

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **OMISSIS**

Contro: **OMISSIS - OMISSIS**

N° Gen. Rep. **167/2023**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19.06.2024 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva



Custode Giudiziario: Dott. Andrea Sattin

Esperto alla stima: Arch. Roberto Porchetti

Codice fiscale: PRCRRT69C06L117M

Studio in: Strada di Fontana di Polo n° 1/M - 05100 Terni

Telefono: 338 7178893

Email: roberto.porchetti@gmail.com

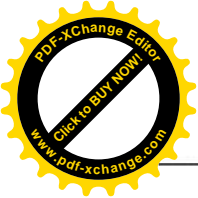
Pec: roberto.porchetti@archiworldpec.it

Sommario

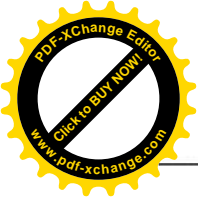
NATURA DEL COMPENDIO.....	7
Descrizione	7
Inquadramento territoriale.....	8
Mappa catastale.....	11
Accessibilità al lotto	12
CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO	13
CRITICITA' DEL COMPENDIO	13
Premessa	13
Accesso alla Part. 294	13
Accesso alla Part. 414	13
Individuazione in mappa dei beni	14
FORMAZIONE LOTTO UNICO DI VENDITA.....	15
INDICE SINTETICO.....	16
Dati Catastali.....	16
Stato di possesso.....	16
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili	17
Creditori Iscritti	17
Comproprietari.....	17
Misure Penali	18
Continuità delle trascrizioni	18
Prezzo	18
Documentazione fotografica – Esterno	19
Planimetria punti di ripresa	19
Rilievo fotografico.....	20
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	27
Identificativo corpo	27
Quota e tipologia del diritto.....	27
Identificato al catasto Fabbricati	28
Conformità catastale	29
Oneri di regolarizzazione catastale	29



Quadro economico regolarizzazione catastale	30
Quadro economico riepilogativo.....	30
DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)	31
STATO DI POSSESSO	33
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	33
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	33
Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	33
Misure Penali	36
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	37
Gestione condominiale	37
Accessibilità	37
Prestazione energetica	37
Vincoli.....	37
Avvertenze ulteriori.....	37
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	38
Planimetria catastale in atti	39
Elaborazione planimetria catastale	40
PRATICHE EDILIZIE	41
Realizzazione immobile	42
Mappa impianto catastale: Anno 1950	42
Trasformazione immobile	43
Concessione Edilizia n° 9300153 del 17.03.1993	43
Conformità edilizia	45
Opere non assentite e difformità edilizie	47
Planimetria individuazione difformità e beni	47
Rilievo fotografico.....	50
Bene 1_Eliminazione finestra	50
Bene 2_Diverso uso dei vani	51
Bene 3_Diverso uso dei vani	52
Bene 4_Portico	53
Bene 5_Forno	54
Bene 6_Box caldaia	55
Bene 7_Gazebo	55



Bene 8_Riposiglio	56
Bene 9_Recinzione interna	57
Descrizione regolarizzazione e stima dei costi	58
Bene 1_Eliminazione finestra	58
Bene 2 e 3_Diverso uso dei vani	60
Bene 4_Portico	61
Bene 5_Forno	63
Bene 6_Box caldaia	65
Bene 7_Gazebo	66
Bene 8_Ripostiglio	68
Bene 9_Recinzione interna	69
Quadro economico regolarizzazione edilizia	71
Quadro economico riepilogativo	72
Conformità urbanistica	73
Note sulla conformità	88
Stralcio Piano Regolatore Generale	89
Zona	89
Vincoli	90
DESCRIZIONE DEI BENI	91
Caratteristiche e condizioni dell'immobile	94
Stato di manutenzione generale	94
Condizioni generali dell'immobile	94
Caratteristiche descrittive	95
Caratteristiche strutturali	95
Componenti edilizie e costruttive	95
Impianti (descrizione)	97
Impianti (conformità e certificazioni)	99
Rilievo dello stato di fatto	100
Documentazione fotografica – Interno	102
Planimetria punti di ripresa	102
Rilievo fotografico	103
Piano terra	103
Piano primo	109
Piano seminterrato	111



Nota: Uso dei vani piano seminterrato	116
Documentazione fotografica – Particolari.....	117
Infissi	117
Finiture	120
Impianti tecnologici	122
Informazioni relative al calcolo della consistenza	129
Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)	129
Valori relativi all’Agenzia del Territorio	129
Accessori.....	130
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	131
Criterio di stima.....	131
Fonti di informazione	133
Rilevazioni quotazioni di vendita	134
Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).....	134
Borsino Immobiliare.....	134
Camera di Commercio dell’Umbria	135
Determinazione superfici commerciali	136
Valutazione corpi	137
Adegamenti e correzioni della stima	138
Prezzo base d'asta del lotto	138
Regime fiscale della vendita.....	138





NATURA DEL COMPENDIO

Descrizione

Il compendio è costituito dal bene principale, identificato dall'immobile ad uso residenziale censito al NCUF al Foglio 92, Particella 203, Sub. 4, graffato all'area esterna di pertinenza esclusiva censita al NCUT al Foglio 92, Part. 284; quest'ultima, oltre ad essere posta a servizio del bene principale, consente l'accesso anche all'Unità Immobiliare identificata al Foglio 92, Part. 294 ed all'area identificata al Foglio 92, Part. 414, appartenenti alla medesima proprietà ma esclusi dall'esecuzione.

A ridosso dell'area pertinenziale del bene principale è inoltre posta l'area identificata al Foglio 92, Part. 417, analogamente della medesima proprietà ed esclusa dall'esecuzione, servita direttamente dalla viabilità esterna di accesso al lotto e quindi priva di implicazioni con la stessa Part. 284.

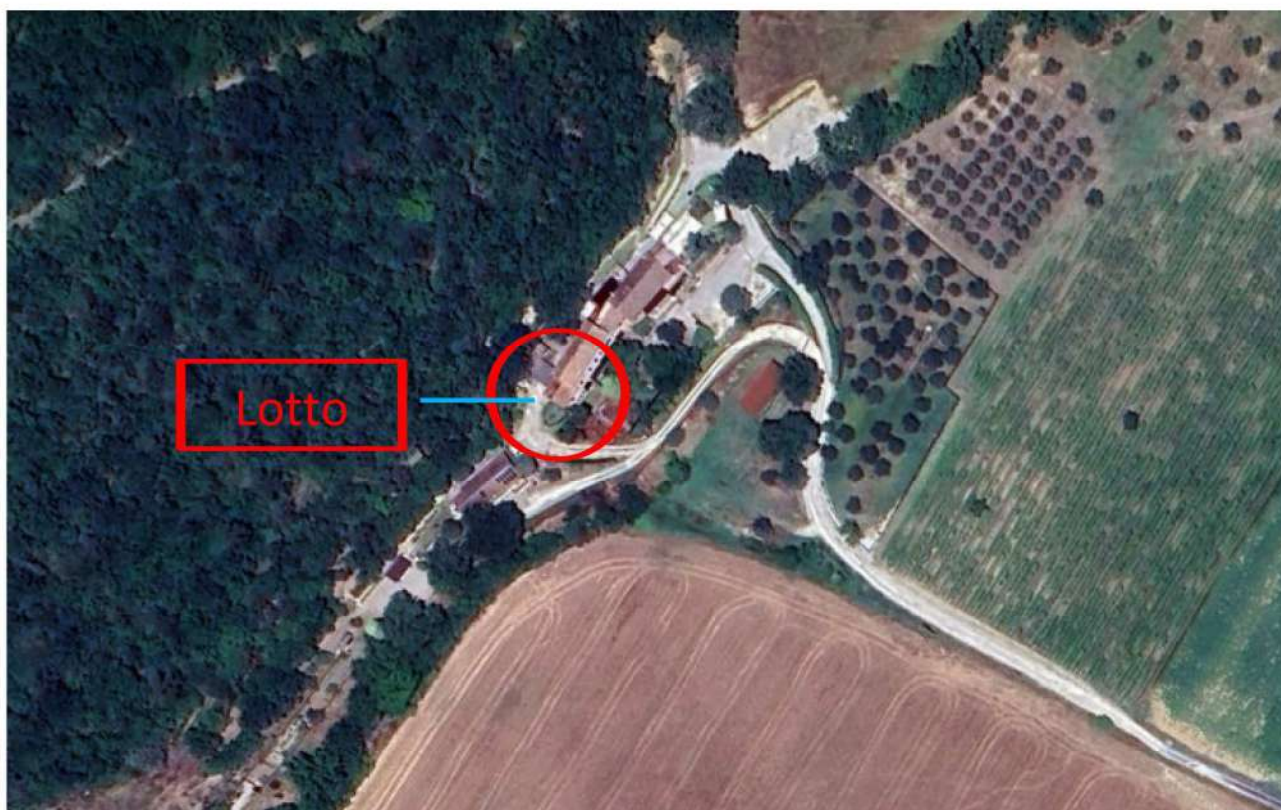
Inquadramento territoriale



Inquadramento territoriale_01



Inquadramento territoriale_02



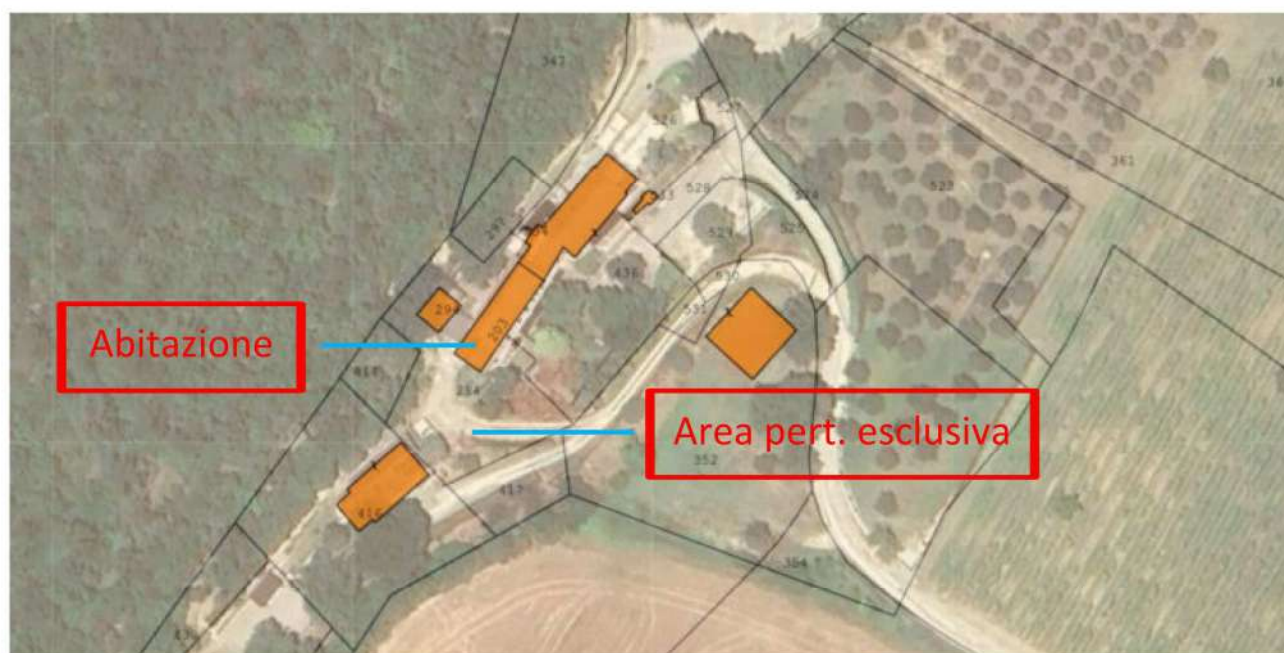
Inquadramento territoriale_03



Inquadramento territoriale_04

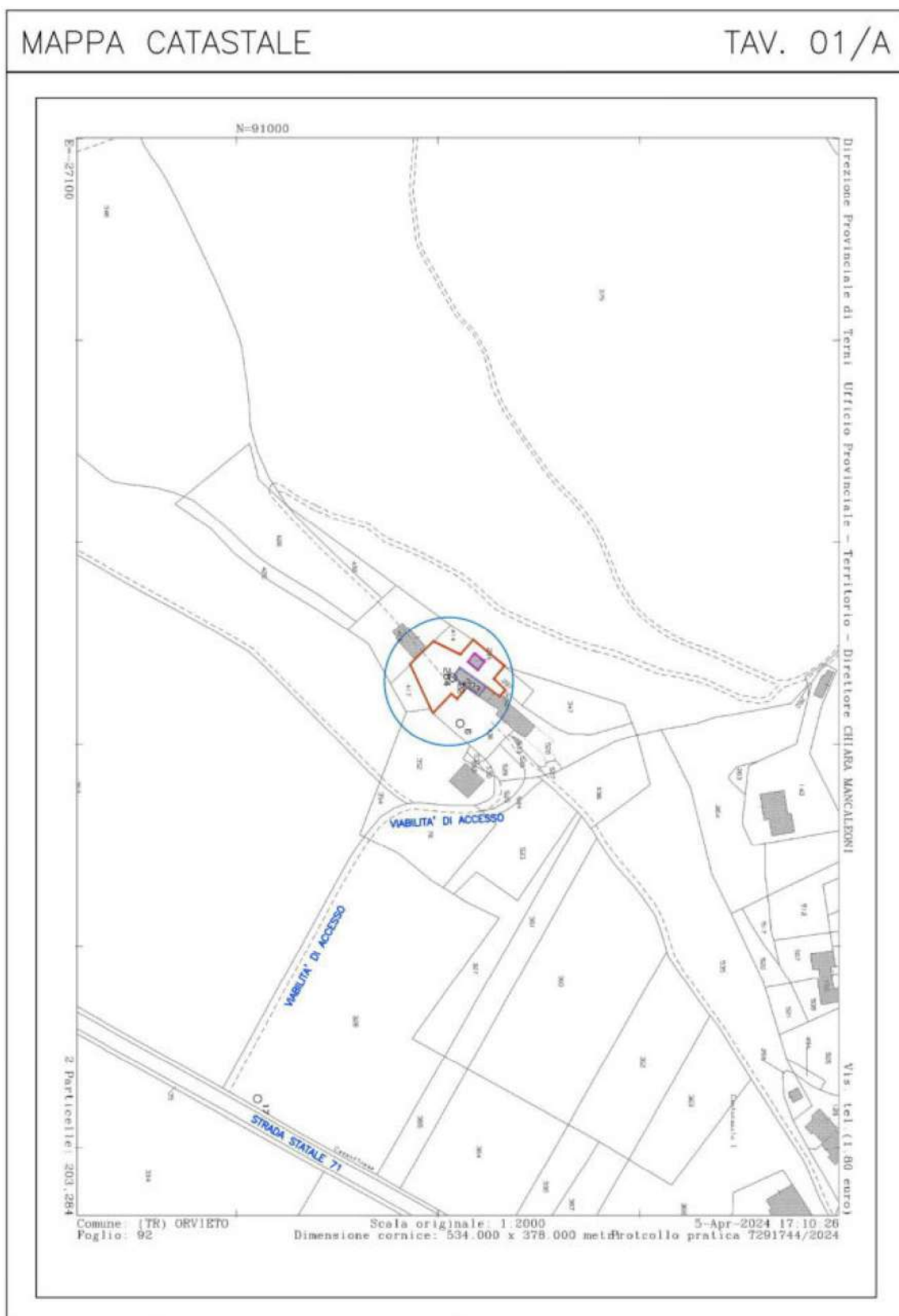


Inquadramento territoriale_05



Inquadramento territoriale_06

Mappa catastale





Accessibilità al lotto

L'accessibilità al lotto è garantita tramite la viabilità interna ad uso pubblico costituita dalla diramazione della Strada Statale 71, che serve direttamente, oltre ad ulteriori beni, l'area esterna di pertinenza esclusiva dell'abitazione, costituita dalla Particella 284.

CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO

Il compendio è costituito dal bene principale, identificato con l'abitazione, corredata di corte esclusiva e pertinenze.

CRITICITA' DEL COMPENDIO

Premessa

Per come evidenziato nella descrizione relativa alla natura del compendio, lo stesso è costituito dal bene principale, identificato dall'immobile ad uso residenziale censito al NCUF al Foglio 92, Particella 203, Sub. 4, graffato all'area esterna di pertinenza esclusiva censita al NCUT al Foglio 92, Part. 284; quest'ultima, oltre ad essere posta a servizio del bene principale, consente l'accesso anche all'Unità Immobiliare identificata al Foglio 92, Part. 294 ed all'area identificata al Foglio 92, Part. 414, appartenenti alla medesima proprietà ma esclusi dall'esecuzione.

Accesso alla Part. 294

Garantito esclusivamente dall'attraversamento della Part. 284, identificata con la corte di pertinenza esclusiva, oggetto di esecuzione unitamente al fabbricato di cui è posta a servizio, distinto alla Part. 203, Sub. 4.

