIANO REGOLATORE GENERALE PARTE OPERATIVA



**INSEDIAMENTI TURISTICI
IN AMBITI EXTRAURBANI**
Planimetrie scala 1:5.000

A2

Data : Aprile 2009
Aggiornamenti

Il tecnico incaricato
[Firma]

ARCHITETTO
MARIO AUGUSTO GENTILI
PROFESSIONISTA
A. G. S.
PROVINCIA DI TERNI

Arch. MARIO AUGUSTO GENTILI - Piazza del Commercio, 33 - ORVIETO (Terni)

ZONIZZAZIONE

- INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**
- Zona B1: Completamento Semiestensiva
 - Zona B2: Completamento Estensiva
 - Zona Ct: Espansione Turistica

- INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**
- Zona Dta: Turistico-Alberghiere
 - Zona Dte: Turistico-Extralberghiere

- AREE URBANE INEDIFICATE**
- Zona Eo: Ori Urbani
 - Zona Vp: Verde Privato

ELEMENTI GENERALI

- Confini Comunali
- Unità di Paesaggio

SPAZIO RURALE

- Corsi d'acqua
- Aree Boscate
- Zone Agricole

SERVIZI ed INTERESSE GENERALE

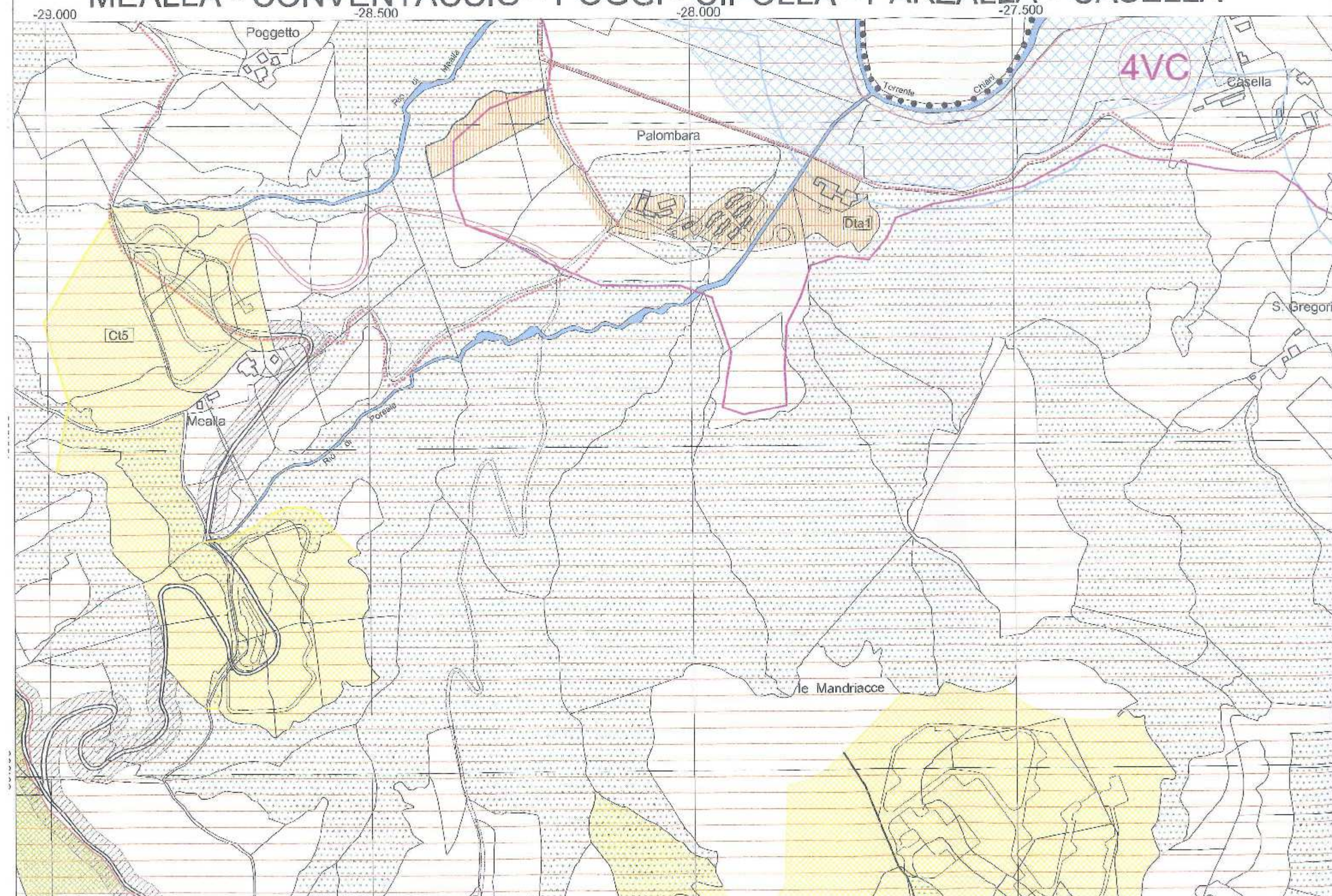
- Zona F1: Viabilità e Parcheggi
- Viabilità e Parcheggi di Provvista
- Rete Escursionistica di Interesse Regionale
- Rete Escursionistica di Interesse Locale
- Zona F3a: Attrezzature per Verde pubblico
- Zona F3c: Attrezzature per lo Sport
- Zona F4: Attrezzature di Interesse Generale
- Zona F8: Impianti Tecnologici

