

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI VENDITA IMMOBILIARE**

Proprietari:

**OMISSIS - OMISSIS**

N° Gen. Rep. **1398/2024**

Data udienza art. 791 bis c.p.c.: 08.07.2025 ore 09:30

Giudice: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva**



---

**Delegato alla vendita: Avv. Alessandra Calderone**

---

**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

<b>NATURA DEL COMPENDIO.....</b>	<b>7</b>
Descrizione .....	7
Inquadramento territoriale.....	8
<b>ACCESSIBILITA' .....</b>	<b>11</b>
<b>CARATTERISTICHE .....</b>	<b>11</b>
<b>CRITICITA' .....</b>	<b>11</b>
<b>LOCALIZZAZIONE .....</b>	<b>12</b>
Mappa catastale.....	12
Individuazione in mappa dei beni.....	13
Planimetria catastale.....	14
<b>FORMAZIONE LOTTO UNICO DI VENDITA.....</b>	<b>16</b>
Composizione del bene.....	16
Considerazioni.....	16
Conclusioni .....	16
<b>INDICE SINTETICO.....</b>	<b>17</b>
Dati Catastali.....	17
Stato di possesso.....	17
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili .....	18
Comproprietari.....	18
Misure Penali .....	18
Continuità delle trascrizioni .....	18
Prezzo .....	18
Documentazione fotografica – Esterno .....	19
Planimetria punti di ripresa .....	19
Rilievo fotografico.....	20
<b>INDIVIDUAZIONE DEI BENI .....</b>	<b>26</b>
<b>VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI DELLA PROCEDURA .....</b>	<b>26</b>
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>26</b>
Identificativo corpo .....	26

Quota e tipologia del diritto.....	26
Identificazione al catasto Fabbricati .....	28
Conformità catastale .....	29
Oneri di regolarizzazione catastale.....	29
Quadro economico regolarizzazione catastale .....	30
Quadro economico riepilogativo.....	30
<b>DESCRIZIONE GENERALE.....</b>	<b>31</b>
<b>STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>33</b>
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>33</b>
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 .....	34
<b>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</b>	<b>35</b>
Gestione condominiale.....	35
Note e avvertenze .....	35
Accessibilità .....	36
Prestazione energetica .....	36
Vincoli.....	36
Avvertenze ulteriori.....	36
<b>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>37</b>
<b>PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>39</b>
Note relative all'edificazione .....	39
Realizzazione fabbricato .....	40
Planimetria.....	40
<b>CONFORMITA' EDILIZIA .....</b>	<b>42</b>
Verifica regolarità.....	42
Opere non assentite e difformità edilizie.....	43
Planimetria difformità edilizie .....	43
Scheda sintetica difformità .....	44
Conformità catastale .....	44
Conformità edilizia.....	44
Difformità regolarizzabili.....	44
Difformità non regolarizzabili.....	44

---

Analisi difformità.....	45
Descrizione difformità edilizie e regolarizzazione .....	45
Rilievo fotografico.....	48
<b>COSTI E INTERVENTI DI REGOLARIZZAZIONE .....</b>	<b>53</b>
Difformità regolarizzabili .....	53
Regolarizzazione .....	55
Calcolo oneri e sanzioni in sanatoria .....	55
Quadro economico .....	55
Difformità non regolarizzabili .....	56
Regolarizzazione .....	56
Calcolo costo interventi.....	56
Quadro economico .....	56
Computo metrico interventi di ripristino .....	57
Spese tecniche .....	58
Quadro economico regolarizzazione edilizia.....	59
Quadro economico riepilogativo .....	59
<b>CONFORMITA' URBANISTICA.....</b>	<b>60</b>
Note sulla conformità .....	64
Convenzione e obblighi derivanti .....	64
Stralcio Piano Regolatore Generale.....	66
Zona .....	66
Vincoli.....	67
<b>DESCRIZIONE DEI BENI .....</b>	<b>68</b>
Quota e tipologia del diritto.....	71
Caratteristiche e condizioni dell'immobile.....	71
Stato di manutenzione generale.....	71
Condizioni generali dell'immobile .....	71
Caratteristiche descrittive .....	72
Caratteristiche strutturali .....	72
Componenti edilizie e costruttive .....	72
Impianti (descrizione).....	73
Impianti (conformità e certificazioni) .....	75
Rilievo dello stato di fatto.....	76