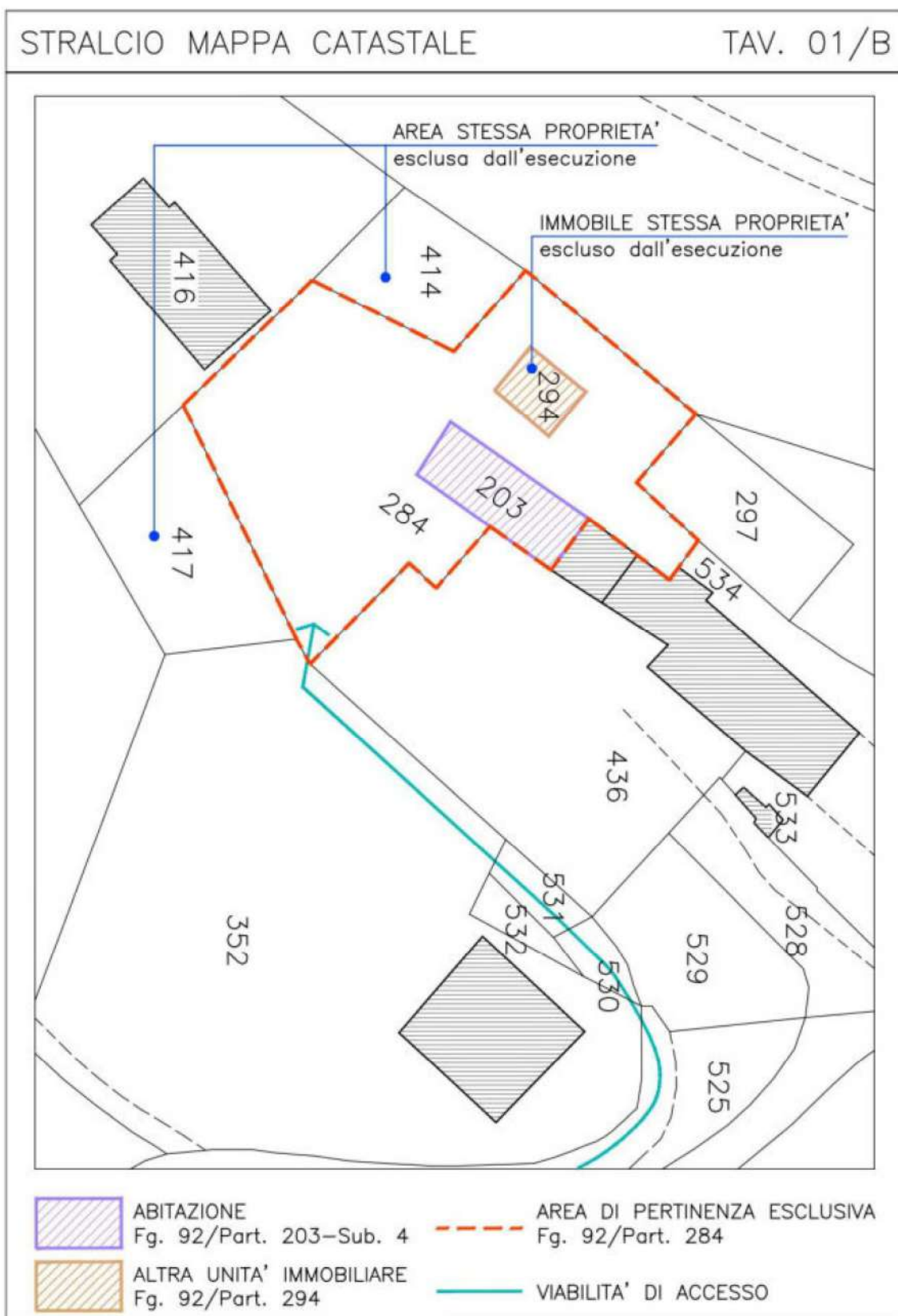
Tale aspetto configura la necessità di **costituzione di servitù** di passaggio gravante sulla Part. 284, a favore della Part. 294.

Accesso alla Part. 414

Garantito esclusivamente dall'attraversamento della Part. 284, identificata con la corte di pertinenza esclusiva, oggetto di esecuzione unitamente al fabbricato di cui è posta a servizio, distinto alla Part. 203, Sub. 4.

Tale aspetto configura la necessità di **costituzione di servitù** di passaggio gravante sulla Part. 284, a favore della Part. 414.

Individuazione in mappa dei beni





FORMAZIONE LOTTO UNICO DI VENDITA

Per quanto sopra appare corretta la formulazione di un unico Lotto di vendita, costituito quindi dal bene principale, rappresentato dall'abitazione, con annessa corte esclusiva e pertinenze, non potendo essere i beni, nel caso di diversa ipotesi, correttamente e pienamente fruiti.



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Loc. La Svolta n° 47/A – Frazione Ciconia – 05018 Orvieto (TR)

Lotto: 001 - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva

Corpo: A - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS

Foglio 92, Particella 203, Subalterno 4 (graffato a corte escl. Fg 92, Part. 284)

Indirizzo: Loc. La Svolta n° 47/A

Piano S1 - T - 1°

Comune: Orvieto (TR)

Categoria A/7

Classe 3

Consistenza 6 vani

Superficie 127 mq

Rendita € 557,77

2. Stato di possesso

Bene: Loc. La Svolta n° 47/A – Frazione Ciconia – 05018 Orvieto (TR)

Lotto: 001 - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva

Corpo: A - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva

Possesso: Occupato da OMISSIS e OMISSIS

in qualità di proprietari dell'immobile



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Loc. La Svolta n° 47/A – Frazione Ciconia – 05018 Orvieto (TR)

Lotto: 001 - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva

Corpo: A - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Loc. La Svolta n° 47/A – Frazione Ciconia – 05018 Orvieto (TR)

Lotto: 001 - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva

Corpo: A - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva

Creditori Iscritti:

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Loc. La Svolta n° 47/A – Frazione Ciconia – 05018 Orvieto (TR)

Lotto: 001 - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva

Corpo: A - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva

Comproprietari:

OMISSIS

OMISSIS



6. Misure Penali

Beni: Loc. La Svolta n° 47/A - Ciconia - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001 - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva

Corpo: A - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Loc. La Svolta n° 47/A – Frazione Ciconia – 05018 Orvieto (TR)

Lotto: 001 - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva

Corpo: A - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

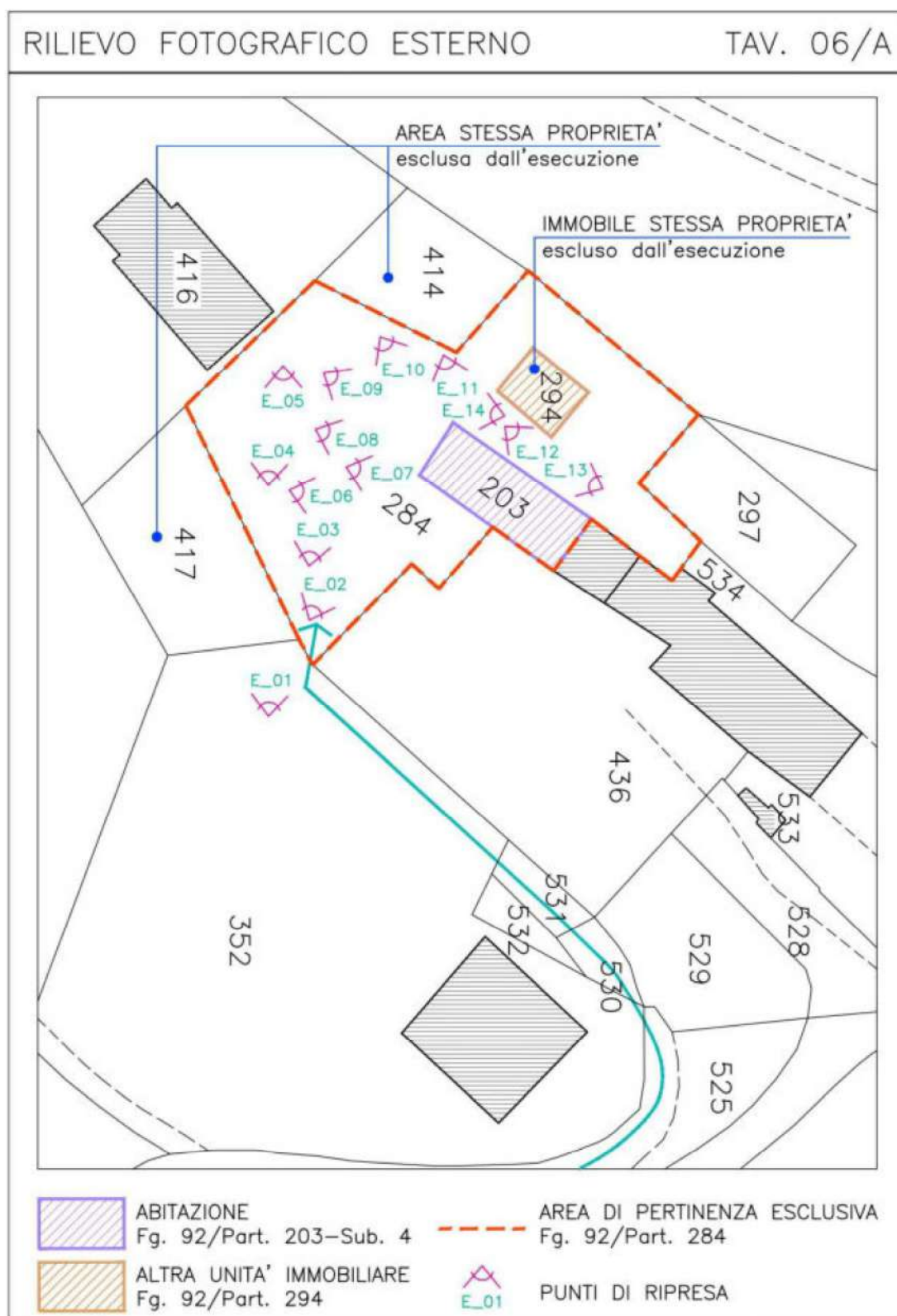
Bene: Loc. La Svolta n° 47/A – Frazione Ciconia – 05018 Orvieto (TR)

Lotto: 001 - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva

Valore complessivo intero: € 156.960,19

Documentazione fotografica – Esterno

Planimetria punti di ripresa



Rilievo fotografico



E_01



E_02



E_03



E_04



E_05



E_06



E_07



E_08



BENE ESCLUSO

E_09



BENE ESCLUSO

E_10



E_11



E_12



E_13



E_14



Beni in **Orvieto (TR)**
Frazione **Ciconia**
Loc. La Svolta n° 47/A

Lotto: 001 - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva.

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: A - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva

Abitazione in villini [A7]

Sita in Orvieto (TR), Frazione Ciconia, Loc. La Svolta n° 47/A

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Loc. La Svolta n° 47/A

Stato Civile: Coniugato con **OMISSIS**

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: **OMISSIS**

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

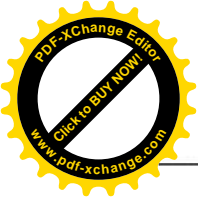
Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Loc. La Svolta n° 47/A

Stato Civile: Coniugata con **OMISSIS**

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: **OMISSIS**



Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

OMISSIS

OMISSIS

Foglio 92

Particella 203

Subalterno 4

Indirizzo Loc. La Svolta n° 47/A

Piano S1 - T - 1°

Comune Orvieto (TR)

Categoria A/7

Classe 2

Consistenza 6 vani

Superficie 127 mq

Rendita € 557,77

Derivante da:

Ultimo aggiornamento in atti:

Atto del 20/05/1999

Pubblico ufficiale **OMISSIS** Sede ORVIETO (TR)

Repertorio n. 40804 COMPRAVENDITA

Voltura n. 2962.1/1999 in atti dal 06/07/1999

Confini (riferiti all'Unità Immobiliare e alla corte esclusiva Part. 284):

Altra U.I., Partt. 375/414/416/417/352/436/534/297/347

Note: Immobile principale graffato a corte esclusiva distinta al Foglio 92, Part. 284, Qualità Ente Urbano, Superficie 861,00 mq.



Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Planimetria non aggiornata rispetto alle modifiche intervenute con Titolo edilizio abilitativo del 1993, per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso;
- Mancata rappresentazione delle pertinenze;
- Errata rappresentazione dell'area esterna di pertinenza esclusiva nell'elaborato planimetrico.

Regolarizzabili mediante:

Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare:

Abitazione Foglio 92, Part. 203, Sub. 4:

- Corretta rappresentazione uso dei vani;

Corte esclusiva Foglio 92, Part. 284:

- Rappresentazione beni pertinenziali
- Corretta rappresentazione elaborato planimetrico

Oneri di regolarizzazione catastale

Diritti fissi:	€ 259,00
Spese Tecniche: Compresa cassa previdenza e I.V.A.	€ 1.903,20
Oneri Totali:	€ 2.162,20

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

Note generali:

Dettaglio dei costi contenuto nel Quadro economico seguente.



Quadro economico regolarizzazione catastale

SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: CATASTO TERRENI E FABBRICATI

Prestazione imponibile: € 1.500,00

Cassa previdenza 4% € 60,00

Sommano € 1.560,00

I.V.A. 22% € 343,20

Sommano € 1.903,20

Diritti fissi € 259,00

TOTALE	€ 2.162,20
---------------	-------------------

Quadro economico riepilogativo

TOTALE GENERALE PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 2.162,20
---	-------------------

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il compendio in esame è collocato nell'area periferica del Comune di Orvieto (TR), Frazione Ciconia, in prossimità di Orvieto Scalo, risultando quindi ben collegato al Comune stesso ed alle zone urbane circostanti.

L'area, a vocazione prevalentemente residenziale, vede la presenza di servizi quali luoghi di culto, piscina comunale, impianti sportivi (palazzetto dello sport, calcio), gastronomia, agriturismo, oltre al polo ospedaliero di Santa Maria della Stella.

La frazione di Ciconia, nella quale ed in posizione comunque periferica è posto il compendio in esame, è caratterizzata dalla presenza di edifici a prevalente funzione abitativa e corredata dalla presenza di quanto sopra descritto, ed è inoltre servita dalla principale arteria di collegamento con il Comune di Orvieto e con le altre zone urbane limitrofe, potendo quindi agevolmente fruire di tutti i servizi presenti nel bacino territoriale in cui è posta.

La zona in esame è caratterizzata dalla prevalente presenza di fabbricati mediamente di buon livello estetico e di conservazione, appartenenti al tessuto urbano originario ed a quello relativo agli interventi edilizi più recenti, che mostrano consistenza e finiture di migliore qualità, oltre all'apprezzabile presenza di aree verdi private; la stessa evidenza inoltre una sufficiente dotazione di aree di sosta e capacità di deflusso dei veicoli, risultando quindi non interessata da eccessiva congestione urbana e rumorosità.

L'area descritta si configura sostanzialmente autonoma rispetto agli altri nuclei urbani presenti nel territorio comunale e, per quanto caratterizzata dall'assenza di grandi centri di distribuzione e di servizi, comunque localizzati nell'adiacente centro città ed in zone limitrofe, garantisce complessivamente una buona qualità dell'abitare.

Caratteristiche zona:

Periferica normale

Area urbanistica:

Mista residenziale/agricola a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona:

Luoghi di culto, Piscina comunale, Impianti sportivi (palazzetto dello sport, calcio, Gastro-nomia, Agriturismo, Ospedale, Hotel.

Caratteristiche zone limitrofe:

Residenziali e commerciali.

Importanti centri limitrofi:

Comuni confinanti: Porano, Lubriano (VT), Castel Viscardo, Baschi, Bagnoregio (VT), Castiglione in Teverina (VT), Castel Giorgio, Ficule, Bolsena (VT), Civitella d'Agliano (VT), Al-lerona, Montecchio.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: Villa Ciconia.

Principali collegamenti pubblici:

Trasporto pubblico locale

3. STATO DI POSSESSO

Occupato da

OMISSIS e OMISSIS in qualità di proprietari dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

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**

Debitore non datore di ipoteca:

OMISSIS

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Importo ipoteca: € 120.000,00 - Importo capitale: € 60.000,00

A rogito di Notaio **OMISSIS** in data 02/12/2010 ai nn.

Registrato a TERNI

Trascritto a TERNI in data 07/12/2010 ai nn.



Note:

Atto emesso contro:

OMISSIS per la quota di 1/2

(Debitore ipotecario - Attuale proprietario)

OMISSIS per la quota di 1/2

(Debitore ipotecario - Attuale proprietario)

OMISSIS

(Debitore non datore di ipoteca)

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di:

OMISSIS

Contro: **OMISSIS** - **OMISSIS**

Debitore non datore di ipoteca: **OMISSIS**

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Importo ipoteca: € 52.000,00 - Importo capitale: € 26.000,00

A rogito di Notaio **OMISSIS** in data 29/11/2012 ai nn.

Registrato a TERNI

Trascritto a TERNI in data 04/12/2012 ai nn.

Note:

Atto emesso contro:

OMISSIS per la quota di 1/2

(Debitore ipotecario - Attuale proprietario)

OMISSIS per la quota di 1/2

(Debitore ipotecario - Attuale proprietario)

OMISSIS

(Debitore non datore di ipoteca)

- **Ipoteca giudiziale attiva** a favore di:

OMISSIS

Contro: **OMISSIS**

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO

Importo ipoteca: € 160.000,00 - Importo capitale: € 81.065,09

A rogito di **TRIBUNALE CIVILE DI TERNI** in data 03/07/2014 ai nn.

Registrato a TERNI

Trascritto a TERNI in data 29/01/2015 ai nn.

Note:

Atto emesso contro:

OMISSIS per la quota di 1/2

(Debitore ipotecario - Attuale proprietario)

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di:

OMISSIS

Contro: **OMISSIS - OMISSIS**

Debitore non datore di ipoteca: **OMISSIS**

Importo ipoteca € 400.000,00 - Importo capitale: € 200.000,00

A rogito di Notaio **OMISSIS** in data 28/10/2015 ai nn.

Registrato a ORVIETO (TR)

Trascritto a TERNI in data 02/11/2015 ai nn.

Note:

Atto emesso contro:

OMISSIS per la quota di 1/2

(Debitore ipotecario - Attuale proprietario)

OMISSIS per la quota di 1/2

(Debitore ipotecario - Attuale proprietario)

OMISSIS

(Debitore non datore di ipoteca)



4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di:

OMISSIS

Contro **OMISSIS - OMISSIS**

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A rogito **UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI** in data 25/05/2016 n.

Registrato a TERNI

Trascritto a TERNI in data 27/06/2016 ai nn.

- **Pignoramento** a favore di:

OMISSIS

Contro: **OMISSIS - OMISSIS**

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A rogito **UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI** in data 11/12/2023 n.

Registrato a TERNI

Trascritto a TERNI in data 04/01/2024 ai nn.

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

Gestione condominiale

Spese di gestione condominiale: Condominio inesistente.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Condominio inesistente.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Condominio inesistente.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Condominio inesistente.

Millesimi di proprietà: /

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nulla.

Accessibilità

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Prestazione energetica

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non rilevato.