VINCOLI

- Rispetto Stradale
- Rispetto pozzi D.L. 152/99
- Rispetto Impianti depurazione
- DPA Elettrodotti
- Vincolo art.146 D.L.490/99
- Vincolo Idrogeologico
- Rispetto Corsi d'acqua Fasce A-B-C vedi Studio Idraulico
- Perimetro di Vigilanza
- Aree di Interesse Faunistico
- Beni Culturali Sparsi
- Aree di Rischio Archeologico
- Coni di Visuale

Firmato Da: CIANCUTI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 36a4475c08e027142360f08d1845

MEALLA - CONVENTACCIO - POGGI - CIPOLLA - PARZALLA - CASELLA





COMUNE di FICULLE

Provincia di Terni

PIANO REGOLATORE GENERALE PARTE OPERATIVA



NORME TECNICHE
di
ATTUAZIONE

C

data : Aprile 2009

Aggiornamenti

IL RESPONS. DEL SERVIZIO

(Adriano Luciani)

il tecnico incaricato



Arch. MARIO AUGUSTO GENTILI - P.zza del Commercio, 33 - ORVIETO (Terni)

INDICE

PARTE I° - GENERALITA'

Art. 1 Norme generali.....	pag. 1
Art. 2 Contenuto del Piano Regolatore – Parte Operativa.....	pag. 1
Art. 3 Elementi costitutivi del PRG.O.....	pag. 2
Art. 4 Contenuto e disciplina delle Norme Tecniche di Attuazione.....	pag. 2
Art. 5 Attuazione del PRG.O.....	pag. 2
Art. 6 Regolamento Edilizio vigente e Piani Attuativi approvati.....	pag. 2
Art. 7 Standards urbanistici.....	pag. 2
Art. 8 Parametri edilizie ed urbanistici.....	pag. 3
Art. 9 Classificazione delle destinazioni d'uso.....	pag. 4
Art.10 Categorie di intervento.....	pag. 5

PARTE II° - ZONIZZAZIONE

Art.11 Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee.....	pag. 6
Art.12 Zone A: Centri Storici.....	pag. 6
Art.13 Zone B: Completamento.....	pag. 9
13.1 Sottozona B1 di Completamento Intensivo.....	pag. 10
13.2 Sottozona B2 di Completamento Estensivo.....	pag. 10
13.3 Sottozona B3 di Completamento e Riqualificazione.....	pag. 11
13.4 Sottozona B4 di Completamento e Conservazione.....	pag. 11
13.5 Sottozona B5 di Completamento di ex Piani Attuativi.....	pag. 11
Art.14 Zone C: Espansione.....	pag. 12
14.1 Sottozona C1 Peep.....	pag. 13
14.2 Sottozona C2.....	pag. 13
14.3 Sottozona C3.....	pag. 13
14.4 Sottozona CT: Turistico-Residenziali.....	pag. 13
Art.15 Zona Da.....	pag. 15
15.1 Sottozona Da1.....	pag. 16
15.2 Sottozona Da2.....	pag. 16
15.3 Sottozona Da3.....	pag. 17
15.4 Sottozona Da4.....	pag. 17
Art.16 Zone Dta: Turistico-Alberghiera.....	pag. 18
16.1 Sottozona Dta1.....	pag. 18
Art. 17 Zone Dte: Turistico-Extraalberghiera.....	pag. 20
17.1 Sottozona Dte1.....	pag. 21
17.2 Sottozona Dte2.....	pag. 21
17.3 Sottozona Dte3.....	pag. 21
17.4 Sottozona Dte4.....	pag. 21
Art. 18 Zone E: Agricole.....	pag. 21
18.1 Zone Agricole Ep (ad elevata produttività).....	pag. 22



18.2 Zone Agricole Ec (con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario).....	pag. 22
18.3 Zone Agricole Em (marginali).....	pag. 22
18.4 Zone Agricole Eo (Orti Urbani).....	pag. 23
Art. 19 Allevamenti zootecnici.....	pag. 23
Art. 20 Zona Vp: Verde Privato.....	pag. 24
Art. 21 Zona F1: Viabilità e Parcheggi.....	pag. 24
Art. 22 Zona F2: Attrezzature per l'Istruzione.....	pag. 25
Art. 23 Zona F3: Attrezzature per il verde pubblico.....	pag. 25
23.1 Sottozona F3a.....	pag. 25
23.2 Sottozona F3b.....	pag. 26
23.3 Sottozona F3c.....	pag. 26
Art. 24 Zona F4: Attrezzature di interesse comune.....	pag. 26
Art. 25 Zona F5: Attrezzature per la salute e l'assistenza.....	pag. 26
Art. 26 Zona F6: Cimiteri.....	pag. 27
Art. 27 Zona F7: Protezione Civile.....	pag. 27
Art. 28 Zona F8: Impianti Tecnologici.....	pag. 27
28.1 Impianti stradali di distribuzione carburante.....	pag. 27
PARTE III° - VINCOLI	
Art. 29 Generalità.....	pag. 29
Art. 30 Vincoli del PRG-parte strutturale.....	pag. 29
PARTE IV° - NORME FINALI E TRANSITORIE	
Art. 31 Locali per attività commerciali, direzionali ed artigianali.....	pag. 30
Art. 32 Strade locali esistenti al momento dell'adozione del PRG.....	pag. 30
Art. 33 Varianti a progetti approvati.....	pag. 30