---



---

Documentazione fotografica – Interno .....	79
Planimetria punti di ripresa.....	79
Rilievo fotografico .....	80
Piano seminterrato .....	80
Nota: Uso dei vani piano seminterrato .....	88
Piano terra.....	89
Piano primo .....	101
Documentazione fotografica – Particolari.....	108
Strutture .....	108
Infissi interni.....	109
Infissi esterni .....	109
Impianti.....	111
Finiture .....	115
Danneggiamenti e usura.....	116
Planimetria.....	116
Rilievo fotografico .....	117
Informazioni relative al calcolo della consistenza .....	120
Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) .....	120
Valori relativi all'Agenzia del Territorio .....	120
<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....</b>	<b>121</b>
Criterio di stima.....	121
Fonti di informazione .....	123
Rilevazioni quotazioni di vendita .....	124
Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).....	124
Borsino Immobiliare.....	124
Determinazione superfici commerciali .....	125
Valutazione corpi .....	126
Adeguamenti e correzioni della stima .....	127
Prezzo base d'asta del lotto .....	127
Regime fiscale della vendita.....	127
<b>ALLEGATI .....</b>	<b>128</b>
Atto di provenienza .....	128
Atto di provenienza dante causa: Stralcio.....	138

---

<b>Convenzione: Stralcio .....</b>	<b>155</b>
<b>Titoli edilizi .....</b>	<b>165</b>
Realizzazione fabbricato .....	165
Concessione Edilizia prot. n° 430 del 25.10.1988 – Pratica n° 430: Realizzazione fabbricato .....	165
Variante prot. n° 712 del 29.02.1992.....	169
Concessione edilizia prot. n° 1041 del 09.07.1992 – Pratica n° 24/92: Sistemazioni esterne .....	179
<b>Agenzia del Territorio .....</b>	<b>186</b>
Visura catastale storica .....	186
Foglio 1 – Part. 134 – Sub. 3/4/9 (abitazione e corti esclusive) .....	186
<b>Conservatoria dei Registri Immobiliari .....</b>	<b>191</b>
Trascrizione delle Formalità .....	191
Regolamento di condominio.....	191
Atto di provenienza dante causa: Compravendita .....	204
Atto di provenienza attuale: Compravendita.....	209
Domanda di divisione.....	212

## NATURA DEL COMPENDIO

### Descrizione

Il compendio è costituito dal bene principale identificato con l'immobile ad uso residenziale ubicato nel Comune di Porano (TR), viale Europa n° 3/B, censito al NCUF al Foglio 1, Particella 134, Sub. 9, graffato alle aree esterne di pertinenza esclusiva poste in corrispondenza di entrambi i fronti dell'abitazione e censite ai Subalterni 3 e 4.

Il bene è parte di un complesso costituito da n° 4 unità immobiliari ad uso residenziale, servite da viale pedonale privato di accesso alle abitazioni e corredate di area esterna privata comune in cui sono ubicati i posti auto scoperti, nella misura di uno per ogni abitazione.

L'intero lotto, di cui il compendio oggetto di stima è parte, è direttamente accessibile dalla viabilità pubblica identificata con viale Europa ed è inoltre corredato di area destinata alla sosta pubblica, posta nelle immediate vicinanze, risultando quindi comodamente collegato al transito locale sia pedonale che carrabile.

Il complesso immobiliare in cui il bene è posto, è parte dell'edificazione dell'area periferica del Comune di Porano, dal quale dista pochi chilometri, denominata "Lottizzazione Buon viaggio - Borgo Hescanas" e caratterizzata da un'apprezzabile vocazione naturalistica ed ambientale, come evidenziato dalla bassa densità edilizia e dalla consistente presenza di aree verdi e boschive, che conferiscono al luogo un'apprezzabile qualità dell'abitare, evidenziata dal solo traffico locale ed in generale dall'assenza dei fenomeni antropici tipici delle aree urbane.

## Inquadramento territoriale



Inquadramento\_01



Inquadramento\_02





Inquadramento\_03



Inquadramento\_04







## **ACCESSIBILITA'**

L'accessibilità al lotto è garantita tramite la viabilità interna ad uso pubblico costituita da viale Europa, quale diramazione diretta della Strada Regionale 71 (Strada Umbro Casentinese), che serve direttamente l'intero lotto edificato contraddistinto alla Particella 134, di cui il bene oggetto di vendita è parte.