Note Indice di prestazione energetica: /

Vincoli

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

Avvertenze ulteriori

Nulla.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS - Proprietà per 1/2

OMISSIS - Proprietà per 1/2

dal **18/02/1999** al **20/05/1999**

In forza di Frazionamento e fusione

Titolare/Proprietario:

OMISSIS - Proprietà per 1/2

OMISSIS - Proprietà per 1/2

dal **20/05/1999** ad oggi

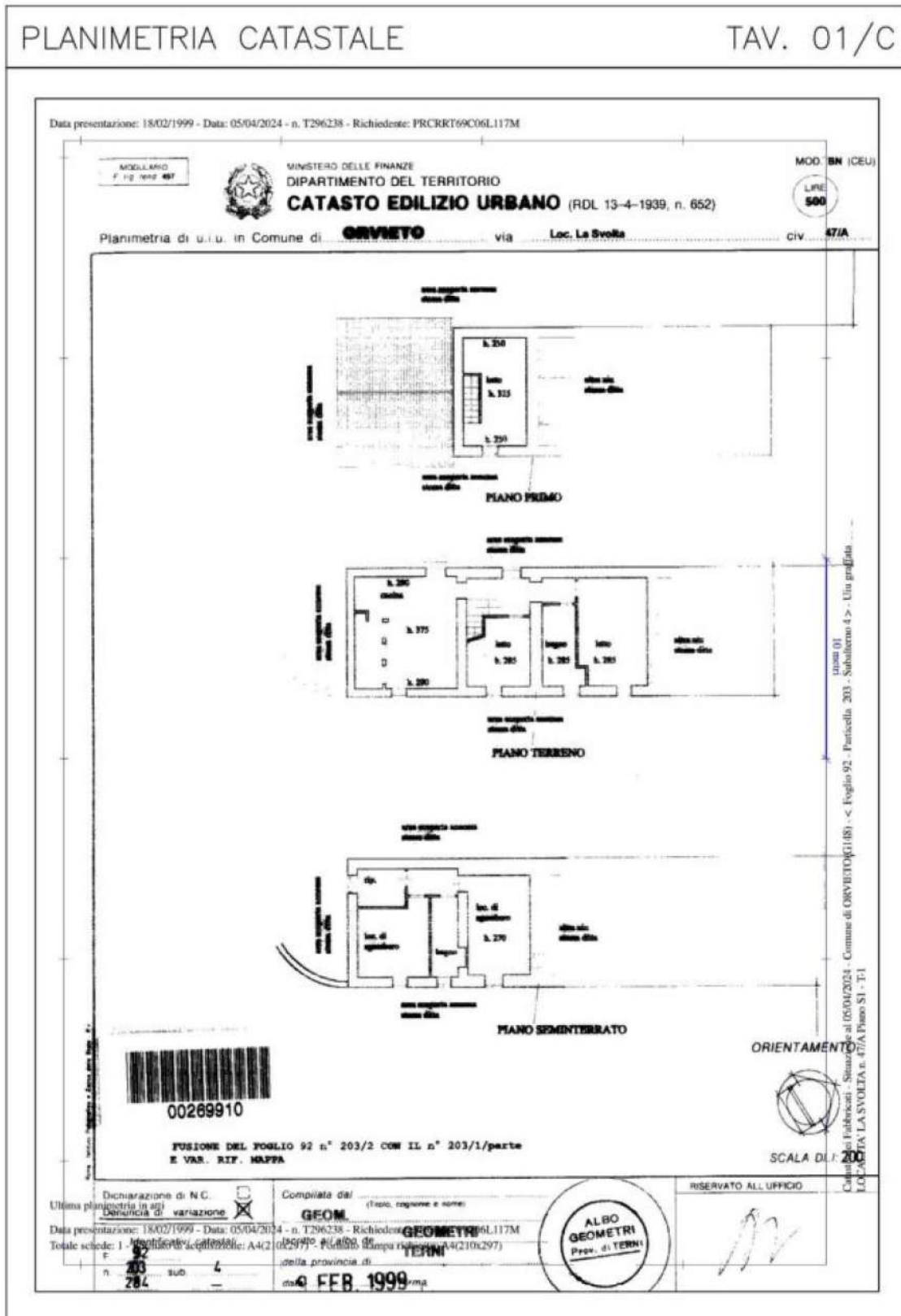
In forza di Compravendita

a rogito di Notaio **OMISSIS** in data 20/05/1999, ai nn.

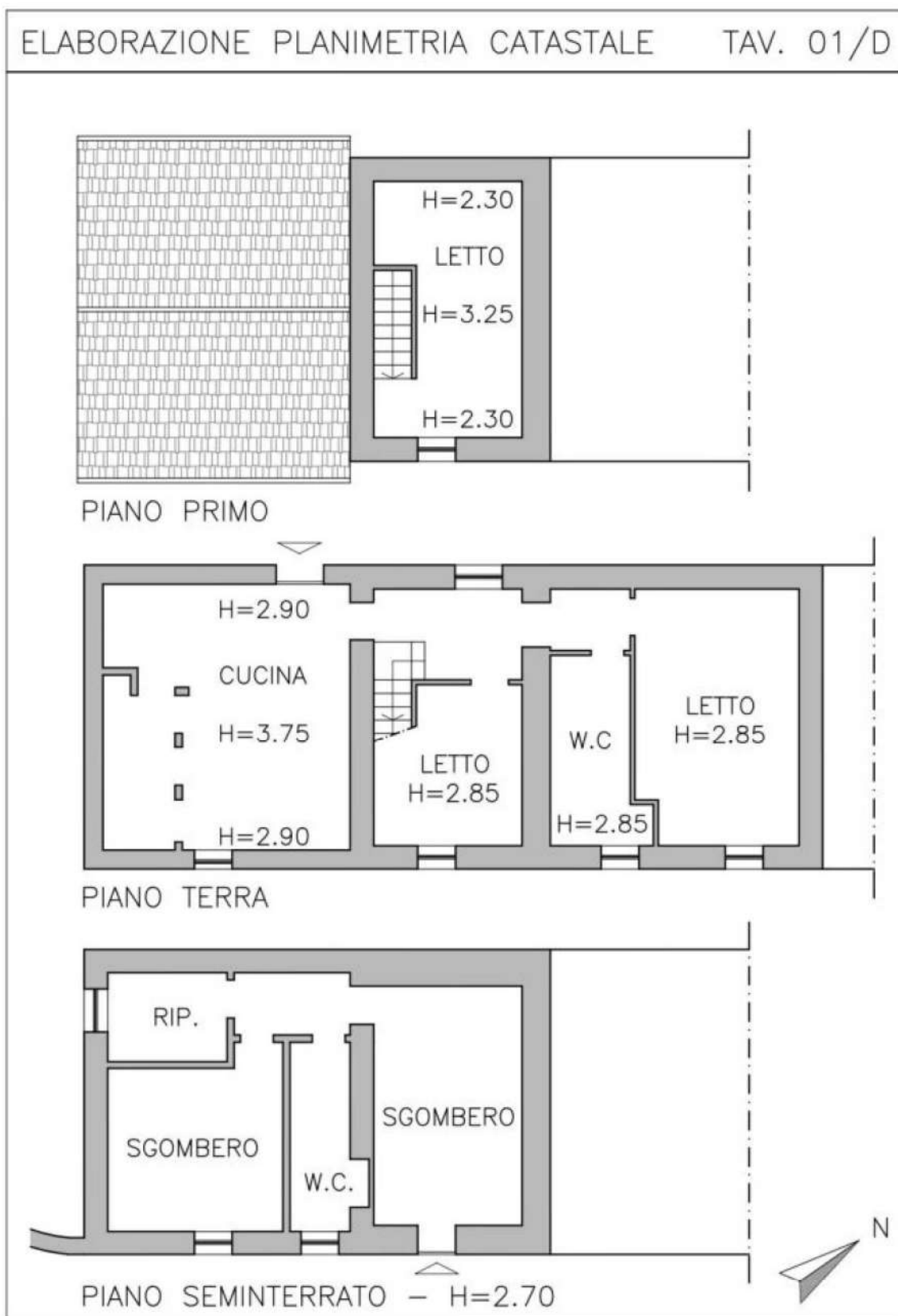
Registrato a ORVIETO (TR)

Trascritto a TERNI, in data 07/06/1999, ai nn.

TAV. 01/C



Elaborazione planimetria catastale





7. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 5/389/92

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Comunicazione lavori

Oggetto: Manutenzione ordinaria

Presentazione in data 28/04/1992 al n. di prot. 5

Note tipo pratica: Integrata dalla Concessione Edilizia pratica n° 0095/2024/AA

Numero pratica: 0095/2024/AA

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e variazione di destinaz. d'uso da rurale a civile abitazione

Oggetto: Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso

Rilascio in data 17/03/1993 al n. di prot. 9300153

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Note tipo pratica: Integrazione alla Comunicazione lavori pratica n° 5/389/92

NOTE:

Nell'anno 1993 di cui al presente titolo edilizio per ristrutturazione e variazione di destinazione d'uso, l'Agibilità veniva rilasciata dalla competente Azienda Sanitaria Locale che, allo scopo consultata, con nota PEC prot. 0107785 del 14/05/2024 comunicava la mancata presenza in atti di archivio della documentazione richiesta, anche relativa a datazione antecedente l'intervento stesso.

Realizzazione immobile

Mappa impianto catastale: Anno 1950

REALIZZAZIONE IMMOBILE ANTE 1967

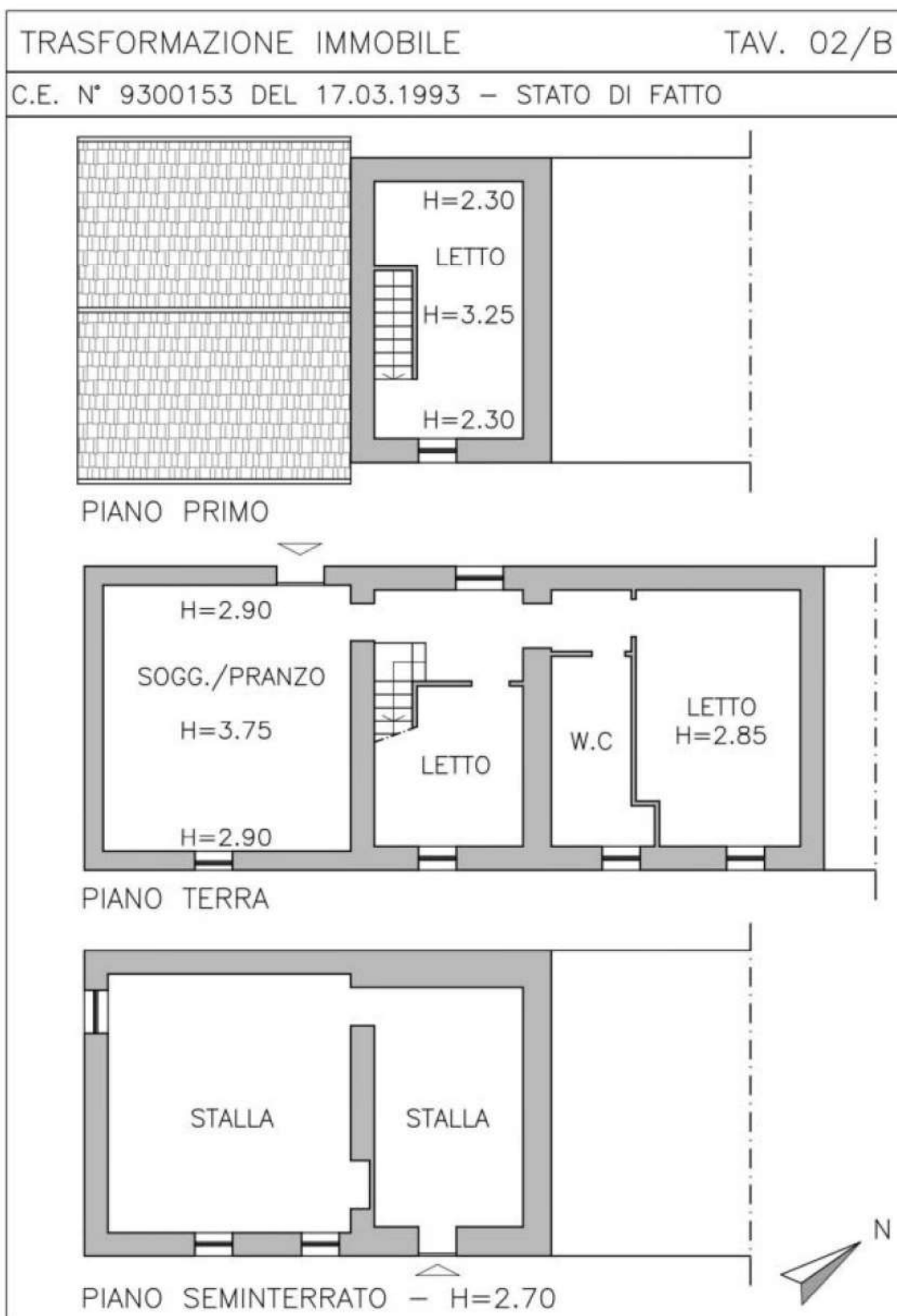
TAV. 02/A

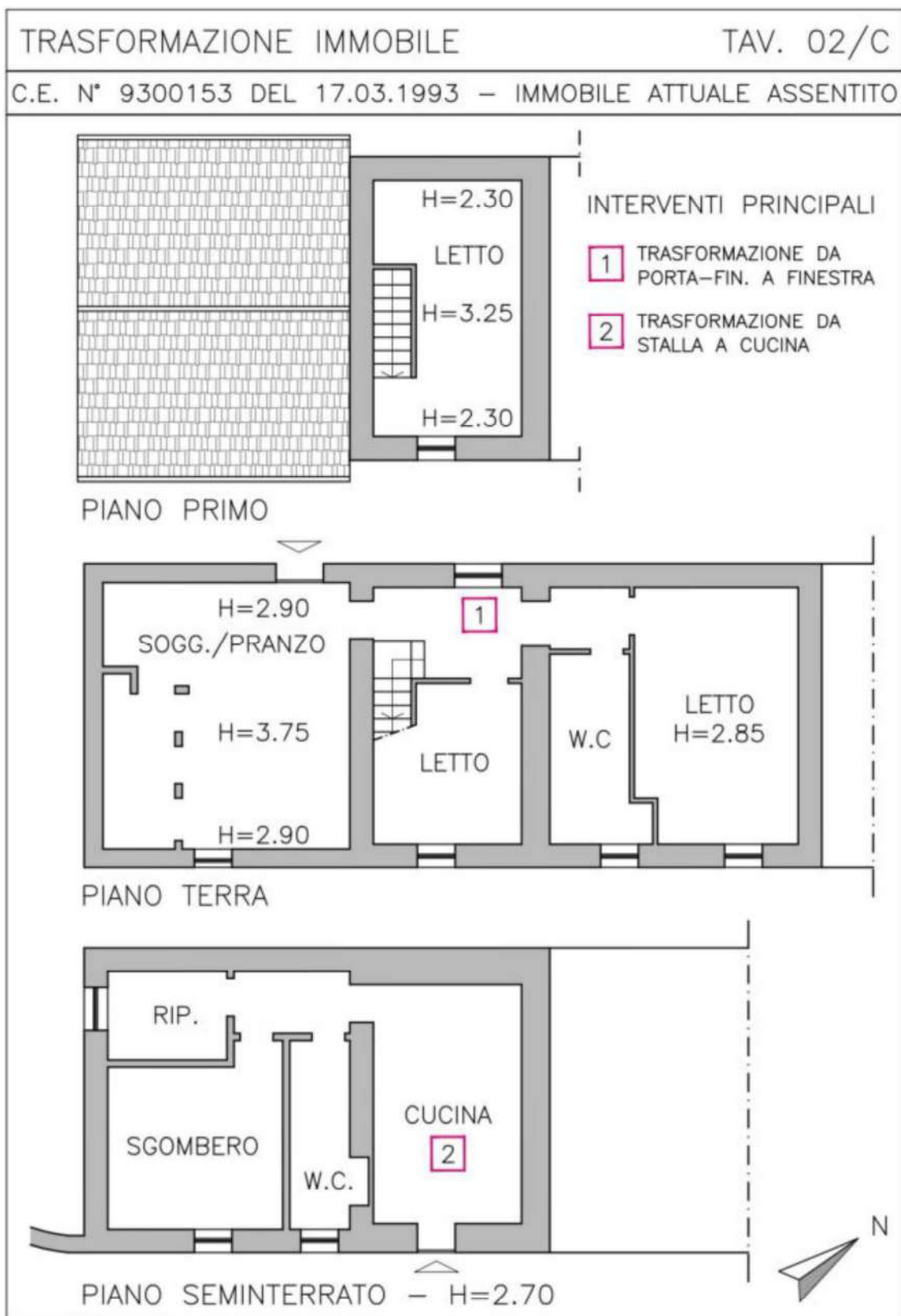
MAPPA CAT. D'IMPIANTO ANNO 1950 – IMMOBILE ORIG. ASSENTITO



Trasformazione immobile

Concessione Edilizia n° 9300153 del 17.03.1993





7.1 Conformità edilizia

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità

- Modifiche al prospetto per eliminazione finestra
- Realizzazione portico
- Realizzazione opere pertinenziali

Regolarizzabili mediante

Permesso di Costruire in accertamento di conformità per realizzazione portico e modifiche al prospetto per eliminazione finestra.

Descrizione delle opere da sanare

- Eliminazione finestra
- Realizzazione portico
- Modifica copertura gazebo
- Rimozione ripostiglio

Costi e oneri per eliminazione difformità

Costi per opere per eliminazione difformità:	€ 366,00
Oneri e sanzioni per istanza di regolarizzazione in accertam. di conformità:	€ 1.945,77
Spese tecniche per istanza regolarizzazione in accertam. di conformità:	€ 1.649,44
Oneri Totali:	€ 3.961,21

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia



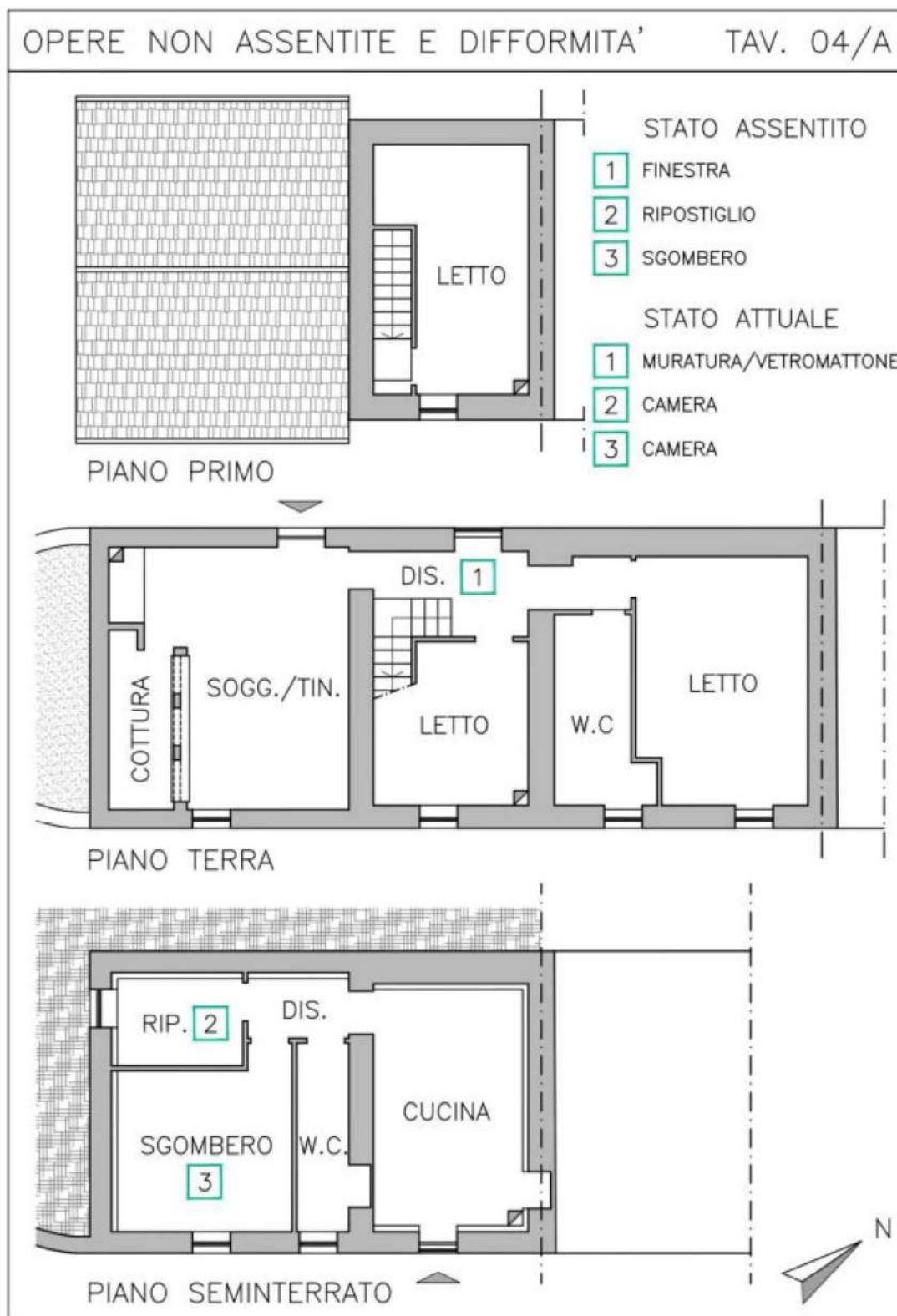
NOTE:

Relativamente all'uso dei vani presenti al piano seminterrato, si rimanda a quanto contenuto nella sezione "Descrizione dei beni" della presente relazione e nella sezione "Uso dei vani del piano seminterrato" della documentazione fotografica.