PARTE I° GENERALITA'

Art. 1 Norme generali

1. In caso di possibili interpretazioni, le presenti norme prevalgono su quelle generali del Regolamento Edilizio.

2. Gli edifici esistenti alla data di adozione, in contrasto con le previsioni di Piano, potranno subire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, consolidamento, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, potranno inoltre subire trasformazioni per essere adeguati alle presenti norme. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti senza incrementi di volumi urbanistici e con il mantenimento delle destinazioni d'uso originarie od il cambio delle stesse in conformità alle presenti norme.

3. La realizzazione di nuovi edifici è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno dei privati a procedere all'attuazione delle medesime, contemporaneamente alla costruzione oggetto di intervento.

4. Lavori di costruzione e di manutenzione straordinaria di strade, autostrade, ferrovie e acquedotti, la cui esecuzione comporta lavori di scavo nel sottosuolo dovranno prevedere cavedi multifunzione in conformità all'art. 40 della Legge 166/2002.

5. Non sono consentite costruzioni a carattere precario o temporaneo, se non esplicitamente previsti dalle presenti norme. E' consentita l'installazione di depositi temporanei, e di baracche da cantiere, al di fuori di zone vincolate ai fini ambientali, per periodo massimo di 36 mesi non rinnovabili. Le baracche da cantiere potranno essere mantenute per tutto il tempo di validità della concessione edilizia per la cui realizzazione è stato installato il cantiere, in caso di lavori di notevole entità e durata.

6. Ai fini dell'applicazione dell'art. 9 della Legge 122/89, con esclusione della zona A, per sottosuolo di immobili si intende anche lo spazio esterno alla superficie coperta del fabbricato.

In questo caso i locali da destinare a parcheggi dovranno essere posti ad una distanza minima di ml. 1,50 dal confine di proprietà, riducibili anche a 0, previa convenzione tra i confinanti.

Per i lati fronteggianti strade pubbliche, dovranno essere rispettate le distanze minime previste per i volumi fuori terra.

7. All'interno di tutte le aree, dove a qualsiasi titolo, in studi anche successivi, viene individuato un rischio idrogeologico tale da sconsigliarne l'uso ai fini edificatori, è vietato qualsiasi intervento di nuova edificazione, fermo restando quanto previsto da norme nazionali o regionali in materia di consolidamento e trasferimento abitati.

I certificati di destinazione urbanistica devono riportare tale divieto.

Art. 2 Contenuto del Piano Regolatore – Parte Operativa

1. Il PRG-parte operativa, di seguito denominato PRG.O, disciplina le previsioni urbanistiche secondo le modalità, le forme ed i limiti stabiliti nella parte strutturale e individua le trasformazioni da eseguirsi nel territorio comunale.



Art. 3 Elementi costitutivi del PRG.O

1. Sono elementi costitutivi del PRG.O i seguenti elaborati:

- | | | |
|---|--------------------------------|------------------------------|
| A | n. 4 tavole | Previsioni del PRG.O |
| B | n. 1 fascicolo | Relazione descrittiva |
| C | n. 1 fascicolo | Norme Tecniche di Attuazione |
| D | n. 1 fascicolo con cartografia | Relazione geologica |

2. Gli elaborati indicati ai punti A e C del PRG.O hanno carattere prescrittivo. Gli altri hanno carattere illustrativo, descrittivo e propositivo.

3. In caso di difformità tra diversi elaborati grafici, sono prevalenti gli elaborati a scala di maggiore dettaglio.

Art. 4 Contenuto e disciplina delle Norme Tecniche di Attuazione

1. Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG.O dettano la disciplina degli indirizzi e dei parametri da rispettare nella redazione dei piani attuativi e nell'attuazione degli interventi edilizi diretti.

2. Le Norme Tecniche di Attuazione prevalgono in ogni caso sulle indicazioni degli elaborati grafici.

Art. 5 Attuazione del PRG.O

1. Il PRG.O si attua mediante l'intervento urbanistico preventivo o l'intervento edilizio diretto, secondo quanto stabilito agli art. 12, 13 e 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.S.