## **CARATTERISTICHE**

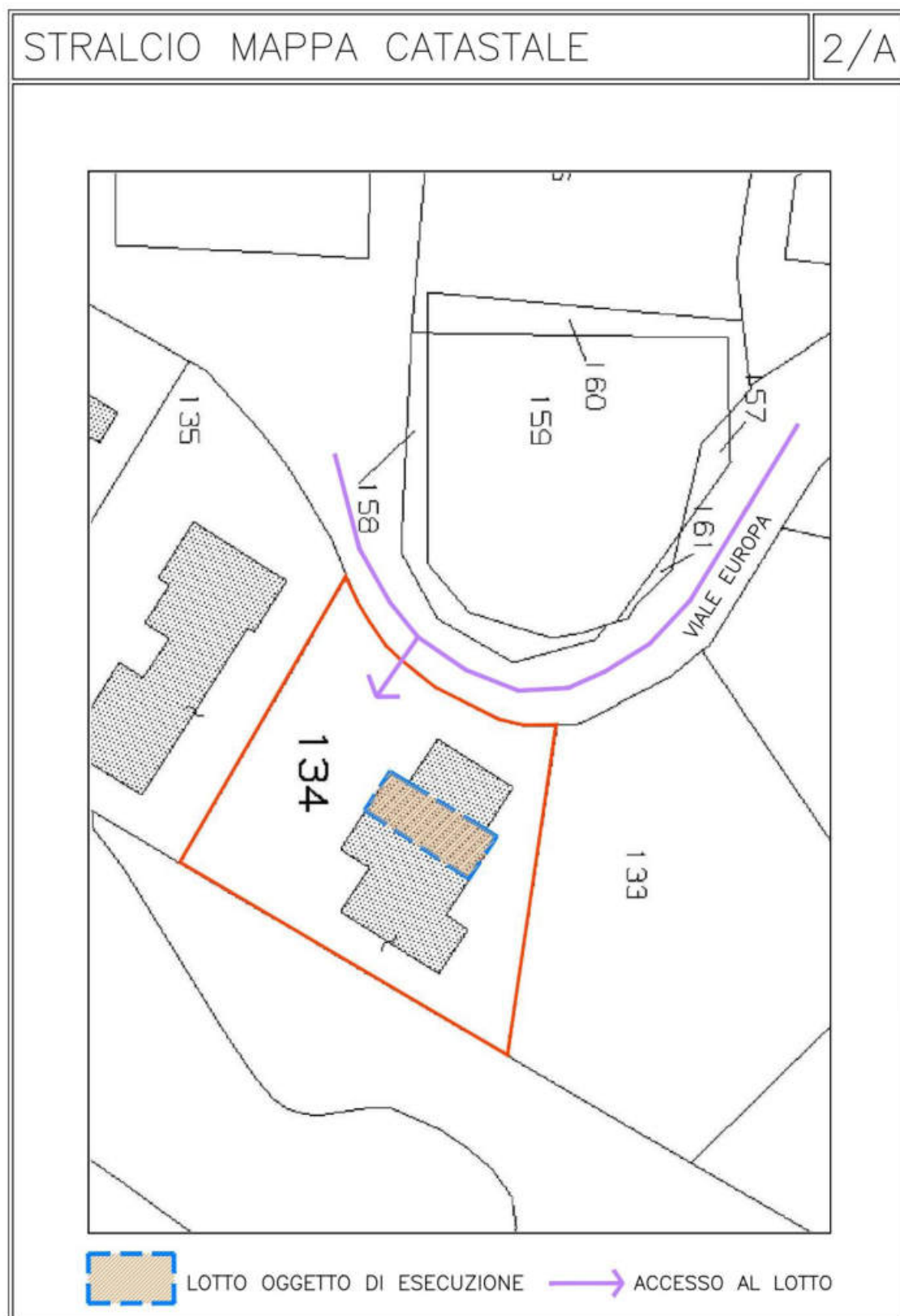
Il compendio è costituito dal bene principale, identificato con l'abitazione, corredata di corti private ad uso esclusivo.