Note generali sulla conformità: Approfondimenti e Quadro economico di dettaglio contenuti nella sezione successiva.

Opere non assentite e difformità edilizie

Planimetria individuazione difformità e beni





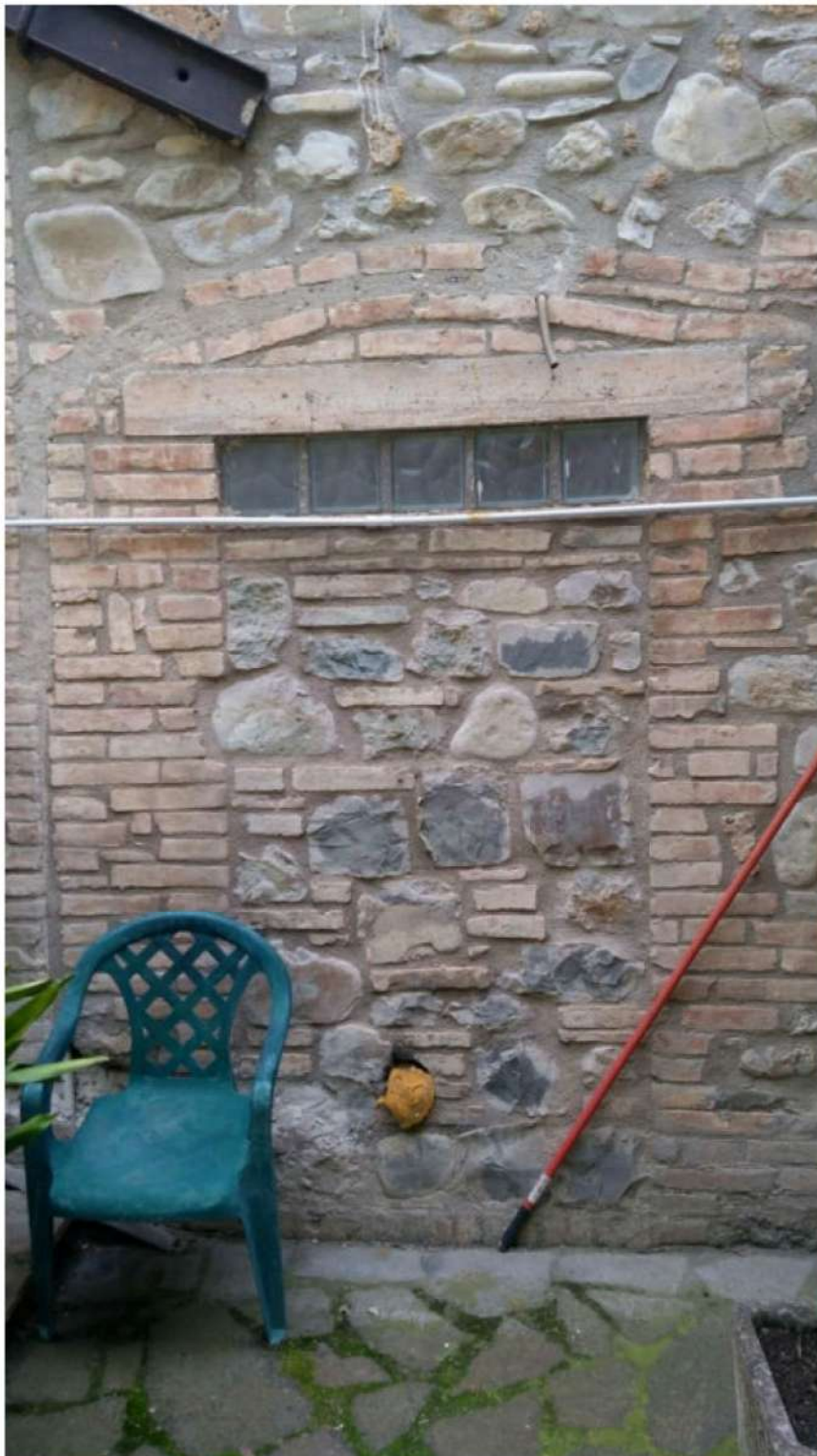
OPERE NON ASSENTITE E DIFFORMITA'

TAV. 04/C



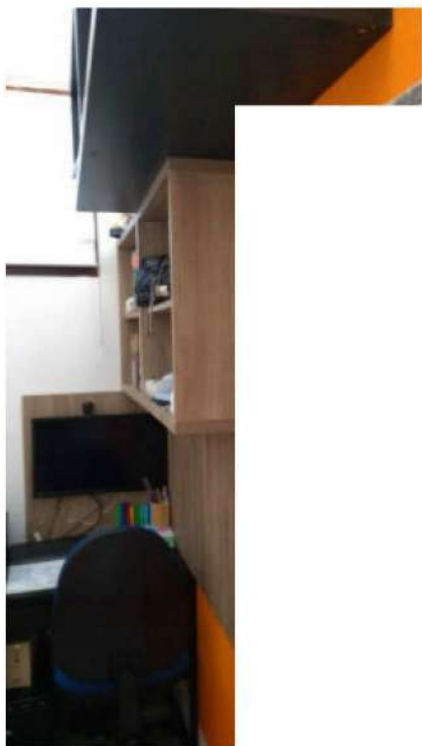
Rilievo fotografico

Bene 1_Eliminazione finestra



Eliminazione finestra_01

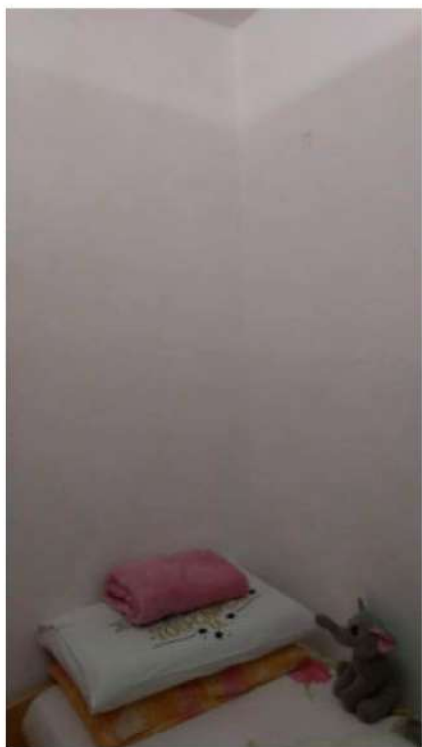
Bene 2_Diverso uso dei vani



Diverso uso dei vani_01



Diverso uso dei vani_02

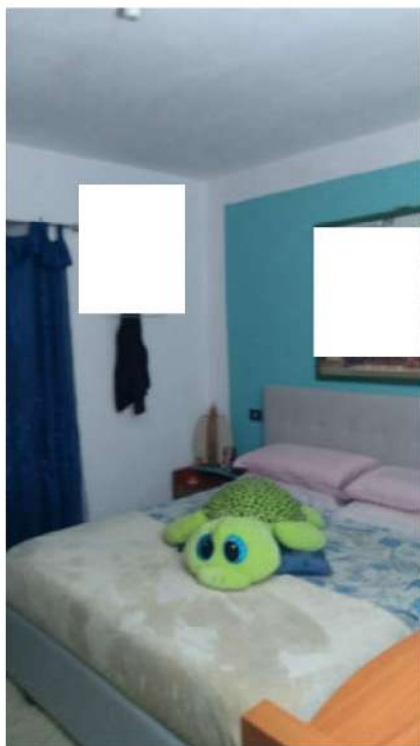


Diverso uso dei vani_03



Diverso uso dei vani_04

Bene 3_Diverso uso dei vani



Diverso uso dei vani_01



Diverso uso dei vani_02



Diverso uso dei vani_03



Diverso uso dei vani_04

Bene 4_Portico



Portico_01



Portico_02

Bene 5_Forno



Forno_01



Forno_02

Bene 6_Box caldaia



Box caldaia

Bene 7_Gazebo



Gazebo

Bene 8_Riposiglio



Ripostiglio_01



Ripostiglio_02

Bene 9_Recinzione interna



Recinzione interna_01



Recinzione interna_02

Descrizione regolarizzazione e stima dei costi

Bene 1_Eliminazione finestra

Descrizione

Difformità costituita dalla presenza, rispetto allo stato di fatto assentito, di paramento murario corredato in sommità da vetro mattone, in sostituzione della finestra assentita. La struttura appare in buone condizioni estetiche e di conservazione.

Accertamento doppia conformità

Art. 154, comma 1 Legge regionale n° 1/2015:

.....possono ottenere il titolo a sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento oggetto di sanatoria, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati.....

Anno presunto di realizzazione degli interventi: 1993

Anno di presentazione istanza di sanatoria: 2024

L'intervento oggetto dell'istanza in Sanatoria, è stato pertanto realizzato sotto vigenza di norme che consentivano la trasformazione dell'immobile:

- Realizzazione intervento: Legge Regionale 765/1967, art. 10

Intervento subordinato a LICENZA EDILIZIA

ed è attuabile anche in forza della normativa attuale:

- Istanza in Sanatoria: Legge Regionale 1/2015, art. 124, comma 1

Intervento subordinato a SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA'

Legge Regionale 21 gennaio 2015 n° 1

Art. 124

(Interventi subordinati alla SCIA)

1. Sono realizzabili mediante SCIA obbligatoria tutti gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 118 e 119, ed inoltre: ...OMISSIS...

Regolarizzazione

Sanzione applicabile per interventi attuati con SCIA che non prevedono in via ordinaria l'applicazione del contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 154 della Legge Regionale n° 1/2015, calcolata sull'importo relativo alle opere eseguite:

$$Y = [(Y2 - Y1) * (X - X1) / (X2 - X1)] + 600,00$$

Y = Sanzione da applicare
Y1 = 600,00 Sanzione minima
Y2 = 6.000,00 Sanzione minima
X = 1.200,00 Valore presunto opere eseguite
X1 = 1.033,00 Costo Costruzione minimo
X2 = 20.658,00 Costo Costruzione massimo

Calcolo della sanzione

$$Y = [(6.000,00 - 600,00) * (1.100,00 - 1.033,00) / (20.658,00 - 1.033,00)] + 600,00$$

$$Y = [(5.400,00 * 67,00) / 19.625,00] + 600,00$$

$$Y = (361.800,00 / 19.625,00) + 600,00$$

$$Y = 18,44 + 600,00$$

Y = € 618,44

Quadro economico

Oneri e sanzioni

Regolarizzazione: **€ 618,44**

Costi

Diritti fissi di segreteria: (compresi nell'istanza di Perm. di Costruire di cui al Bene 4 **€ 0,00**

TOTALE € 618,44

Bene 2 e 3_Diverso uso dei vani

Descrizione

Difformità costituita dalla presenza, rispetto allo stato di fatto assentito, di paramento murario corredato in sommità da vetro mattone, in sostituzione della finestra assentita.

La struttura appare in buone condizioni estetiche e di conservazione.

Regolarizzazione

La conformazione dei vani del piano seminterrato ufficialmente destinati a ripostiglio, mostra la presenza di arredi residenziali e relativi impianti tecnologici, assolvendo di fatto alla funzione abitativa.

L'attuale configurazione di tali ambienti dovrà pertanto necessariamente essere ricondotta alla destinazione assentita di vani accessori alla residenza, potendo quindi non costituire difformità edilizia oggetto di sanatoria, essendo la distribuzione interna del piano coerente con lo stato di fatto assentito e rappresentando il solo uso difforme degli ambienti rispetto alla funzione legittima, difformità eliminabile tramite la rimozione degli arredi e degli impianti tecnologici afferenti al riscaldamento e condizionamento aria.

Quadro economico

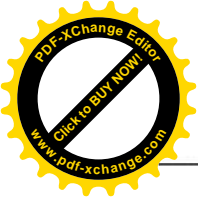
Oneri e sanzioni

Regolarizzazione: € 0,00

Costi

Non dovuti: € 0,00

TOTALE € 0,00



Bene 4_Portico

Descrizione

Difformità costituita dalla presenza, rispetto allo stato di fatto assentito, di portico in legno costituito da pilastri, travatura principale e secondaria, tavolato e manto di copertura. Il manufatto appare in buone condizioni estetiche e di conservazione.

Accertamento doppia conformità

Art. 154, comma 1 Legge regionale n° 1/2015:

.....possono ottenere il titolo a sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento oggetto di sanatoria, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati.....

Anno presunto di realizzazione degli interventi: 1993

Anno di presentazione istanza di sanatoria: 2024

L'intervento oggetto dell'istanza in Sanatoria, è stato pertanto realizzato sotto vigenza di norme che consentivano la trasformazione dell'immobile:

- Realizzazione intervento: Legge Regionale 765/1967, art. 10

Intervento subordinato a LICENZA EDILIZIA

ed è attuabile anche in forza della normativa attuale:

- Istanza in Sanatoria: Legge Regionale 1/2015, art. 119, comma 1

Intervento subordinato a PERMESSO DI COSTRUIRE

Legge Regionale 21 gennaio 2015 n° 1

Art. 119

(Interventi subordinati a permesso di costruire)

1. Sono subordinati a permesso di costruire, salvo quanto previsto agli articoli 118 e 124, gli interventi:

a) di nuova costruzione; ...OMISSIS...

Regolarizzazione

Sanzione applicabile per interventi attuabili con Permesso di Costruire, nella misura pari al doppio del Costo di Costruzione, ai sensi dell'art. 154 della Legge Regionale n° 1/2015.

Ai sensi del vigente Regolamento Edilizio e Urbanistico, la superficie massima edificabile a portico non costituente aumento di SUL, è pari al 20% della SUL del fabbricato, da cui:

Sup. Coperta fabbricato = mt $(15.45 \times 6.35) + (4.07 \times 6.35) = \text{mq } 123.95$

Portico realizzabile = mq $123.95 \times 20\% = \text{mq } 24.79$

Portico realizzato = mq $20.93 < \text{mq } 24.79$ portico realizzabile

Portico residuo edificabile = mq $24.79 - 20.93 = \text{mq } 3.86$

Calcolo della sanzione

Oneri concessori e sanzione = Sup. Portico x Costo di Costruzione x 5.5% x 2

Oneri concessori e sanzione = mq $22.76 \times \text{€ } 391.82 \times 5.5\% \times 2 = \text{€ } 980,96$

Quadro economico

Oneri e sanzioni

Regolarizzazione:	€ 980,96
-------------------	-----------------

Costi

Diritti fissi di segreteria:	€ 180,00
------------------------------	-----------------

TOTALE	€ 1.160,96
---------------	-------------------

Bene 5_Forno

Descrizione

Difformità costituita dalla presenza, rispetto allo stato di fatto assentito, di struttura in muratura destinata all'uso di forno.

Il manufatto, costituito da struttura in muratura e cemento, con relativa copertura a falda unica rivestita con coppi in laterizio, appare di buona valenza estetica e funzionale, mostrando inoltre un ottimo stato di conservazione.

Regolarizzazione

Titolo edilizio: Attività Edilizia Libera

Legge Regionale 21 gennaio 2015 n° 1

Art. 118

(Attività edilizia senza titolo abilitativo)

1. Sono eseguiti senza titolo abilitativo, nel rispetto delle disposizioni del regolamento comunale per l'attività edilizia e dello strumento urbanistico sulle tipologie e sui materiali utilizzabili, nonché delle disposizioni di cui al comma 5, i seguenti interventi:

d) le opere pertinenziali degli edifici nei limiti di cui all' articolo 21, comma 3 delle norme regolamentari Titolo I, Capo I, comprese le opere e gli elementi di arredo urbano e di segnaletica da realizzare nelle aree pubbliche e al servizio della viabilità;

Regolamento Regionale 13 luglio 2023 n° 5

Art. 21

Opere Pertinenziali - Op.

3. Le opere pertinenziali di cui all'articolo 7, comma 1, lettera e), punto 6 e all'articolo 118, comma 1, lettera d) del TU, eseguibili senza titolo abilitativo purché, ai sensi dello stesso articolo 118, comma 4 del TU, non riguardino gli edifici di interesse storico - artistico o classificabili come edilizia tradizionale integra, di cui alla Delibera di G.R. 19 marzo 2007, n. 420

(Disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 45, comma 1, lett. b) legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1 con il Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale), sono:

f) i manufatti per il ricovero di animali domestici o da compagnia o manufatti per ripostigli e barbecue di superficie utile coperta complessiva non superiore a metri quadrati 8 e altezza non superiore a metri lineari 2,40;

Norma

- Superficie massima ammessa = mq 8.00
- Altezza massima ammessa = mt 2.40

Verifica

- Superficie edificata mt 2.70 x 2.10 = mq 5.67 < mq 8.00 Sup. massima ammessa
- Altezza mt 2.20 < mt 2.40 Altezza massima ammessa

Portico realizzabile (Residuo Bene 4) = mq 3.86

Portico realizzato = mt 2.70 x 1.10 = mq 2.97 < mq 3.86 portico realizzabile

Oneri concessori e sanzione = Sup. Portico x Costo di Costruzione x 5.5% x 2

Oneri concessori e sanzione = mq 3.86 x € 391.82 x 5.5% x 2 = € 166.37

Quadro economico

Oneri e sanzioni

Regolarizzazione: € 166.37

Costi

Compresi nell'istanza per regolarizzazione Bene 4: € 0,00

TOTALE € 166.37

Bene 6_Box caldaia

Descrizione

Manufatto di modeste dimensioni costituito da spallette in muratura, struttura di copertura e chiusura con ante in legno, posto a protezione della caldaia a gas, per l'alimentazione del sistema di riscaldamento dell'abitazione.