Art. 6 Regolamento Edilizio vigente e Piani Attuativi approvati

1. In attesa dell'approvazione di un nuovo Regolamento Edilizio, restano valide tutte le disposizioni che non siano in contrasto con le previsioni e le Norme Tecniche di Attuazione del PRG.O.

2. I piani particolareggiati, le lottizzazioni ed ogni altro strumento attuativo già adottati al momento dell'entrata in vigore del PRG.O, possono essere approvati limitatamente alle parti che risultino conformi alle previsioni del PRG.O.

3. Ai piani particolareggiati, alle lottizzazioni e ad ogni altro strumento attuativo approvato possono essere apportate varianti, purché risultino conformi alle previsioni del PRG.O.

Art. 7 Standards urbanistici

1. Le quantità minime di spazi pubblici al servizio degli insediamenti previsti nel PRG.O sono quelli riportati all'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.S.

2. Nelle zone Omogenee A ed E e nei casi ove specificato dalle presenti norme, in alternativa alla sistemazione delle aree e la loro cessione al Comune è possibile monetizzare il relativo valore, sulla base degli importi e delle modalità di pagamento, stabiliti dal Comune stesso.

3. Il Comune utilizza le somme ricavate esclusivamente per realizzare i servizi e le attrezzature previste nello strumento urbanistico.



Art. 8 Parametri edilizie ed urbanistici

1. L'edificazione e l'urbanizzazione del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

a) St = Superficie territoriale

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento di cui al seguente punto e), comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PRG (strade, nodi stradali, parcheggi e strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area) afferenti alla classificazione A-B-C-D-F ed al lordo delle strade esistenti previste dal PRG, internamente all'area purché classificata di tipo E dalle presenti norme.

b) Sf = Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria I_f , U_f) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St , deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria $S1$ e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria $S2$. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionali secondo la minima unità di intervento.

c) $S1$ = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle definite all'art. 3 del Regolamento Regionale n.9/2008 in particolare sono le aree destinate a:

- a) strade classificate in conformità del D.L.vo 30/04/92 n. 285 e successive modifiche ed integrazioni, compresi i percorsi ciclopeditoni;
- b) spazi di sosta e parcheggio nella misura di 3,0 mq/ab;
- c) aree di verde primario nella misura di 5,0 mq/ab;
- d) fognature, rete idrica, rete elettrica, gas, pubblica illuminazione e rete di telecomunicazioni;
- e) piazze ed altri spazi liberi, piazzole per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico.

d) $S2$ = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprendono le aree destinate ad accogliere le opere di cui all'art. 4 del Regolamento Regionale n.09/2008

e) Sm = Superficie minima di intervento

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi.

f) Ic = Rapporto massimo di copertura (o indice di copertura)

E' misurato in percentuale (superficie coperta o area di sedime/superficie fondiaria); è riferito a tutte le opere edificate.

g) I_t = Indice di fabbricabilità territoriale

Esprime il volume massimo in mc, costruibile per ogni mc di superficie territoriale St (mc/mc).

h) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria

Esprime il volume massimo in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf (mc/mq).

i) I_{ut} = Indice di utilizzazione territoriale

Esprime la superficie utile coperta massima in mq, costruibile per ogni mq di superficie territoriale St (mq/mq).



l) Iuf = Indice di utilizzazione fondiaria

Esprime la superficie utile coperta massima in mq, costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf (mq/mq).

m) Ip = Indice di permeabilità

esprime la superficie permeabile del suolo, in percentuale, rispetto alla superficie fondiaria.

n) De = Distanza minima tra i fabbricati

Come da art. 23 del Regolamento Regionale n. 09/2008.

o) Dc = Distanza minima dal confine

Come da art. 24 del Regolamento Regionale n. 09/2008.

p) Ds = Distanza dalle strade

Come da art. 25 del Regolamento Regionale n. 09/2008.

q) Ae = Altezza di un edificio

Come da art. 18 del Regolamento Regionale n. 09/2008.

2. Gli indici di fabbricabilità ed utilizzazione territoriale It e Iut si applicano nei piani attuativi, cioè nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo. Tali indici sono applicati nelle zone di espansione residenziali e produttive.

3. Gli indici di fabbricabilità ed utilizzazione fondiaria If e Iuf si applicano per l'edificazione dei singoli lotti sia nel caso di attuazione di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazione in zone che ne richiedano l'intervento urbanistico preventivo.

4. Nel caso di intervento diretto, la superficie Sf corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade di uso pubblico.

5. L'utilizzazione degli indici If, It, Iuf, Iut, corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St), esclude ogni richiesta successiva di altri permessi di costruire sulle superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

In entrambi i modi di attuazione, l'area di intervento minima, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso l'approvazione del piano attuativo o il rilascio del permesso di costruire saranno subordinati alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla Conservatoria Immobiliare.

6. Per ogni grandezza urbanistica, grandezza edilizia, indice e distanza, anche se non specificate nelle presenti norme, si fa riferimento a quanto stabilito nel Regolamento Regionale n. 09/2008.