## **CRITICITA'**

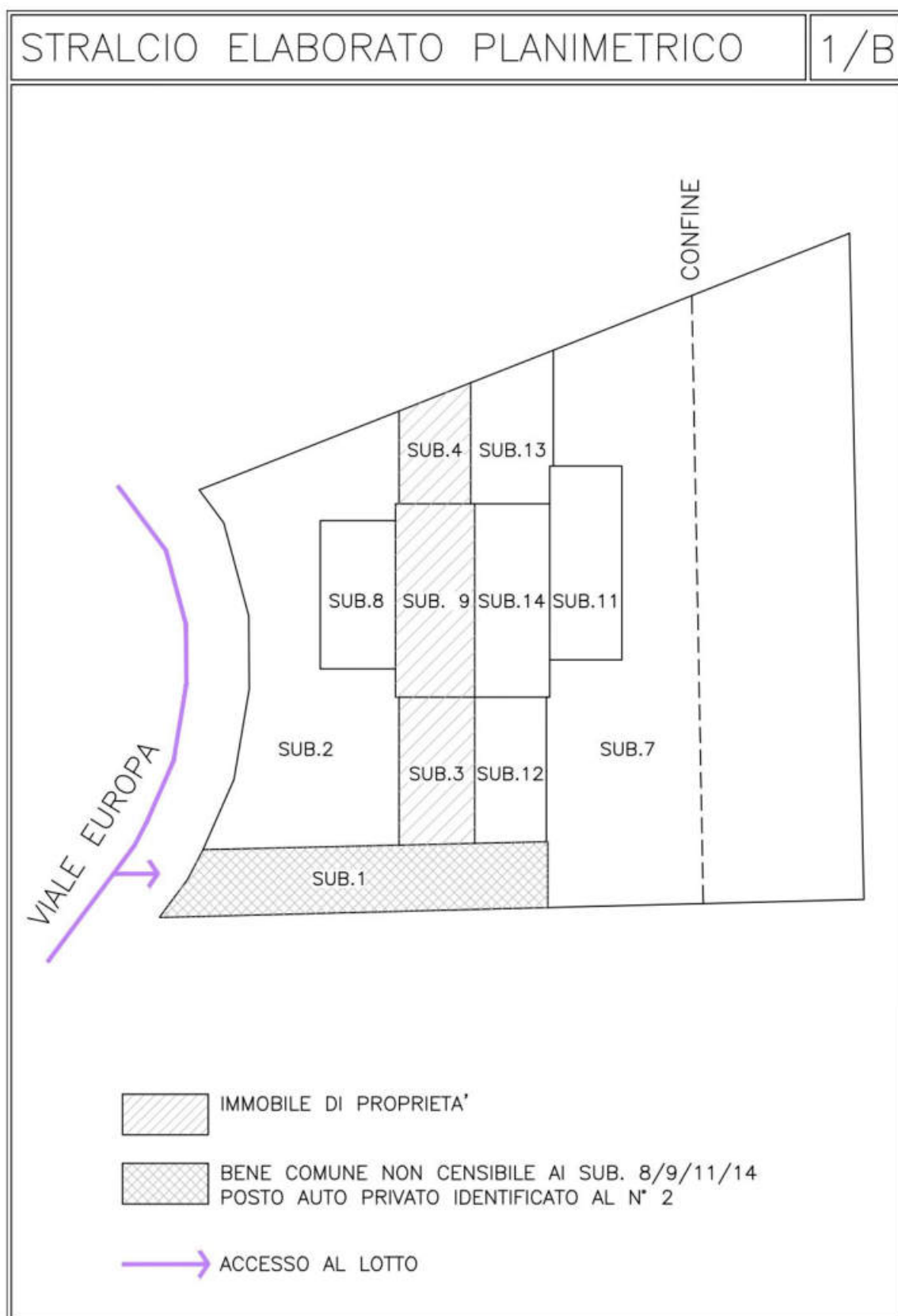
Per il compendio oggetto di vendita non sono emerse criticità, per quanto desumibile dall'osservazione diretta dei luoghi e dalla documentazione ufficiale posta in atti.



Individuazione in mappa dei beni



Planimetria catastale



PLANIMETRIA CATASTALE		2/B
-----------------------	--	-----

Data presentazione: 18/06/1997 - Data: 27/02/2025 - n. T503882 - Richiedente: PRCRRT69C06L117M

MODULARIO  
F. fig. 1/100/ 087

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di PORANO via Loc. BELVEDERE civ. ....

PIANTA PIANO INTERRATO

CANTINA

PIANTA PIANO TERRA  
H=2.70

PORTICO  
W.C.  
K

00809467

PIANTA PIANO PRIMO

W.C.