La struttura, in quanto esigua nello sviluppo dimensionale e non idonea ad altro utilizzo oltre quello descritto, non essendo accessibile non può essere identificata quale vano tecnico, potendo quindi verosimilmente essere definita come box copri-caldaia.

Regolarizzazione

Titolo edilizio: Non dovuto

Per quanto sopra la struttura non necessita di regolarizzazione edilizia, precisando comunque che, anche qualora classificata come vano tecnico, lo stesso sarebbe da ritenersi legittimato dall'esecuzione in regime di Attività Edilizia Libera in forza dell'art. 21, comma 3, lettera a) del Regolamento Regionale 13 luglio 2023 n° 5, rispettandone la funzione ed i limiti dimensionali previsti.

Quadro economico

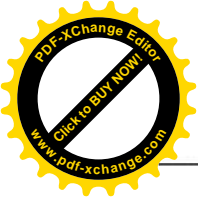
Oneri e sanzioni

Regolarizzazione: € 0,00

Costi

Non dovuti: € 0,00

TOTALE € 0,00



Bene 7_Gazebo

Descrizione

Difformità costituita dalla presenza, rispetto allo stato di fatto assentito, di gazebo con struttura leggera costituita da montanti tubolari in ferro e copertura rigida in materiale plastico.

Regolarizzazione

Titolo edilizio: Attività Edilizia Libera

Legge Regionale 21 gennaio 2015 n° 1

Art. 118

(Attività edilizia senza titolo abilitativo)

1. Sono eseguiti senza titolo abilitativo, nel rispetto delle disposizioni del regolamento comunale per l'attività edilizia e dello strumento urbanistico sulle tipologie e sui materiali utilizzabili, nonché delle disposizioni di cui al comma 5, i seguenti interventi:

d) le opere pertinenziali degli edifici nei limiti di cui all' articolo 21, comma 3 delle norme regolamentari Titolo I, Capo I, comprese le opere e gli elementi di arredo urbano e di segnaletica da realizzare nelle aree pubbliche e al servizio della viabilità;

Regolamento Regionale 13 luglio 2023 n° 5

Art. 21

Opere Pertinenziali - Op.

3. Le opere pertinenziali di cui all'articolo 7, comma 1, lettera e), punto 6 e all'articolo 118, comma 1, lettera d) del TU, eseguibili senza titolo abilitativo purché, ai sensi dello stesso articolo 118, comma 4 del TU, non riguardino gli edifici di interesse storico - artistico o classificabili come edilizia tradizionale integra, di cui alla Delibera di G.R. 19 marzo 2007, n. 420 (Disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell' art. 45, comma 1, lett. b) legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1 con il Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale), sono:



l) i pergolati e i gazebo con struttura leggera, in ferro o legno, purché collocati a terra senza opere fondali o a protezione di logge o balconi e privi di qualsiasi copertura, destinati esclusivamente a sorreggere specie vegetali o teli;

Norma

- Struttura leggera in legno o ferro, priva di opere fondali
- Copertura con specie vegetali o teli

Verifica

- Struttura in tubolari di ferro
- Copertura: È necessaria la sostituzione della copertura rigida in materiale plastico attualmente presente, con specie vegetali o teli, nel rispetto delle prescrizioni di cui sopra; si ritiene esiguo il valore economico dell'intervento, che può quindi ragionevolmente essere ricompreso nei costi stimati per gli ulteriori procedimenti da attivare.

Quadro economico

Oneri e sanzioni

Regolarizzazione: € 0,00

Costi

Non dovuti: € 0,00

TOTALE € 0,00

Bene 8_Ripostiglio

Descrizione

Difformità costituita dalla presenza, rispetto allo stato di fatto assentito, di manufatto in legno costituito da pilastri, travatura principale e secondaria, tavolato e manto di copertura. Il manufatto appare in buone condizioni estetiche e di conservazione.

Regolarizzazione

Titolo edilizio: Non applicabile - Rimozione

Il manufatto risulta tecnicamente suscettibile di regolarizzazione in accertamento di conformità, potendo, per destinazione d'uso e dimensioni, essere ricompreso nella citata normativa relativa alle *Opere Pertinenziali*.

Il bene risulta però collocato a ridosso del confine con altro lotto di diversa proprietà, evidenziando quindi il mancato rispetto della prevista distanza dallo stesso, per il quale è obbligo l'acquisizione di deroga regolarmente registrata e trascritta; tale aspetto rappresenta gravame economico non quantificabile, in quanto accordo privato tra le parti per il quale non è possibile prevedere l'esito favorevole ed il relativo eventuale valore economico.

Per quanto sopra si ritiene necessario ipotizzare la rimozione del manufatto non potendo, come detto, essere noti i costi per l'eventuale regolarizzazione.

Quadro economico

Oneri e sanzioni

Regolarizzazione: € 0,00

Costi

Rimozione e smaltimento: € 300,00

TOTALE € 300,00

Bene 9_Recinzione interna

Descrizione

Difformità costituita dalla presenza, rispetto allo stato di fatto assentito, di recinzione e cancello in ferro.

Il manufatto, costituito da struttura di recinzione e cancello in ferro, privo di copertura e attualmente destinato al ricovero di animali, appare di buona valenza funzionale e normale stato di conservazione.

Regolarizzazione

Titolo edilizio: Attività Edilizia Libera

Legge Regionale 21 gennaio 2015 n° 1

Art. 118

(Attività edilizia senza titolo abilitativo)

1. Sono eseguiti senza titolo abilitativo, nel rispetto delle disposizioni del regolamento comunale per l'attività edilizia e dello strumento urbanistico sulle tipologie e sui materiali utilizzabili, nonché delle disposizioni di cui al comma 5, i seguenti interventi:

d) le opere pertinenziali degli edifici nei limiti di cui all' articolo 21, comma 3 delle norme regolamentari Titolo I, Capo I, comprese le opere e gli elementi di arredo urbano e di segnaletica da realizzare nelle aree pubbliche e al servizio della viabilità;

Regolamento Regionale 13 luglio 2023 n° 5

Art. 21

Opere Pertinenziali - Op.

3. Le opere pertinenziali di cui all'articolo 7, comma 1, lettera e), punto 6 e all'articolo 118, comma 1, lettera d) del TU, eseguibili senza titolo abilitativo purché, ai sensi dello stesso articolo 118, comma 4 del TU, non riguardino gli edifici di interesse storico - artistico o classificabili come edilizia tradizionale integra, di cui alla Delibera di G.R. 19 marzo 2007, n. 420



(Disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 45, comma 1, lett. b) legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1 con il Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale), sono:

n) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate che non fronteggiano strade o spazi pubblici o che non interessino superfici superiore a metri quadrati 3.000;

Norma

- Superficie massima ammessa = mq 3.000
- Non prospicienti strade o spazi pubblici

Verifica

- Superficie edificata mt 2.80 x 3.90 = mq 10.92 < mq 3.000 Sup. massima ammessa
- Prospiciente area privata

Quadro economico

Oneri e sanzioni

Regolarizzazione: € 0,00

Costi

Non dovuti: € 0,00

TOTALE € 0,00



Quadro economico regolarizzazione edilizia

ONERI E SANZIONI DI REGOLARIZZAZIONE IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Imponibile: Bene_1: €	618,44
Bene_2: €	0,00
Bene_3: €	0,00
Bene_4: €	1.160,96
Bene_5: €	166,37
Bene_6: €	0,00
Bene_7: €	0,00
Bene_8: €	0,00
Bene_9: €	0,00

Sommano	€ 1.945,77
---------	------------

Altri oneri	€ 0,00
-------------	--------

TOTALE	€ 1.945,77
---------------	-------------------

COSTI PER ELIMINAZIONE DIFFORMITA'

Imponibile: Bene_1: €	0,00
Bene_2: €	0,00
Bene_3: €	0,00
Bene_4: €	0,00
Bene_5: €	0,00
Bene_6: €	0,00
Bene_7: €	0,00
Bene_8: €	300,00
Bene_9: €	0,00

Sommano	€ 300,00
---------	----------

I.V.A. 22%	€ 66,00
------------	---------

TOTALE	€ 366,00
---------------	-----------------

**SPESE TECNICHE PER ISTANZE IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'**

Prestazione imponibile: € 1.300,00

Cassa previdenza 4% € 52,00

Sommano € 1.352,00

I.V.A. 22% € 297,44

Sommano € 1.649,44

Altri oneri € 0,00

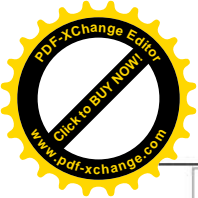
TOTALE € 1.649,44**Quadro economico riepilogativo**

TOTALE GENERALE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA € 3.961,21

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DCC n° 22 del 10.04.2019
Zona omogenea:	E: Area agricola (art. 78 N.T.A.) - Vincolo idrogeologico
Norme tecniche di attuazione:	<p>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Art. 78</p> <p>Disciplina dell'area agricola.</p> <p>Le aree agricole sono normate dal Capo I "Norme per la pianificazione urbanistica territoriale", Sezione III "Spazio Rurale", articoli dall'88 al 94 della L.R. L.R. 21 gennaio 2015, n. 1 "Testo unico governo del territorio e materie correlate".</p> <p>La costruzione di piscine è ammessa con materiali naturali per la pavimentazione esterna (pietra, travertino, tufo), mentre per il rivestimento debbono essere evitati i colori delle tonalità dell'azzurro, per limitare l'impatto visivo.</p> <p>Deve essere garantito un idoneo inserimento paesaggistico con disposizione della vegetazione e delle alberature nel rispetto della non interferenza con le visuali panoramiche.</p> <p>LEGGE REGIONALE 21 GENNAIO 2015 N° 1</p> <p>Art. 88 (Definizioni)</p> <p>1. Ai fini dell'applicazione delle norme contenute nella presente Sezione III, oltre a quelle contenute all' articolo 7 del TU, si assumono le seguenti ulteriori definizioni:</p> <p>a) spazio rurale: è la parte del territorio regionale comprendente le aree agricole e le aree boscate, caratterizzata da edifici sparsi, non compresi negli insediamenti residenziali, produttivi e per servizi di cui alle norme regolamentari Titolo II, Capo I, Sezione IV, nonché ricomprendente gli insediamenti umani caratterizzati dalla integrazione dei valori storico-architettonici-</p>



paesaggistici delle singole opere con quelli prodotti dalla conformazione dell'insediamento e della modellazione del territorio;

b) impresa agricola: è quella condotta dall'imprenditore agricolo sotto qualsiasi forma, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2135 del codice civile, iscritta nel registro delle imprese della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura. L'impresa agricola, attraverso la propria attività economico-produttiva, esercita anche la primaria tutela e valorizzazione dello spazio rurale;

c) edifici esistenti, ai fini dell'articolo 91, commi 1, 6, 8 e 10: sono quelli di cui all' articolo 7, comma 1, lettera m), presenti e legittimati al momento dell'intervento nel territorio destinato dagli strumenti urbanistici generali a usi agricoli, purché sia stato rilasciato il titolo abilitativo e siano iniziati i lavori alla data del 13 novembre 1997;

d) piano aziendale: è l'insieme delle azioni tese al miglioramento produttivo e ambientale delle attività dell'impresa agricola, secondo criteri di sostenibilità ambientale del processo produttivo. Il Piano prevede in via prioritaria l'utilizzo e il recupero degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di nuovi edifici, in coerenza con le esigenze dell'impresa, compresi gli interventi tesi a valorizzare il paesaggio rurale interessato e per la manutenzione idrogeologica del territorio. Il piano aziendale costituisce parte integrante del progetto edilizio;

e) piano aziendale convenzionato di cui all' articolo 90, comma 5: è quello definito alla lettera d) e l'attuazione degli interventi previsti è garantita da apposito atto d'obbligo;

2. Nell'ambito delle attività connesse all'attività agricola si intendono anche le attività di fattoria didattica e di fattoria sociale di cui al Titolo VIII della legge regionale 9 aprile 2015, n. 12 (Testo unico in materia di agricoltura), la cui realizzazione è consentita come previsto all' articolo 91, commi 6, 8 e 9.



Art. 89 (Disposizioni di carattere generale e competenze dei comuni)

1. Gli interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti e trasformazioni di edifici esistenti nel territorio agricolo sono realizzati nel rispetto delle tradizionali caratteristiche tipologiche e costruttive della edilizia rurale dei relativi territori, individuate dal comune in applicazione della deliberazione della Giunta regionale 420/2007.

2. In tutte le zone agricole è compatibile la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative pertinenti alle abitazioni o alle attività di servizi e agrituristiche. In tali zone è altresì consentita la realizzazione di infrastrutture a rete o puntuali di rilevante interesse pubblico, compresa la rete escursionistica, fatto salvo quanto previsto al comma 3, nonché la realizzazione di opere di sistemazione idraulica, per l'irrigazione e di opere pertinenti. E' consentita nello spazio rurale la realizzazione delle strutture per l'esercizio dell'attività venatoria di cui agli articoli 24 e 25 della legge regionale 17 maggio 1994, n. 14 (Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma e per il prelievo venatorio), con le modalità e caratteristiche ivi previste, per una superficie relativa all'area di sedime non superiore a metri quadrati quattro per singola struttura, nonché è consentita l'apposizione di tabellazioni previste dalla stessa legge regionale, finalizzate a delimitare i territori e le attività interessate. Nelle zone agricole è esclusa ogni forma di recinzione dei terreni o interruzione di strade di uso pubblico se non espressamente previste dalla legislazione di settore o recinzioni da installare per motivi di sicurezza purché strettamente necessarie a protezione di edifici ed attrezzature funzionali, anche per attività zootecniche.

3. I comuni, in ragione di particolari aspetti ambientali da tutelare ed al fine di ridurre l'impatto nel territorio agricolo, possono stabilire la inedificabilità di determinati ambiti territoriali e limitazioni per interventi di cui all' articolo 90, comma 3.

4. I comuni individuano negli strumenti urbanistici generali, anche con specifica variante agli stessi, con le modalità previste all'articolo 32, comma 4, lettera l), gli edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale oltre a quelli indicati all' articolo 96, comma 1, lettera h).

Art. 90 (Realizzazione di nuovi edifici)

1. Nel territorio destinato dagli strumenti urbanistici generali a usi agricoli, l'indice di utilizzazione territoriale massimo consentito per la realizzazione di nuovi edifici destinati a residenza è di due metri quadri di SUC per ogni ettaro di superficie di terreno interessato.

2. Nel territorio destinato dagli strumenti urbanistici generali a usi agricoli è consentita la realizzazione di nuovi edifici per le attività produttive agricole necessari all'attività dell'impresa, con un indice di utilizzazione territoriale massimo di quaranta metri quadri di SUC per ogni ettaro di superficie di terreno interessato. Le serre qualora non comportino trasformazione permanente del suolo non costituiscono SUC. La realizzazione di tali edifici è subordinata alla presentazione al comune di un piano aziendale.

3. Le imprese agricole ad indirizzo ortofrutticolo e florovivaistico fino a tre ettari, possono realizzare serre a copertura dei due terzi della superficie interessata a tale attività, in deroga agli indici di cui ai commi 2 e 5. Le serre devono essere ancorate al terreno con struttura in muratura qualora sia strettamente



necessaria ai fini statici e internamente devono permettere la permeabilità del suolo.

4. La realizzazione di nuovi edifici, di cui al comma 2, è subordinata alla condizione che l'impresa agricola eserciti la sua attività su superfici non inferiori a cinque ettari, con esclusione delle aree boscate di cui all' articolo 85.

5. L'impresa agricola può realizzare nuovi edifici ai sensi del comma 2 in deroga all'indice di utilizzazione, nonché alla superficie di cui al comma 4 che comunque non devono risultare, rispettivamente, superiore a cento metri quadri di SUC per ettaro e inferiore a tre ettari, nei casi previsti al comma 6, previa approvazione di un piano aziendale convenzionato. Il piano è approvato dal comune, previo parere favorevole della Regione in merito alla congruità dell'intervento previsto in rapporto alla potenzialità produttiva dell'impresa agricola.

6. Gli interventi in deroga di cui al comma 5 sono consentiti esclusivamente per produzioni tipiche di qualità, ad alta redditività di tutte le produzioni agricole anche a seguito di piani regionali di riconversione produttiva in base alle norme regolamentari Titolo I, Capo V.

7. L'altezza massima per i nuovi edifici residenziali, di cui al comma 1 è fissata in metri lineari sei e cinquanta dal piano di campagna.

8. Gli interventi di cui ai commi 1, 2, 4 e 5 sono subordinati alla costituzione, prima del rilascio del titolo abilitativo, di un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge, nei limiti della SUC prevista dall'intervento. Il calcolo per la realizzazione degli interventi di cui sopra riguarda i terreni corrispondenti all'applicazione del relativo



indice di utilizzazione territoriale considerando la SUC sia del nuovo edificio che quella di tutti gli edifici dell'impresa agricola.

9. L'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale per la realizzazione di nuovi edifici al servizio dell'impresa agricola è effettuata tenendo anche conto di terreni non contigui. Tale applicazione è ammessa anche per terreni ricadenti in comuni confinanti.

10. Ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale, sono considerati tutti gli immobili del richiedente il titolo abilitativo esistenti sui terreni interessati al momento della presentazione della domanda al comune, tenendo conto dei vincoli di asservimento già gravanti sui terreni, nonché di tutti gli edifici esistenti o in corso di costruzione alla data del 13 novembre 1997, ancorché oggetto di successivo trasferimento, frazionamento di proprietà, o cambiamento di destinazione d'uso.

11. Il vincolo di asservimento dei terreni di cui al comma 8 decade con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche che modificano la destinazione agricola dell'area interessata.

Art. 91 (Interventi relativi agli edifici esistenti)

1. Nei singoli edifici destinati a residenza sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché, per quelli già esistenti alla data del 13 novembre 1997, ampliamenti per un incremento massimo di cento metri quadri di SUC. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di metri lineari sei e cinquanta, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente.

2. L'ampliamento di cui al comma 1 è comprensivo di quelli già



realizzati in applicazione della normativa previgente.

3. Gli interventi di ampliamento di edifici residenziali di cui al comma 1, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica previsti dal presente articolo, sono subordinati alla individuazione da parte del comune degli edifici sparsi nel territorio, ai sensi dell'articolo 89, comma 4.