Art. 9 Classificazione delle destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso consentite nei vari ambiti sono quelle di seguito elencate:

- a) residenziale
- b) produttiva
- c) commerciale
- d) turistica
- e) direzionale
- f) agricola
- g) servizi



4. L'intervento urbanistico preventivo non è richiesto per gli interventi sugli edifici esistenti conformi al Piano Attuativo approvato.

Art.16 Zone Dta:Turistico-Alberghiera

1. Sono le parti di territorio destinati ad insediamenti turistici alberghieri.
2. La destinazione d'uso prevalente e quelle compatibili sono stabiliti, per ogni sottozona, agli articoli successivi.
3. L'attuazione degli interventi è consentito mediante l'intervento urbanistico preventivo o con intervento diretto.
4. Le aree per verde e parcheggi dovranno essere previste, in funzione della destinazione, nella quantità minima stabilita all'art. 17 delle N.T.A. parte strutturale e comunque non inferiore a quanto fissato nelle singole sottozone.
5. All'interno dei singoli lotti, negli spazi destinati a verde privato, le alberature di medio ed alto fusto debbono corrispondere almeno ad una ogni 40 mq di superficie di area libera dalle costruzioni.
6. Distanza minima dei fabbricati dalle strade:
 - ml 5,00, dalle strade di larghezza inferiore a 7,00 ml;
 - ml 7,50, dalle strade di larghezza compresa tra 7,00 e 15,00 ml;
 - ml 10,00, dalle strade di larghezza superiore a 10,00 ml.
7. Oltre a quanto previsto ai commi precedenti, dovrà essere rispettato quanto stabilito successivamente per ogni singola sottozona.
8. Le zone omogenee Dta comprende la seguenti sottozona:

16.1 Sottozona Dta1

1. Corrisponde alla zona posta in località Casella, individuata nel PRG-S come macroarea Ca.It.
2. La destinazione ammessa è quella turistico-alberghiera.
3. Almeno il 25% della volumetria consentita per l'intera zona dovrà essere destinata ad albergo, che dovrà essere realizzato prima o contemporaneamente a quella di eventuali unità singole distaccate. Quest'ultime, da realizzarsi secondo la tipologia dei villaggi albergo, potranno avere una volumetria non superiore al 50% di quella consentita per l'intera zona.
Non verrà rilasciato il certificato di agibilità delle unità singole distaccate se non saranno ultimati i lavori di costruzione dell'albergo.
4. Oltre a quanto previsto all'art. 16, valido per tutte le zone Dta, dovrà essere rispettato quanto segue:
 - L'attuazione è consentita tramite intervento urbanistico preventivo con Piano Attuativo sull'intera zona omogenea come individuata nella cartografia del PRG.O.
 - Il volume massimo realizzabile è pari a mc 9.425, compreso quello dei fabbricati preesistenti.
 - Lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere corredato, in aggiunta a quanto previsto dalle norme vigenti, da uno studio geologico, geotecnico ed idraulico, di dettaglio, redatto sulla base della progettazione esecutiva ed attuativa, che qualora individui parti dove l'edificazione è sconsigliata, che non era stato possibile individuare negli studi precedenti, vieti



qualsiasi tipo di intervento a carattere edificatorio od infrastrutturale all'interno delle stesse.

- Il rilascio delle Concessioni Edilizie e l'esecuzione degli interventi è subordinato:
alla preventiva esecuzione di lavori di risagomatura dell'alveo del Rio Mealla e Poreale nei tratti interessanti le zone turistiche o a verde privato, nonché di quelli di adeguamento dell'attraversamento stradale in corrispondenza del Rio Poreale, da eseguirsi in conformità ad un progetto redatto, da un professionista abilitato, secondo le competenze vigenti, ed approvato dalle autorità competenti ai sensi di legge.
- Fino all'adeguamento dell'attraversamento sul fiume Chiani è vietata qualsiasi attività edificatoria ed infrastrutturale entro una fascia di m. 250 dal ciglio esterno dell'argine del fiume stesso.

Nelle aree investite a bosco, potranno essere realizzati solo gli interventi previsti all'art. 39 delle N.T.A. del PRG.S. Le eventuali aree investite a bosco che dovessero rilevarsi in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo, dovranno essere cedute a titolo gratuito al Comune.