PIANO TERRA  
RAPP. 1:500

SUB.3  
SUB.9  
SUB.4

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/06/1997 - Data: 27/02/2025 - n. T503882 - Richiedente: PRCRRT69C06L117M

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: n. 134 sub. 1.2.4

Compilata dal **GEOM. ZAZZARETTA**  
(Titolo, cognome e nome)  
**FELICE**

Scritto all'atto dei **GEOMETRI**  
Richiedente: PRCRRT69C06L117M  
Mun. provincia: **TERNA** Richiesto: A/210/222  
data **17 OTT. 1991** ma *[Signature]*

RISERVATO ALL'UFFICIO

UFFICIO TECNICO CATASTALE

Sezione: Autonomia 2 - Unità

Il Funzionario Rilevante *[Signature]*

Nota: Questo Progetto è stato fatto dalla Bm. P.S.

Classe dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2025 - Comune di PORANO (GR) - Foglio 1 - Particella 134 - Subalmeno 9 - U.i.u. grafico  
Sito: [www.catasto.gov.it](http://www.catasto.gov.it)

## FORMAZIONE LOTTO UNICO DI VENDITA

### Composizione del bene

L'unità immobiliare di cui trattasi è articolata su tre piani, configurati come di seguito:

- Piano seminterrato, destinato a cantina;
- Piano terra, destinato a zona giorno e servizio igienico;
- Piano primo, destinato a zona notte e servizio igienico.

Il collegamento tra i piani avviene esclusivamente tramite scala interna e gli stessi, per come sopra riportato, risultano reciprocamente integrati, quindi privi di duplicazione delle funzioni.

Nello specifico il vano seminterrato prevede l'uso esclusivo di cantina, quale vano accessorio alle funzioni abitative principali e non possiede i requisiti previsti dalla vigente normativa regionale finalizzati all'eventuale trasformazione in ambiente residenziale.

### Considerazioni

L'articolazione sopra descritta, sia relativamente alla presenza di un unico accesso al bene che alla completa separazione delle funzioni abitative al suo interno contenute, configura l'immobile come fruibile esclusivamente tramite la completa e reciproca integrazione tra le destinazioni attualmente previste nei vari piani, con conseguente impossibilità all'uso indipendente ed autonomo degli stessi.

L'eventuale divisione del bene dovrebbe quindi contemplare la replica delle funzioni principali, peraltro attuabile tramite interventi di tipo invasivo, al fine di garantire per le future distinte abitazioni il raggiungimento dei requisiti normativi minimi richiesti, scontando inevitabilmente significativi costi d'intervento, non recuperabili tramite il valore di mercato che le nuove unità immobiliari andrebbero ad assumere.

### Conclusioni

Per tutto quanto sopra si ritiene che per il bene trattato non possa essere attuata, sia tecnicamente che economicamente, un'agevole e conveniente divisione, a meno di un rilevante deprezzamento delle unità immobiliari eventualmente costituite, rispetto al complessivo valore attuale stimato, prevedendone quindi l'alienazione in un unico lotto.



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Viale Europa n° 3/B - Porano (TR) - 05010

**Lotto:** 001 - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva.

**Corpo:** A - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Intestazione:** OMISSIS - OMISSIS

Foglio 1, Particella 134, Subalterno 3/4/9

Indirizzo Viale Europa n° 3/B

Piano S1-T-1°

Comune Porano (TR)

Categoria A/2

Classe 3

Consistenza Vani 6

Superficie mq 123,00

Rendita € € 557,77

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Viale Europa n° 3/B - Porano (TR) - 05010

**Lotto:** 001 - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva

**Corpo:** A - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva

**Possesso:** Occupato **OMISSIS** in qualità di proprietario dell'immobile (\*)

**(\*) Si precisa che il proprietario, per quanto formalmente residente nell'immobile, il quale è peraltro occupato da beni personali dello stesso, risulta attualmente dimorare in altro luogo, per come dichiarato dalla comproprietà al momento dell'accesso e ad oggi confermato.**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Viale Europa n° 3/B - Porano (TR) - 05010