4. Per gli edifici di cui all' articolo 89, comma 4, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione interna, purché non pregiudichino le caratteristiche tipologiche e storico-architettoniche del medesimo. Eventuali ampliamenti di tali edifici destinati a residenza sono consentiti nei limiti fissati dai comuni in sede di individuazione, in rapporto alle caratteristiche tipologiche e storico-architettoniche di ciascun edificio e, comunque con le limitazioni di cui al comma 1. Detti ampliamenti, qualora a seguito della loro realizzazione compromettano le caratteristiche tipologiche, storiche ed architettoniche dell'edificio esistente, classificato come "edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra" ai sensi della deliberazione della Giunta regionale 420/2007 possono costituire un organismo edilizio autonomo, purché per l'edificio esistente sia già completato il recupero e la riqualificazione e gli ampliamenti siano realizzati a distanza non inferiore a dieci metri lineari e a distanza non superiore a trenta metri lineari dall'edificio esistente in ragione della tutela delle visuali godibili in direzione dell'edificio medesimo.

5. Negli edifici di cui al comma 4, nonché in altri edifici appositamente censiti dai comuni, tenendo conto della presenza delle necessarie opere infrastrutturali, sono consentite destinazioni d'uso per attività di servizi di cui all' articolo 7, comma 1, lettera l), con esclusione di quelle commerciali.



6. Per gli edifici rurali esistenti, non adibiti a residenza ancorché utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, con riferimento ai quali è prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici in sito diverso, sono consentiti purché la ricostruzione del fabbricato avvenga nelle aree dove sono già presenti edifici, a distanza non superiore a cinquanta metri dall'edificio più vicino o dal suo successivo ampliamento ancorché l'edificio stesso è situato nel territorio di un comune confinante.

7. La ricostruzione in sito diverso di edifici rurali esistenti, non adibiti a residenza, da parte dell'impresa agricola, è consentita nell'ambito dell'azienda previa presentazione al comune di piano aziendale.

8. Gli interventi negli edifici destinati a residenza di cui ai commi 1 e 4 possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso dell'intero edificio, comprese le parti non residenziali, incluso l'eventuale ampliamento, ai fini residenziali, per attività extralberghiere, per residenze d'epoca, nonché per attività connesse all'attività agricola.

9. Le attività agrituristiche, di fattorie didattiche e di fattorie sociali di cui al Titolo VIII della L.R. 12/2015 sono consentite negli edifici che rientrano nella disponibilità dell'impresa agricola, esistenti alla data del 31 marzo 2006, esclusivamente con le modalità previste ai commi 6 e 8.

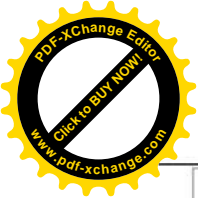
10. Per gli edifici rurali esistenti alla data del 13 novembre 1997,



non adibiti a residenza, ancorché oggetto di interventi edilizi dopo tale data e anche se utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, gli interventi possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso, come previsto al comma 8, purché tali edifici siano in muratura o a struttura in cemento armato o metallica chiusa almeno su tre lati. Gli edifici devono ricadere, anche a seguito degli interventi di ristrutturazione urbanistica, da effettuare con le stesse modalità di cui al comma 6, nelle aree dove sono già presenti edifici di tipo abitativo o ricettivo, misurando la distanza non superiore a cinquanta metri da questi. Il cambiamento di destinazione d'uso è limitato ad una SUC di duecento metri quadrati per ciascuna impresa agricola o proprietà fondiaria anche in caso di frazionamento e trasferimento della proprietà successivamente al 13 novembre 1997. Nel caso di proprietà fondiaria avente superficie superiore a cento ettari, gli interventi di cui sopra sono consentiti nel rapporto, non frazionabile, pari a duecento metri quadrati di SUC ogni cento ettari di superficie territoriale, escluse le aree boscate, anche derivante da frazionamento o trasferimento della proprietà successivamente al 13 novembre 1997, considerando eventuali interventi già realizzati alla data di entrata in vigore del presente TU. La superficie di duecento metri quadrati deve comunque costituire un unico edificio.

11. Negli interventi di cui al comma 10 sono computate le superfici già eventualmente interessate da cambiamento di destinazione d'uso in applicazione della normativa previgente, nonché oggetto di successivo trasferimento o frazionamento di proprietà. Gli ampliamenti previsti ai commi 1 e 4, ancorché già realizzati o autorizzati in applicazione di normative previgenti, possono essere utilizzati ai fini agrituristici, nonché per le attività delle fattorie didattiche e delle fattorie sociali di cui all'articolo 88, comma 2.

12. Al fine di favorire l'accorpamento di edifici della stessa



proprietà fondiaria, è consentita la ricostruzione in sito diverso con cambio d'uso degli edifici rurali di cui al comma 10, a distanza non superiore a cinquanta metri dall'edificio di tipo abitativo o ricettivo della stessa proprietà fondiaria purché il trasferimento non superi una distanza di metri lineari mille.

12 bis. Qualora l'impresa agricola o proprietà fondiaria abbiano realizzato un intervento di cambiamento della destinazione d'uso ai sensi del comma 10 e successivamente abbiano trasferito la proprietà dell'immobile, la nuova proprietà non può realizzare un ulteriore intervento ai sensi della medesima disposizione.

13. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e o di cambiamento della destinazione d'uso per gli edifici di cui ai commi 6 e 10, nonché gli interventi di ampliamento di cui al comma 4, sono condizionati a permesso di costruire con atto d'obbligo per regolare i rapporti connessi all'intervento che può comportare modifica delle previsioni dell'eventuale piano attuativo approvato. Il comune, in caso di interventi di demolizione e successiva ricostruzione in sito diverso, è tenuto ad accertare che la demolizione dell'edificio preesistente avvenga preliminarmente agli interventi di ricostruzione.

14. Gli interventi concernenti il cambiamento di destinazione d'uso, di cui al comma 10, sono subordinati alla costituzione, prima del rilascio del titolo abilitativo, di un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge. Il vincolo riguarda i terreni necessari e corrispondenti all'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale per le nuove costruzioni, di cui all' articolo 90, comma 2, considerando la SUC degli immobili interessati dall'intervento. In carenza di terreno necessario ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale sono vincolati i terreni agricoli di



proprietà del richiedente comunque disponibili nel territorio comunale se aventi superficie superiore a ettari uno.

15. Gli interventi di cui al presente articolo si applicano anche nelle aree agricole disciplinate dai piani di bacino di cui al d.lgs. 152/2006, purché non interessino aree classificate a rischio di frana da tali piani e con l'esclusione degli interventi di cui al comma 5 che ricadono in fascia "A" a rischio idraulico. 15 bis. Il vincolo di asservimento dei terreni di cui al comma 14 decade con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche che modificano la destinazione agricola dell'area interessata.».

Art. 92 (Aree di particolare interesse agricolo)

1 Le aree di particolare interesse agricolo sono quelle individuate dai PRG, parte strutturale, vigenti alla data di entrata in vigore del presente TU. Per gli strumenti urbanistici generali non ancora approvati ai sensi della L.R. 31/1997 e L.R. 11/2005, il nuovo PRG, parte strutturale, delimita le aree di particolare interesse agricolo escludendo quelle compromesse da fenomeni di urbanizzazione e trasformazione. Nelle suddette aree sono consentiti l'attività agricola e gli interventi di cui alla presente sezione nonché gli interventi previsti dalla L.R. 2/2000.

2. Le aree di particolare interesse agricolo, individuate negli strumenti urbanistici generali ai sensi del comma 1, non possono essere modificate nella loro individuazione e destinazione salvo quanto previsto all' articolo 89, comma 2. Sono comunque consentite variazioni della loro individuazione purché non venga ridotta la superficie complessiva delle aree così individuate salvo per la realizzazione di opere pubbliche e di rilevante interesse pubblico.

Art. 93 (Attività zootecnica)



1. I comuni nel PRG, parte strutturale, individuano gli allevamenti esistenti ed i relativi impianti, nonché i perimetri fertirrigui autorizzati.

2. Le dimensioni minime per qualificare gli allevamenti suinicoli, avicoli ed ittigenici, ai fini delle distanze di cui all' articolo 95, comma 4 sono determinate con le norme regolamentari di cui all' articolo 245, comma 1, lettera e).

Art. 94 (Oliveti)

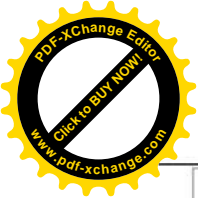
1. Gli oliveti, oltre a qualificare le produzioni agricole, rappresentano un elemento identitario del territorio umbro.

2. Il PPR ed il PRG, parte strutturale, anche in attuazione di quanto previsto al comma 1, dettano norme che salvaguardano le aree di produzione, limitando le eventuali trasformazioni ai fini edilizi e infrastrutturali e prevedendo modalità e termini per l'eventuale obbligo di reimpianto.

3. I piani attuativi, i progetti edilizi, nonché quelli di opere pubbliche o di interesse pubblico, nel rispetto del comma 2, possono prevedere anche l'espianto delle parti di oliveto strettamente necessarie alla realizzazione dell'intervento, indicando il reimpianto in sito diverso.

4. L'autorizzazione all'abbattimento degli olivi è concessa dal comune territorialmente competente nei seguenti casi:

- a) qualora ne sia accertata la morte fisiologica ovvero la permanente improduttività, dovuta a cause non rimovibili;
- b) qualora per eccessiva fittezza dell'impianto possano arrecare danni all'oliveto;
- c) per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità; d) per la realizzazione di edifici in conformità alla vigente



strumentazione urbanistico-edilizia.

5. L'autorizzazione di cui al comma 4, limitatamente alle lettere a) e b) è concessa previo parere dell'unione speciale di comuni di cui al Capo I del Titolo III della legge regionale 23 dicembre 2011, n. 18 (Riforma del sistema amministrativo regionale e delle autonomie locali e istituzione dell'Agenzia forestale regionale. Conseguenti modifiche normative).

REGOLAMENTO EDILIZIO E URBANISTICO

CAPITOLO XXI: NORME DI TUTELA SPECIALE E LINEE DI INDIRIZZO PER GLI INTERVENTI IN ZONA OMOGENEA "E"

ART. 146 Norme di Speciale Tutela e Linee di Indirizzo per l'esecuzione degli interventi edilizi in zona agricola.

146.1 Nell'ambito della zona omogenea "E" è prescritta la conservazione ed il mantenimento delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale ricadenti negli specifici ambiti definiti dal P.R.G.S.

146.2 La prescrizione di cui al comma precedente trova attuazione mediante l'integrale rispetto delle disposizioni impartite per tali zone dalle N.T.A. del P.R.G., dal presente Regolamento e dalle norme contenute nel P.T.C.P e nel P.U.T.

ART. 147 Criteri Generali Di Tutela Per La Zona Omogenea "E ".

147.1 NORME DI CARATTERE GENERALE...Omissis...

147.4 AMPLIAMENTI



147.4.1 Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno garantire la conservazione del principio insediativo esistente.

147.4.2 Per quando disposto dal comma precedente, nell'intera zona omogenea "E" non sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente, che alterino la tipologia e l'assetto planivolumetrico del fabbricato originario.

147.4.3 Gli interventi di ampliamento, ove ammessi, dovranno essere volti alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'architettura rurale.

147.4.4 Al fine di salvaguardare gli assetti volumetrici esistenti, sono ammessi interventi di ampliamento staccati dal corpo di fabbrica principale, purché collocati nell'area di pertinenza così come definita al precedente art. 41.10 e purché realizzati in maniera tale da garantire la conservazione di un complesso architettonico unitario, nel rispetto dei principi insediativi dei nuclei rurali storici, e fatte salve le distanze dai confini e dagli edifici.

147.4.5 Le richieste di rilascio del titolo abilitativo per interventi di ampliamento, dovranno essere corredate da una analisi tipologica atta a stabilire le modalità di crescita e di evoluzione del fabbricato nel tempo e atta a giustificare la conseguente proposta di nuova addizione volumetrica.

147.4.6 Al fine di favorire una adeguata lettura del fabbricato, l'ampliamento, pur integrandosi e armonizzandosi all'edificio principale dovrà comunque essere riconoscibile, come addizione successiva, attraverso una composizione diversa delle facciate ed un eventuale trattamento diverso della superficie muraria, in maniera tale da costituire un elemento di secondaria incidenza, rispetto al fabbricato originario.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	/
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	/
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Mq 100 - Ampliamento in zona agricola
Altro:	<p>L'edificabilità residua, per quanto prevista in zone agricola nella misura di mq 100 per fabbricato, si ritiene non applicabile nella situazione di specie, per le seguenti ragioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ambito di applicazione della norma riferito all'intero fabbricato, con conseguente necessità di verifica delle quote spettanti alle singole Unità Immobiliari costituenti il corpo di fabbrica, di cui il bene in esame è parte. - Per quanto previsto dal Regolamento Edilizio e Urbanistico Comunale, l'ampliamento deve avvenire tramite costituzione di volumi separati dall'edificato esistente, comunque nel rispetto delle previste distanze dai confini e dai fabbricati e, in ragione della conformazione urbanistica del lotto in esame, tale principio risulta sostanzialmente non applicabile.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	



Note sulla conformità

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Stralcio Piano Regolatore Generale

Zona: Area Agricola - Art. 78 NTA



Vincoli: Vincolo Idrogeologico



DESCRIZIONE DEI BENI

Abitazione in villini [A7] di cui al punto A

Abitazione e corte di pertinenza esclusiva

Il compendio oggetto di stima, identificato con l'Unità Immobiliare ad uso residenziale e annessa corte di pertinenza esclusiva, distinto al NCUF al Foglio 92, Particella 203, Sub. 4 e graffato al Foglio 92, Part. 284, configurato come porzione di un complesso ad uso residenziale, è sito nel Comune di Orvieto (TR), Frazione Ciconia, Loc. La Svolta n° 47/A; l'immobile risulta edificato in data antecedente l'anno 1950, come attestato dalla presenza nella mappa catastale d'impianto e ristrutturato nell'anno 1993, come testimoniato dal Titolo edilizio abilitativo rilasciato dall'Amministrazione comunale, relativo ad interventi di ristrutturazione edilizia e variazione della destinazione d'uso da rurale a civile abitazione.

L'immobile è parte di un fabbricato con tipologia a schiera, ed è strutturato su due livelli fuori terra, collegati da scala interna, ed uno seminterrato, accessibile dall'esterno; lo stesso è quindi servito dalla corte esterna di pertinenza esclusiva, di apprezzabile estensione, che oltre ad accogliere l'ingresso all'immobile descritto ospita al suo interno altra Unità Immobiliare pertinenziale, separata dal corpo di fabbrica principale e due ulteriori aree che, al pari della descritta pertinenza, sono comunque escluse dal procedimento di esecuzione.

La corte interna privata assolve pertanto, oltre alla funzione d'ingresso all'abitazione, anche da area verde e di sosta, risultando particolarmente utile alla fruizione generale del bene ed allo stazionamento dei veicoli di proprietà dei residenti.

Gli insediamenti circostanti il compendio, destinati prevalentemente ad uso residenziale, sono caratterizzati dalla presenza di fabbricati di più recente edificazione, mostrando quindi caratteristiche tipologiche e costruttive attuali rispetto a quello in esame. Il bene, catastalmente classificato in categoria A/7 "Ville e Villini", si compone al piano seminterrato di una cucina, oltre vani accessori destinati a ripostiglio, sgombero e w.c., con altezza pari variabile da mt 2.26 a mt 2.82, al piano terra da soggiorno/tinello, cucina, due camere da letto e w.c., con altezza compresa tra mt 2.85 e mt 3.75, mentre il piano primo, collegato al sottostante tramite scala interna, ospita un'ulteriore camera da letto, con altezza compresa tra mt 2.30 e mt 3.28.

L'attuale conformazione del piano seminterrato mostra la presenza in tutti i vani di arredi residenziali e relativi impianti tecnologici, assolvendo di fatto alla completa funzione abitativa che, per quanto dichiarato dalla proprietà, è stata determinata da condizioni di emergenza riguardanti componenti del nucleo familiare.

L'attuale uso del piano dovrà pertanto necessariamente essere ricondotto alla destinazione assentita di vani accessori alla residenza, ad eccezione della cucina, legittimata da regolare titolo edilizio.

L'attuale configurazione può pertanto non costituire difformità edilizia oggetto di sanatoria, essendo la distribuzione interna del piano coerente con lo stato di fatto assentito e rappresentando, il solo diverso uso degli ambienti rispetto alla funzione legittima, alterazione eliminabile tramite la rimozione degli arredi e degli impianti tecnologici relativi al riscaldamento e condizionamento aria, ad eccezione del vano cucina, come detto regolarmente assentito e quindi fruibile come tale.

Il livello di finitura di tutti gli ambienti interni risulta essere in sufficiente stato di conservazione e manutenzione; gli stessi sono inoltre interessati da una configurazione riferita agli schemi distributivi afferenti al periodo di realizzazione e caratterizzati dalla presenza di muratura portante interna oltre quella perimetrale, che conseguentemente limita le possibilità di articolazione dello sviluppo planimetrico.

Il bene evidenzia la presenza di caratteristiche qualitative ed estetiche riferite prevalentemente alla datazione originaria, ad eccezione di quanto rinnovato con l'unico intervento di ristrutturazione eseguito nell'anno 1993, che ha comportato opere di ristrutturazione e di ammodernamento generale, oltre al cambio di destinazione d'uso per la parziale trasformazione del piano seminterrato, rappresentando quindi un accrescimento della qualità ed ottimizzazione della fruibilità degli ambienti presenti; per quanto osservato, è comunque possibile escludere la presenza di particolari criticità sia nell'unità immobiliare che nel fabbricato in generale, potendo quindi l'abitazione essere fruita nell'immediato.

L'ingresso alla corte di pertinenza esclusiva del fabbricato, avviene direttamente dalla strada pubblica adiacente, risultando quindi agevolmente raggiungibile e comodamente utilizzabile.

L'ingresso all'abitazione è rappresentato da infisso in legno, composto da anta con apertura a battente e parte fissa, non blindato; gli infissi interni sono costituiti da porte con apertura a battente in legno, mentre quelli esterni da finestre e portefinestre sempre in legno, tutti corredati di scuretti realizzati nel medesimo materiale.



La muratura interna, realizzata in laterizi forati di spessore pari a cm 8, intonacata in entrambi i lati, è rifinita tramite tinteggiatura e mostra un normale stato di conservazione; i pavimenti di tutti gli ambienti sono in gres ed i rivestimenti murari, costituiti da maioliche nel medesimo materiale, sono ubicati alle pareti dei servizi igienici ed in quelle delle cucine, destinate ad accogliere gli arredi principali.

Gli impianti tecnologici presenti, riferibili alla data di realizzazione del fabbricato ed alla successiva ristrutturazione, privi di dichiarazione di conformità, possono essere definiti, per quanto visibile e limitatamente alle parti ispezionabili, funzionanti e privi di evidenti criticità, comunque da assoggettare ad ammodernamento e rispondenza alle vigenti normative di settore; gli stessi presentano inoltre una dotazione quantitativa e caratteristiche qualitative normalmente riscontrabili in edifici di analoga datazione, rispettando quindi la configurazione normativa e funzionale del tempo.