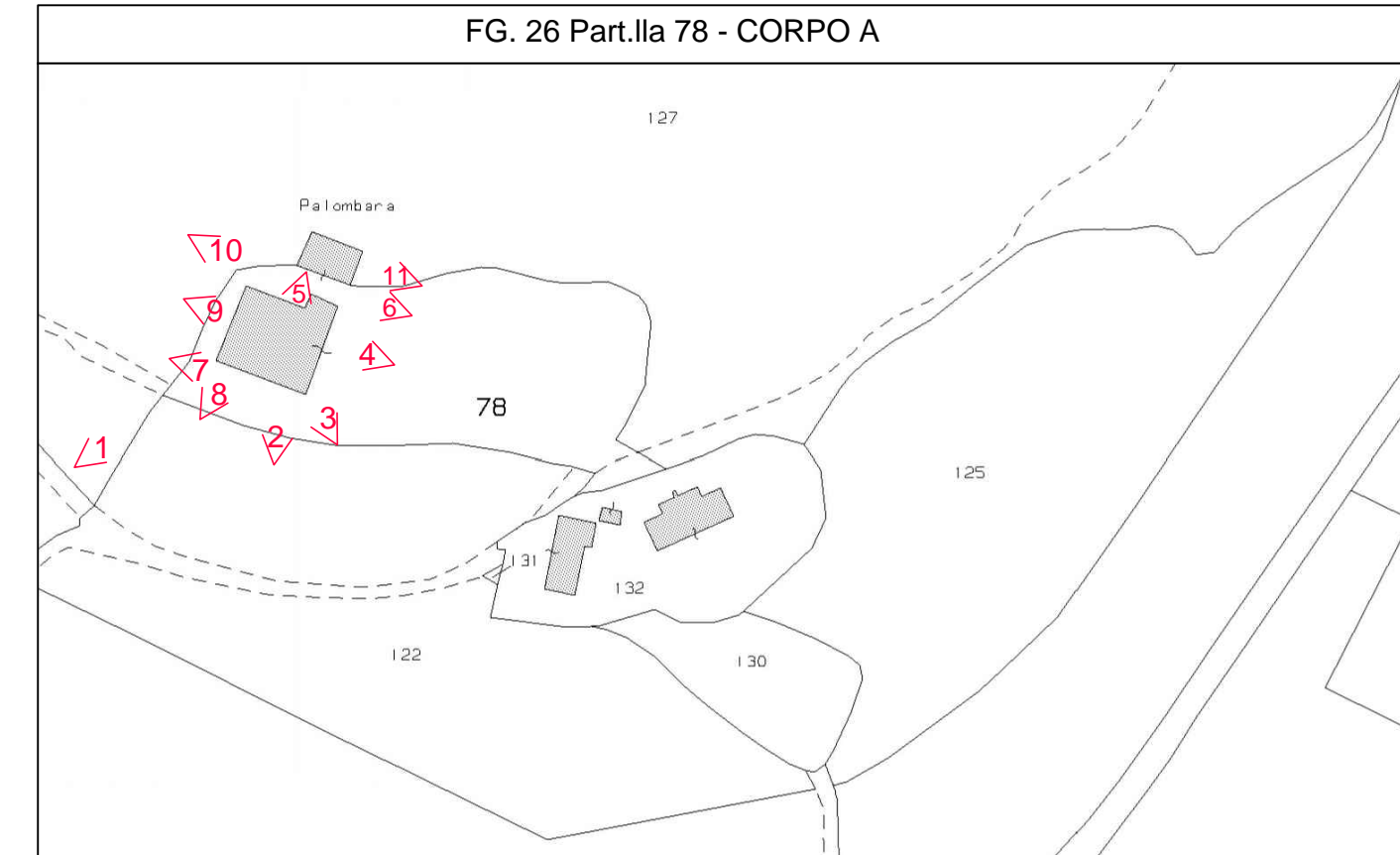
- Il divieto di realizzare edifici all'interno delle superfici boscate e di quelle dove eventualmente potrà essere sconsigliata l'edificazione, ai fini geologici od idraulici, dovrà essere riportato nella convenzione urbanistica che regolerà l'intervento e con essa trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari.
- La metà della superficie territoriale dovrà essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per il verde attrezzato a parco, per gioco e lo sport e per parcheggi aggiuntivi, in tali spazi almeno il 60% dovranno essere pubblici.
- Le aree contornate con linea a tratto e punto nella cartografia dovranno essere cedute al Comune, fra gli spazi di cui al punto precedente.
- Gli edifici non potranno avere più di due piani fuori terra, oltre all'eventuale piano seminterrato, ed altezza massima superiore a m. 8,00.
- Le costruzioni dovranno essere per quanto possibile raggruppate e riconducibili, per forma e materiali, a quelle tipiche di edifici del luogo, preesistenti nel Comune.

A tale fine:

- Le pareti esterne dei fabbricati dovranno essere almeno per il 50% rivestite con muratura in pietra e per la parte rimanente intonacate e tinteggiate su tonalità terroso-marroni.
- Le gronde dovranno essere realizzate con mattoni in laterizio, del tipo a mano od invecchiato, a più ordini o sorretto da travicelli in legno.
- I canali di gronda e discendenti dovranno essere in rame.
- Gli infissi esterni in legno al naturale mordentato.
- Eventuali parapetti, balaustre e simili se non eseguiti in muratura dovranno essere realizzabili in acciaio con profilati pieni e verniciate di colore nero o grigio antracite.
- Il manto di copertura dovrà essere in coppi e tegole oppure in coppi ed embrici, di laterizio del tipo fatti a mano o invecchiati.



FG. 26 Part.Ila 78 - CORPO A



PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI <

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 9



FOTO 11



FOTO 10



FOTO 13



FOTO INTERNE PIANO SEMINTERRATO

FOTO 12



FG. 26 Part.Ila 125 - CORPO B

PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI <

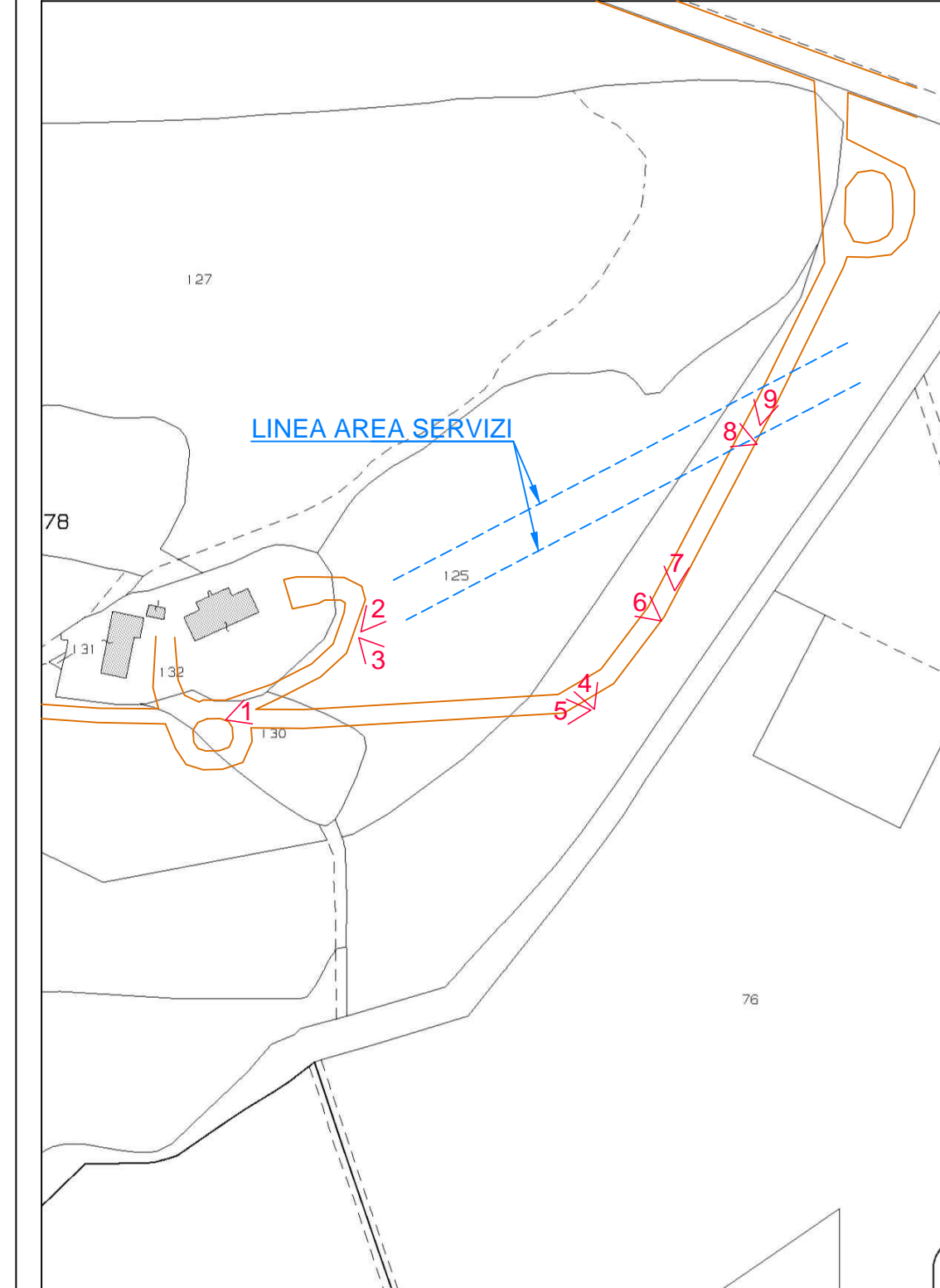


FOTO 1

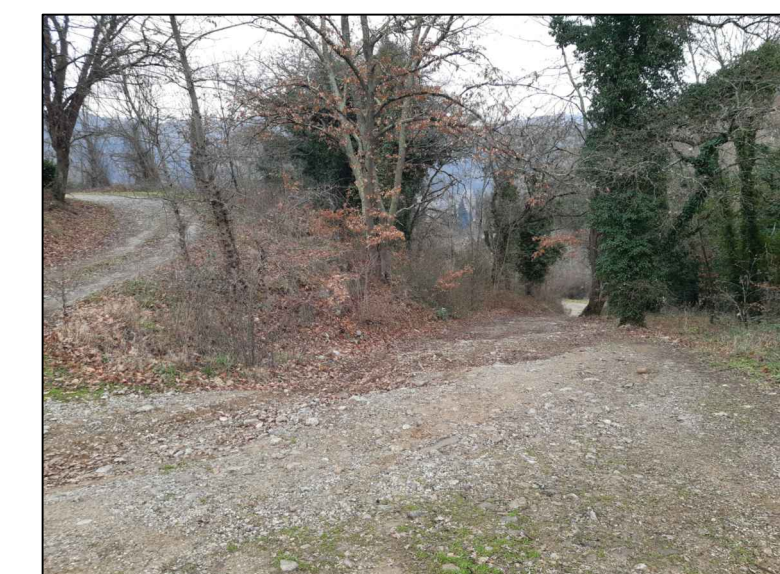


FOTO 2



FOTO 3

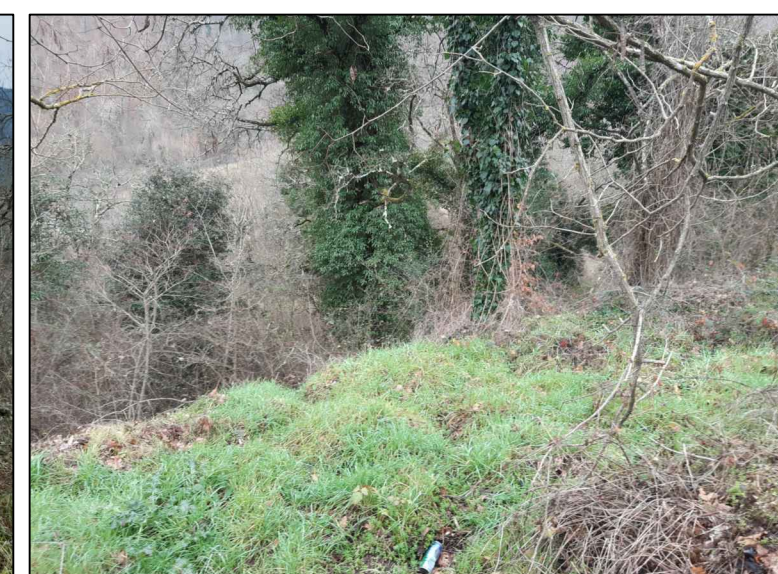


FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

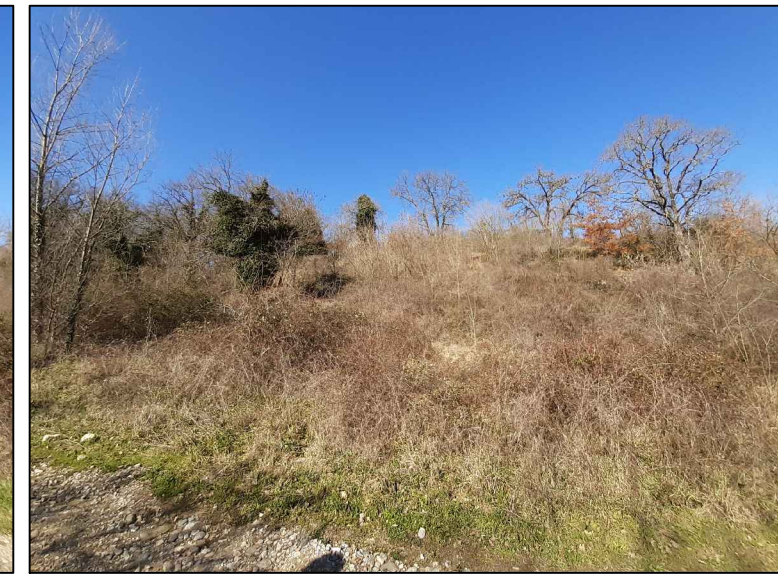


FOTO 7

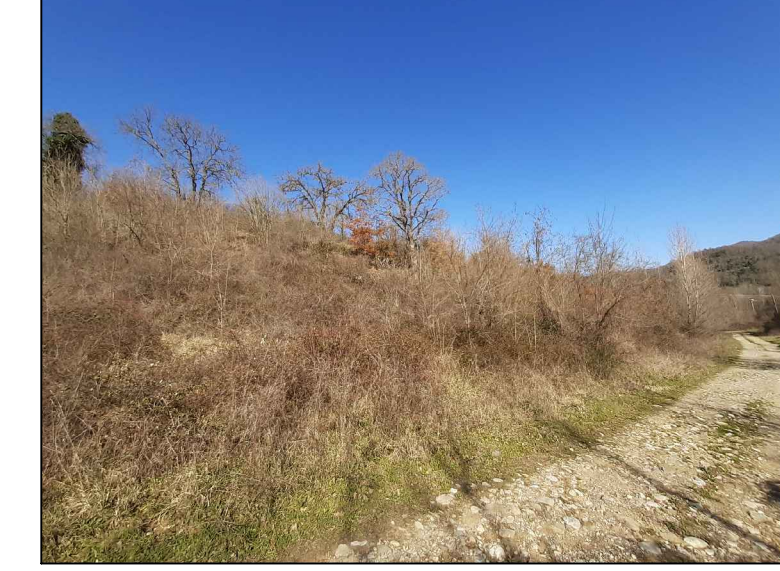


FOTO 8



FOTO 9



VISTA AEREA DEL SITO