Lo smaltimento delle acque reflue bianche e nere, è garantito dall'innesto di queste su colonne montanti allacciate all'impianto a dispersione, posto a servizio dell'intero immobile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **OMISSIS** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Loc. La Svolta n° 47/A – Fraz. Ciconia – 05018 Orvieto (TR)

Stato Civile: Coniugato con **OMISSIS**

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: **OMISSIS**

1/2 di **OMISSIS** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Loc. La Svolta n° 47/A – Fraz. Ciconia – 05018 Orvieto (TR)

Stato Civile: Coniugata con **OMISSIS**

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: **OMISSIS**

Superficie complessiva di circa mq **1.068,16**

È posto al piano: Seminterrato, terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: Esistente al 1950 (presenza nella mappa catast. d'impianto)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 47/A

Ha un'altezza utile interna di:

Piano seminterrato da mt 2.26 a mt 2.82

Piano terra da mt 2.85 a mt 3.75

Piano primo da mt 2.30 a mt 3.28

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

Caratteristiche e condizioni dell'immobile

Stato di manutenzione generale: Sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Normale stato generale di conservazione.



Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: non ispezionabile
Solai	tipologia: in ferro con voltine condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: legno condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
-----------------	--



Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni, pietrame e tufo coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: Piastrelle di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente e parte fissa materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: Piastrelle in gres condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: legno condizioni: buone



Impianti (descrizione)

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: da collaudare
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali in alluminio diffusori: ventilatori condizioni: buone conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: Non ispezionabile recapito: fossa biologica ispezionabilità: sufficiente condizioni: non verificabili conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: Serbatoio esterno condizioni: buone conformità: da collaudare



Idrico

tipologia: **sottotraccia**

alimentazione: **diretta da rete comunale**

rete di distribuzione: **non ispezionabile**

condizioni: **buone**

conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo**

alimentazione: **GPL**

rete di distribuzione: **tubi in rame**

diffusori: **termosifoni in ghisa**

condizioni: **buone**

conformità: **da collaudare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Afferente alla realizzazione del fabbricato.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto realizzato secondo la norma di riferimento in vigore alla data di costruzione del fabbricato.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Radiatori in ghisa alimentati da caldaia collegata a serbatoio gas GPL, localizzato all'esterno del lotto.
Stato impianto	Normale
Potenza nominale	24.000
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto realizzato secondo la norma di riferimento in vigore alla data di costruzione del fabbricato.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

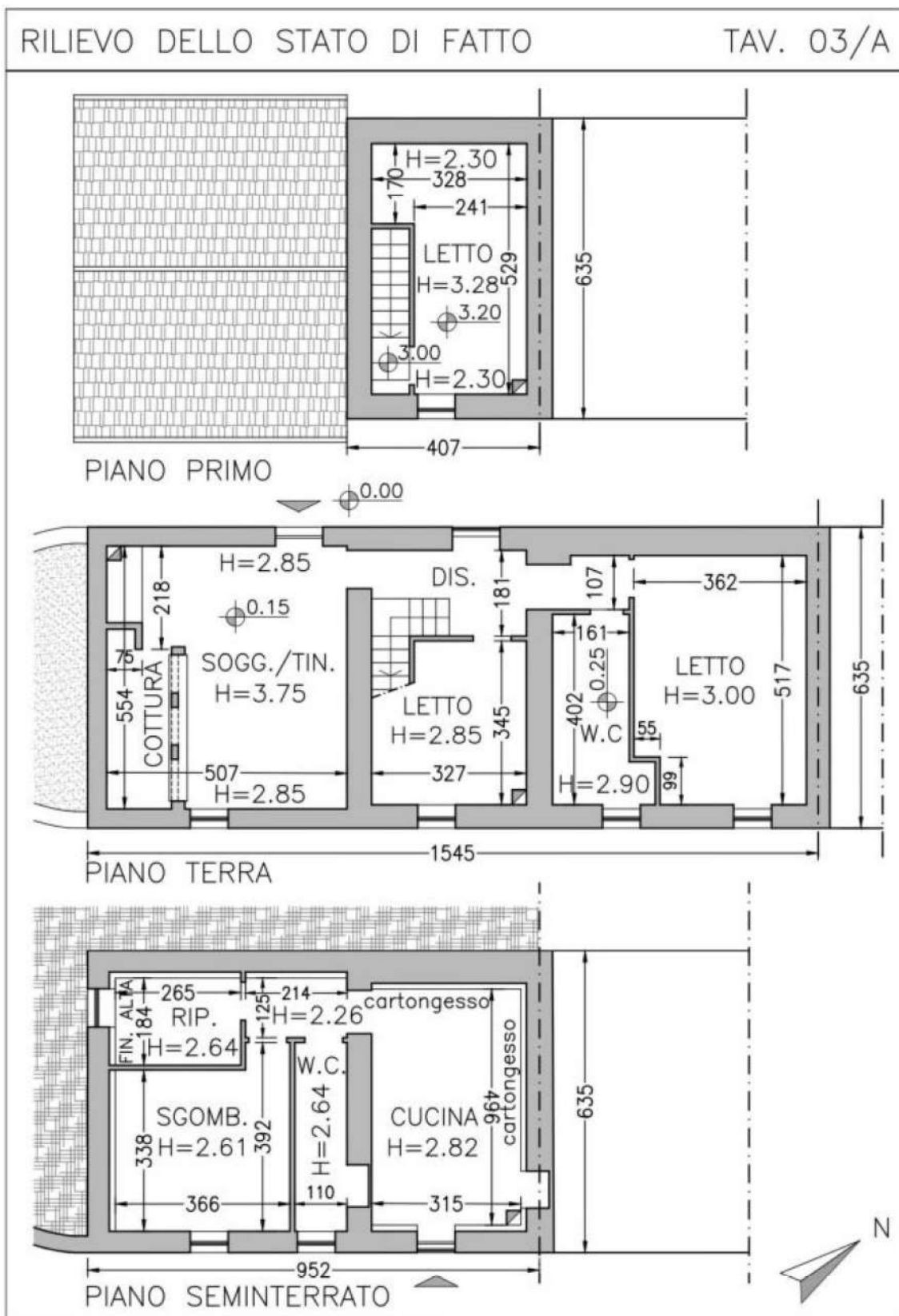
Ascensori montacarichi e carri ponte:

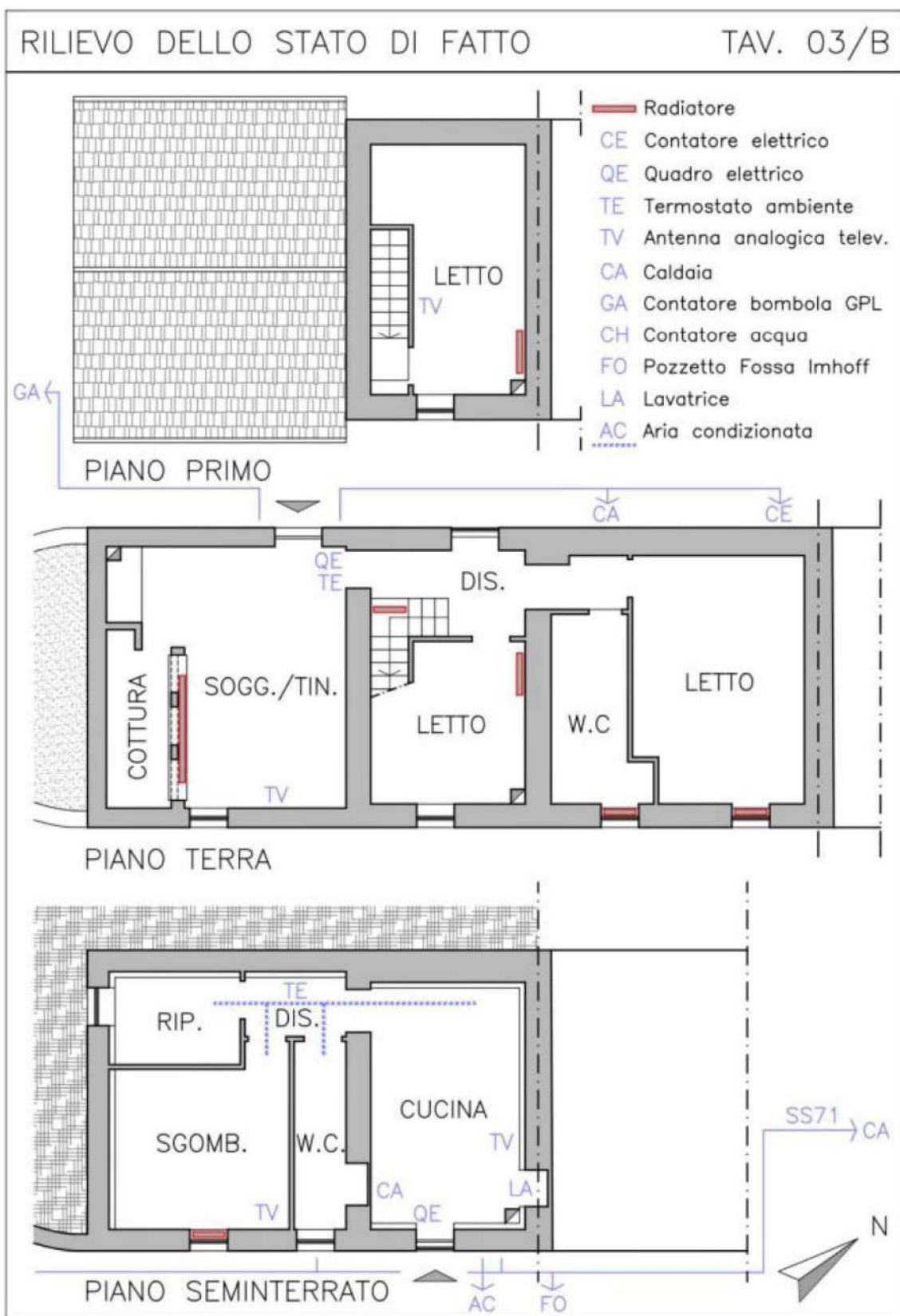
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Rilievo dello stato di fatto





Documentazione fotografica – Interno

Planimetria punti di ripresa



Rilievo fotografico

Piano terra



I_01



I_02



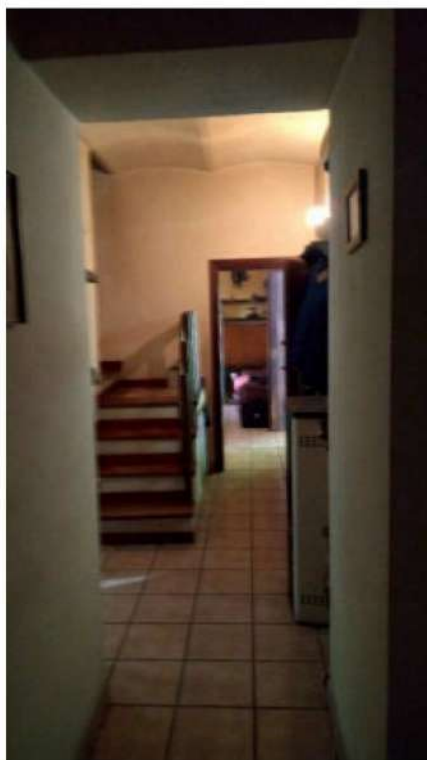
I_03



I_04



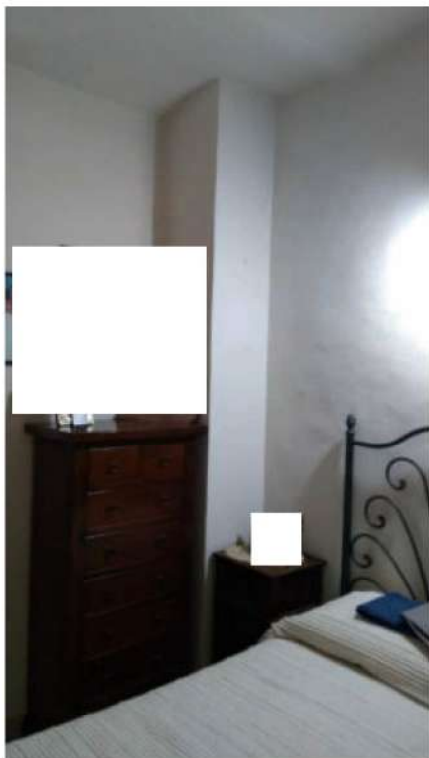
I_05



I_06



I_07



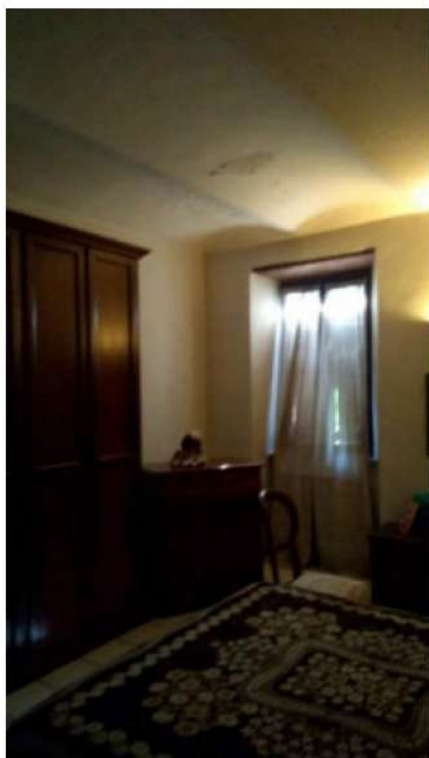
I_08



I_09



I_10



L_11



L_12



L_13



L_14



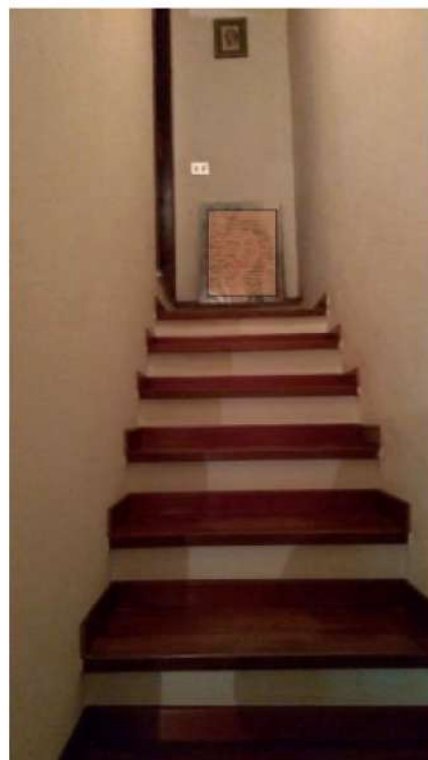
L_15



L_16



L_17



L_18

Piano primo



I_19



I_20



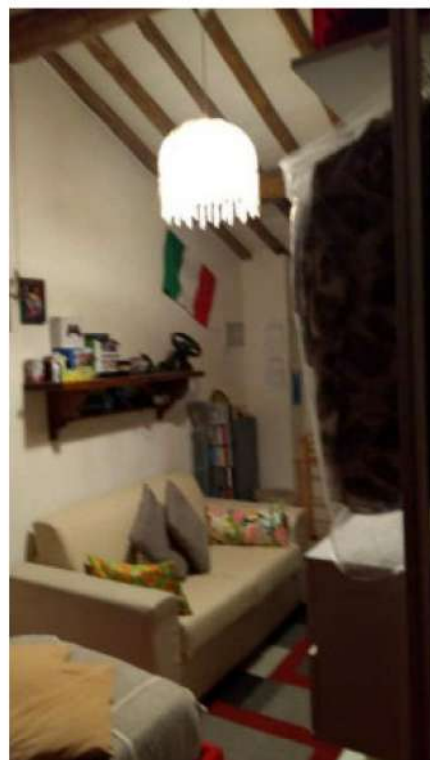
I_21



I_22



I_23



I_24

Piano seminterrato



I_25



I_26



I_27



I_28



I_29



I_30



I_31



I_32



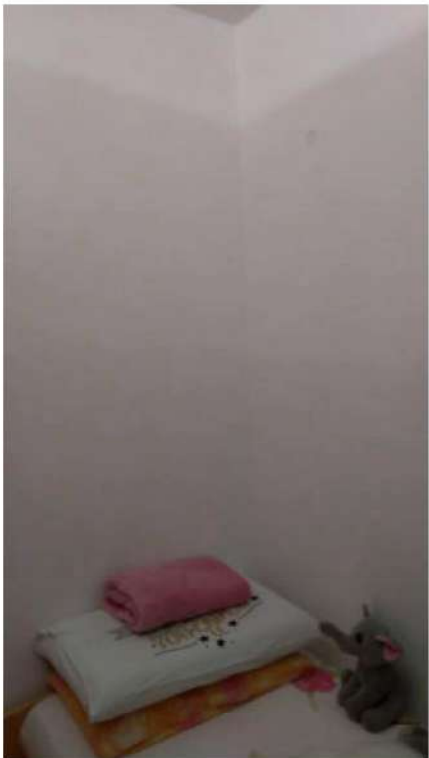
I_33



I_34



I_35



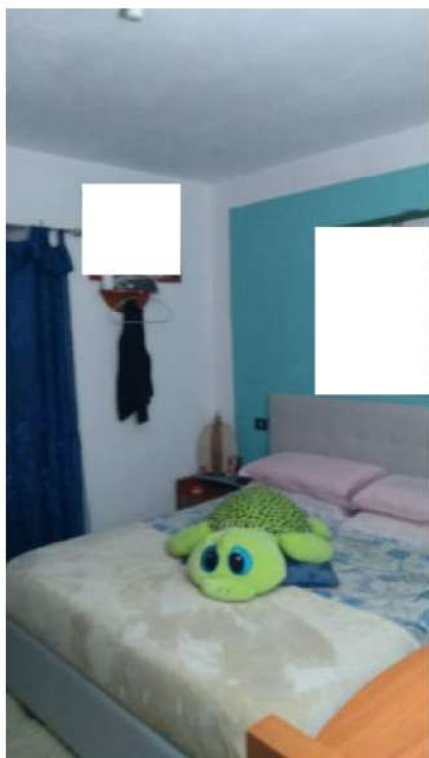
I_36



I_37



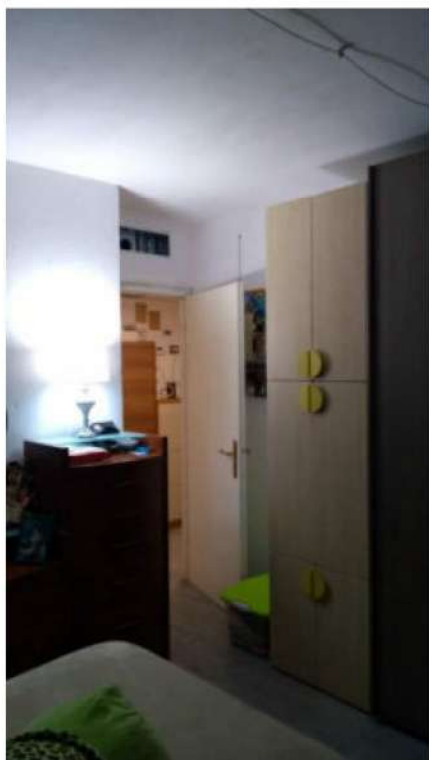
I_38



I_39



I_40



I_41



I_42



Nota: Uso dei vani piano seminterrato

L'attuale conformazione del piano seminterrato mostra la presenza in tutti i vani di arredi residenziali e relativi impianti tecnologici, assolvendo di fatto alla completa funzione abitativa che, per quanto dichiarato dalla proprietà, è stata determinata da condizioni di emergenza riguardanti componenti del nucleo familiare.

L'attuale uso del piano dovrà pertanto necessariamente essere ricondotto alla destinazione assentita di vani accessori alla residenza, ad eccezione della cucina, legittimata da regolare titolo edilizio.

L'attuale configurazione può pertanto non costituire difformità edilizia oggetto di sanatoria, essendo la distribuzione interna del piano coerente con lo stato di fatto assentito e rappresentando, il solo diverso uso degli ambienti rispetto alla funzione legittima, alterazione eliminabile tramite la rimozione degli arredi e degli impianti tecnologici relativi al riscaldamento e condizionamento aria, ad eccezione del vano cucina, come detto regolarmente assentito e quindi fruibile come tale.

Documentazione fotografica – Particolari

Infissi



Portoncino ingresso_P. terra_01



Portoncino ingresso_P. terra_02



Portoncino ingresso_P. sem._01



Portoncino ingresso_P. sem._02



Infisso interno_P. terra



Infisso esterno_P. terra_01



Infisso esterno_P. terra_02



Infisso esterno_P. sem._01



Infisso esterno_P. sem._02



Infisso esterno_P. sem._3

Finiture



Tetto_P. terra_1



Tetto_P. terra_02



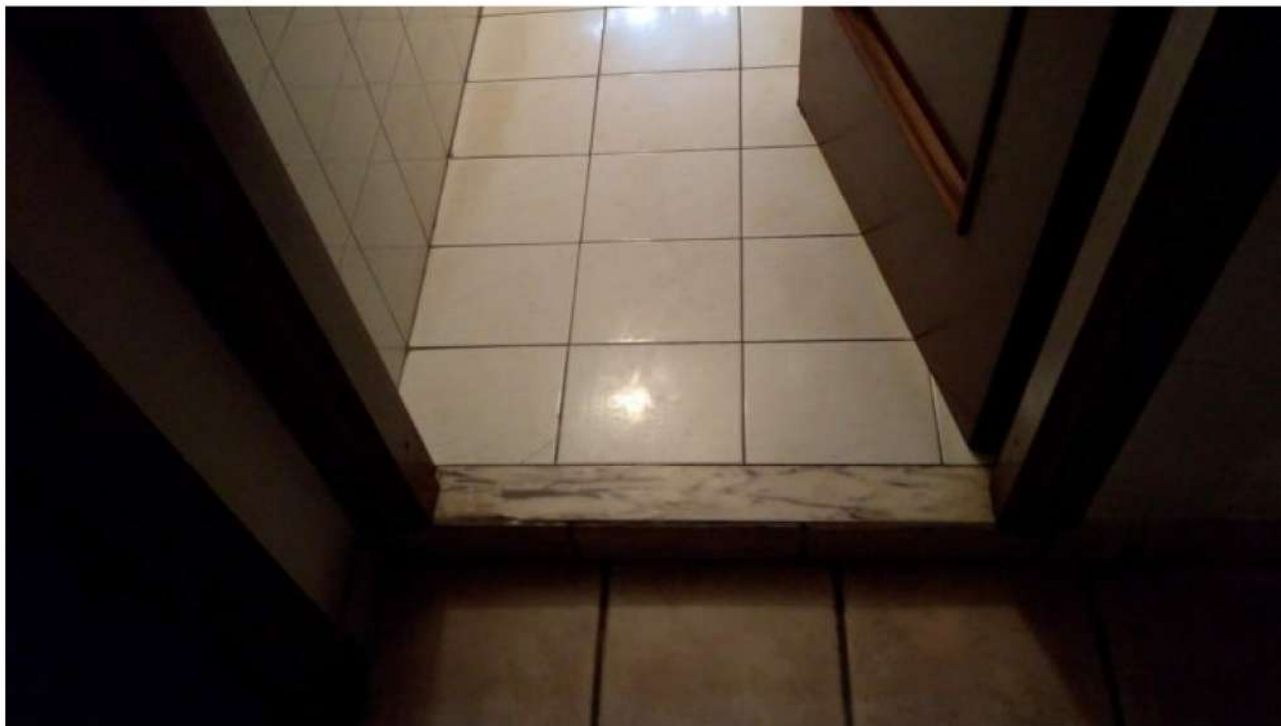
Tetto_P. sem._01



Scala interna_01



Scala interna_02



Gradino bagno_P. terra

Impianti tecnologici



Caldaia_Piano terra



Caldaia_Piano sem.



Contatore elettrico



Contatore idrico



Contatore gas



Quadro elettrico_Piano terra



Quadro elettrico_Piano sem.



Termostato ambiente_Piano terra



Termostato ambiente_Piano sem.



Radiatore_Piano terra



Radiatore_Piano sem.



Impianto aria_Piano sem._01



Impianto aria_Piano sem._02



Pozzeto ispezione fossa Imhoff

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La consistenza economica è determinata tramite il calcolo della superficie esterna lorda, moltiplicato per il più probabile valore di mercato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra: Residenza	Superficie esterna lorda	98,11	1,00	98,11
Piano primo: Residenza	Superficie esterna lorda	25,84	1,00	25,84
Piano seminterrato: Residenza	Superficie esterna lorda	33,08	1,00	33,08
Piano seminterrato: Vani accessori	Superficie esterna lorda	27,37	0,50	13,69
Portico	Superficie esterna lorda	22,76	0,30	6,83
Area esterna di pertinenza esclusiva: Sup. abitazione x 5	Superficie reale lorda	490,55	0,10	49,06
Area esterna di pertinenza esclusiva: Sup. esterna - (Sup. abitazione x 5)	Superficie reale lorda	370,45	0,02	7,41
		1.068,16		234,01

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2°-2023

Zona: Orvieto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/7

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900,00/mq

Valore di mercato max (€/mq): 1.400,00/mq

Accessori

A - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva

1. Portico

Posto al piano Terra
Superficie complessiva di 22.76 mq
Valore a corpo: **€ 0**

Note: Valore calcolato tramite prezzo unitario adottato per il bene principale, presente nella sezione "consistenza".

2. Forno

Posto al piano Terra
Superficie complessiva di 8.91 mq
Valore a corpo: **€ 5.000,00**

3. Box caldaia

Posto al piano Terra
Superficie complessiva di 1.58 mq
Valore a corpo: **€ 0**

4. Gazebo

Posto al piano Terra
Superficie complessiva di 7.93 mq
Valore a corpo: **€ 0**

5. Ripostiglio

Posto al piano Terra
Superficie complessiva di 16.92 mq
Valore a corpo: **€ 0**

6. Recinzione e cancello

Posto al piano Terra
Superficie complessiva di 10.92 mq
Valore a corpo: **€ 0**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Alla luce dell'analisi relativa alle caratteristiche del compendio oggetto della stima, si ritiene corretto formulare il relativo giudizio attraverso il criterio economico basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato dello stesso, meglio definito come metodo sintetico-comparativo.

A tal fine il sottoscritto si è avvalso di tutte le conoscenze in proprio possesso, acquisite attraverso lo studio del mercato immobiliare locale e delle sue possibili oscillazioni, allo scopo di collocare la specifica valutazione del compendio all'interno di valori congrui alla situazione economica contingente.

Sulla scorta quindi delle caratteristiche generali e particolari dei beni oggetto di stima, sono state opportunamente ed accuratamente svolte indagini di comparazione con beni analoghi per tipologia, dimensione, caratteristiche, ubicazione, fruibilità e quanto altro ritenuto utile ad una corretta ed oggettiva comprensione della collocazione sul libero mercato degli stessi.

Per quanto sopra, si ritiene di poter formulare oggettivo giudizio di stima attraverso la quotazione di seguito riportata, alla luce delle attuali condizioni di mercato immobiliare ed economico in genere, definibili in fase di potenziale incremento di domanda. Il compendio immobiliare risulta inoltre non divisibile, prevedendone pertanto l'alienazione in un unico lotto.

Dall'analisi svolta sulle quotazioni relative alle compravendite di immobili a destinazione residenziale riferibili a quello oggetto della stima, per caratteristiche specifiche e ubicazione, quindi per potenziale valore di vendita, si evidenzia una forbice complessiva compresa tra € 700,00 e € 1.400,00 per mq di superficie lorda, comprensibilmente variabili in funzione delle specifiche caratteristiche, dello stato di manutenzione e conservazione dei beni ed in generale delle condizioni del lotto su cui gli stessi insistono. Per quanto sopra, alla luce delle caratteristiche del compendio oggetto della stima, ampiamente verificate tramite sopralluoghi in sito ed opportunamente documentate, è ipotizzabile l'adozione di un valore da porre a base di calcolo pari a € 800,00 per mq di superficie lorda, in linea con il valore minimo di compravendita rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Terni, riferito al 2° semestre 2023, per la tipologia "Ville e Villini" (min. € 900,00/mq - max. € 1.400,00/mq)



ed ai valori medi forniti dalle analoghe rilevazioni condotte dalla Camera di Commercio dell'Umbria e dal Borsino Immobiliare (min. € 700,00/mq - max. € 1.100,00/mq) che, quali principali strutture preposte all'analisi e studio dei volumi di scambio del patrimonio immobiliare, mostrano sostanzialmente valori tendenzialmente inferiori rispetto a quelle dell'OMI, peraltro ampiamente confermati dai dati afferenti le recenti compravendite localizzate in prossimità del lotto in esame.

L'adozione di tale valore si ritiene congrua alla qualità del bene esaminato, in ragione del fatto che lo stesso è definibile in normali condizioni di conservazione e manutenzione, non essendo stato peraltro interessato da recenti interventi di ristrutturazione e ammodernamento tecnologico, mostrando una dotazione impiantistica ed in generale un livello quantitativo e qualitativo delle finiture in linea con la media dei fabbricati analoghi presenti in zona, quindi riferibile ai valori economici di compravendita afferenti ai beni con caratteristiche complessivamente simili.

Il valore assunto si suppone pertanto corretto, anche alla luce della attuale condizione della domanda ed in quanto corrispondente al livello qualitativo generale del bene, comunque realizzato con materiali di buona qualità e che inoltra non evidenzia, quantomeno all'osservazione visiva e per quanto indagabile, alcuna vulnerabilità o limitazione all'uso.

Quanto sopra, a giudizio del sottoscritto, appare congruo da associare al compendio oggetto di stima che, non presentando peraltro criticità evidenti, difformità costruttive o limitazioni di altro tipo, risulta sicuramente apprezzabile nella libera contrattazione ed immediatamente fruibile.



8.2 Fonti di informazione

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

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare;
Osservatorio Camera di Commercio dell'Umbria;
Osservatorio Borsino Immobiliare;
Agenzie immobiliari.

Parametri medi di zona per destinazione principale, rilevati nel libero mercato:
Min. € 750,00/mq - Max. € 1.200,00/mq di superficie lorda;

Altre fonti di informazione: Indagine diretta in loco.

Rilevazioni quotazioni di vendita

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: ORVIETO

Fascia/zona: Extraurbana/RURALE E FRAZIONI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n. 100

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	1000	L	2,6	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L			
Ville e Villini	Scadente	500	800	L			
Ville e Villini	NORMALE	900	1400	L			

Borsino Immobiliare


Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**Quotazioni di **Affitto**


☆☆☆


Abitazioni in stabili di 1ª fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo
Euro **881**

Valore medio
Euro **1.125**

Valore massimo
Euro **1.370**

Valuta subito questo immobile


☆☆


Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo
Euro **751**

Valore medio
Euro **960**

Valore massimo
Euro **1.169**

Valuta subito questo immobile


☆


Abitazioni in stabili di 2ª fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo
Euro **599**

Valore medio
Euro **749**

Valore massimo
Euro **899**

Valuta subito questo immobile


☆☆☆☆

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo
Euro **670**

Valore medio
Euro **893**

Valore massimo
Euro **1.117**

Valuta subito questo immobile

Camera di Commercio dell'Umbria

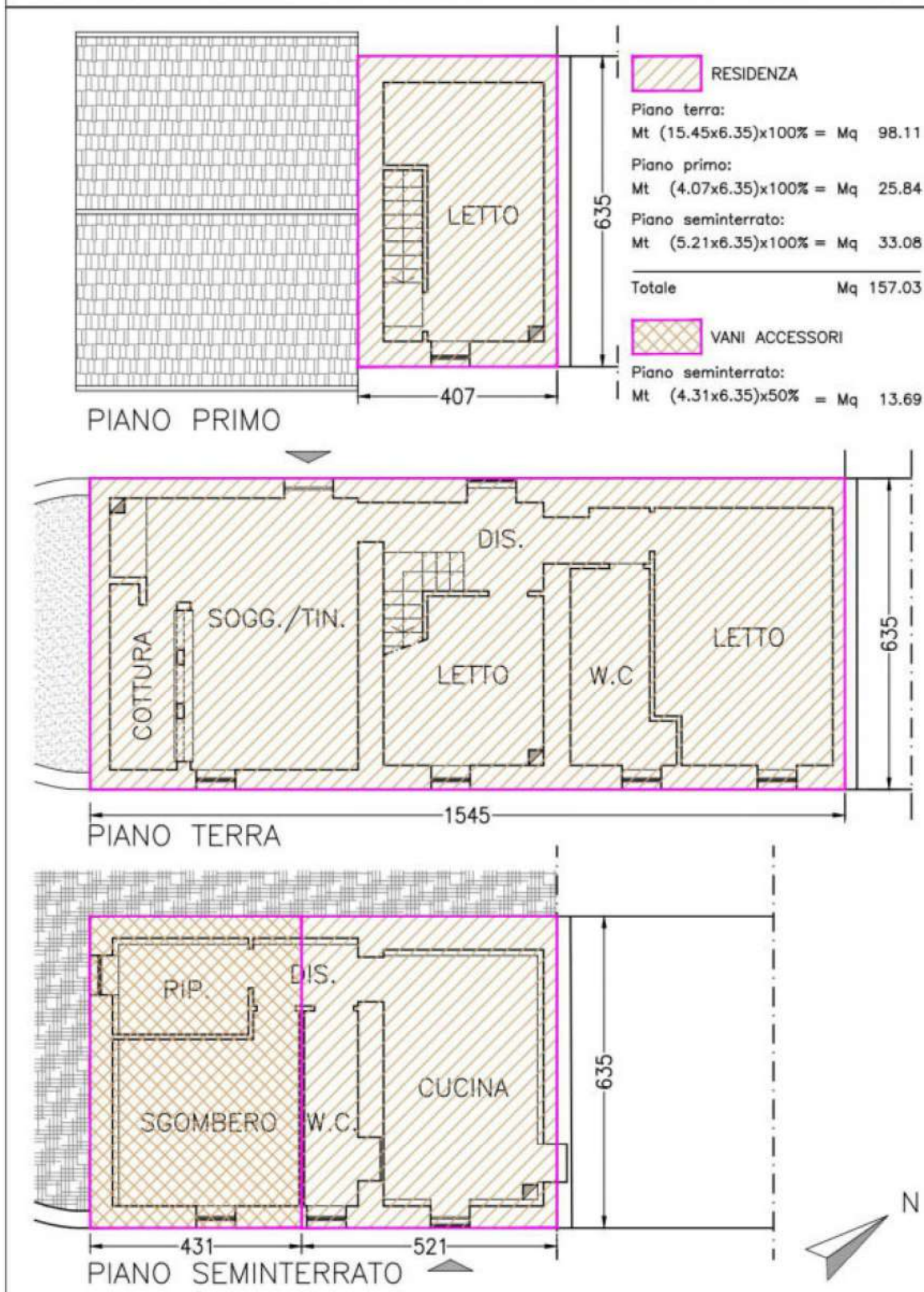
56

LISTINO IMMOBILIARE IV° Trimestre 2023

ORVIETO		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	-	-	1.400	2.600	1.300	1.800	500	800
	Semiperiferia	1.400	2.200	1.200	1.700	800	1.200	400	800
	Periferia	1.300	2.100	1.100	1.600	700	1.100	400	750
	Zona agricola	1.200	2.050	1.200	1.800	600	950	400	600
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico	1.000				2.800			
	Semiperiferia	700				1.400			
	Periferia	500				1.200			
UFFICI	Centro storico	1.100				1.800			
	Semiperiferia	900				1.500			
	Periferia	800				1.300			
CAPANNONI	Artigianale Industriale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
		400	600	250	400	100	300		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		20/m³				50/m³			
TERRENI AGRICOLI		2.500/Ha				15.000/Ha			

Determinazione superfici commerciali

DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI TAV. 07/A



8.3 Valutazione corpi

A - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva.

Abitazione in villini [A7]

con annesso Portico, Forno, Box caldaia, Gazebo, Ripostiglio, Recinzione interna

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 187.216,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano terra: Residenza	98,11	€ 800,00	€ 78.488,00
Piano primo: Residenza	25,84	€ 800,00	€ 20.672,00
Piano seminterrato: Residenza	33,08	€ 800,00	€ 26.464,00
Piano seminterrato: Vani accessori	13,69	€ 800,00	€ 10.952,00
Portico	6,83	€ 800,00	€ 5.464,00
Area esterna di pertinenza esclusiva: Sup. abitazione x 5	49,06	€ 800,00	€ 39.248,00
Area esterna di pertinenza esclusiva: Sup. esterna - (Sup. abitazione x 5)	7,41	€ 800,00	€ 5.928,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 187.216,00
Valore corpo			€ 187.216,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 192.216,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 192.216,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio Ponderale	Valore diritto e quota
A – Abitazione e corte di per- tinenza esclusiva	Abitazione in villini [A7] con annesso Portico, Forno, Box caldaia, Gazebo, Ripostiglio, Recinzione interna.	234,01	€ 192.216,00	€ 192.216,00



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.: - € 28.832,40

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € 6.123,41

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Attestato di Prestazione Energetica, a carico all'acquirente: - € 300,00

Giudizio di comoda divisibilità: Bene non divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 157.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto ad imposta di registro.

Terni, 17.05.2024

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Porchetti
(Documento sottoscritto con firma digitale)