**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. Comproprietari

**Beni:** Viale Europa n° 3/B - Porano (TR) - 05010

**Lotto:** 001 - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva.

**Corpo:** A - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva

**Comproprietari:** OMISSIS - OMISSIS

### 5. Misure Penali

**Beni:** Viale Europa n° 3/B - Porano (TR) - 05010

**Lotto:** 001 - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva.

**Corpo:** A - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva

**Misure Penali:** NO

### 6. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Viale Europa n° 3/B - Porano (TR) - 05010

**Lotto:** 001 - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva.

**Corpo:** A - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 7. Prezzo

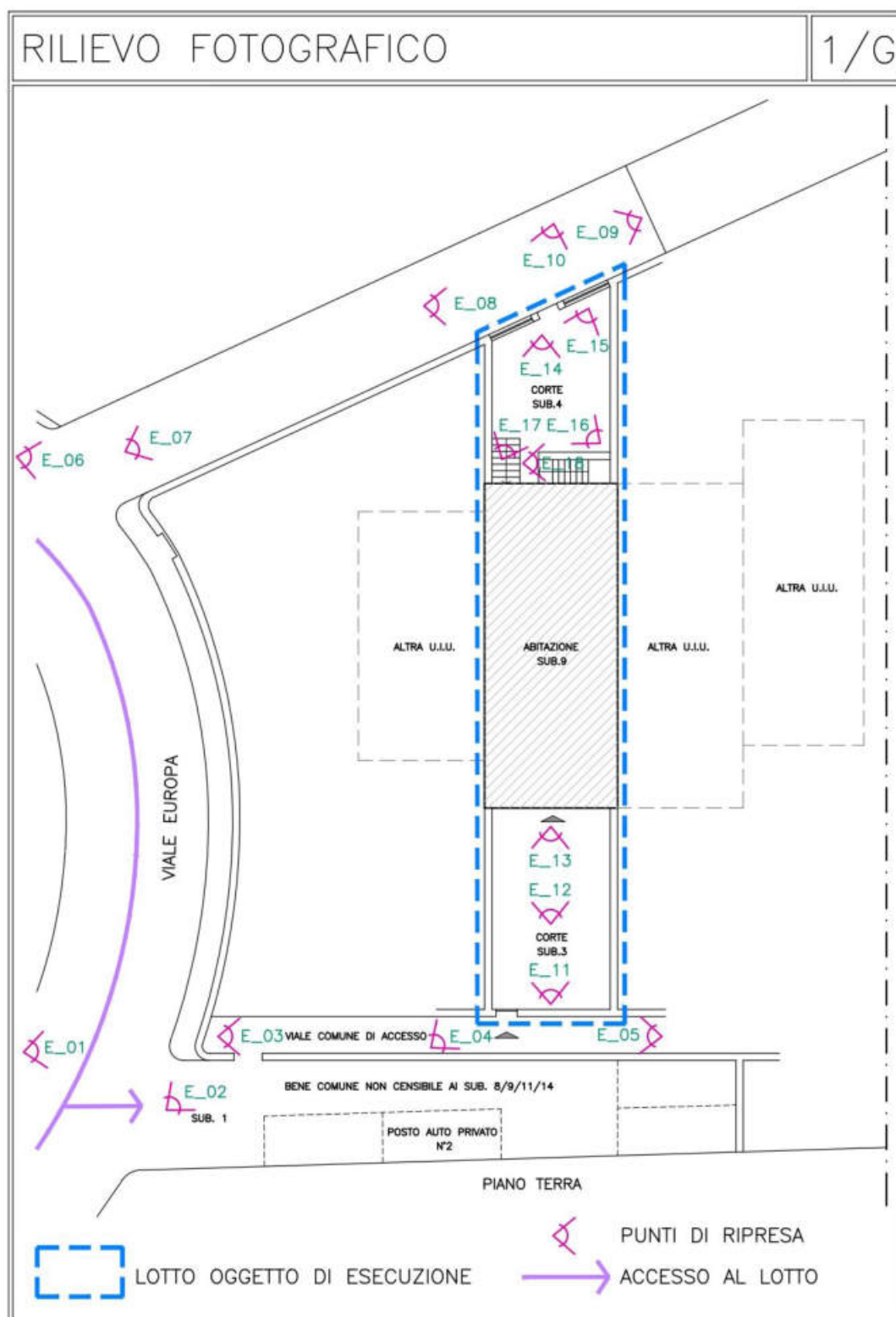
**Bene:** Viale Europa n° 3/B - Porano (TR) - 05010

**Lotto:** 001 - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva.

**Valore complessivo intero:** € 101.305,51

Documentazione fotografica – Esterno

Planimetria punti di ripresa



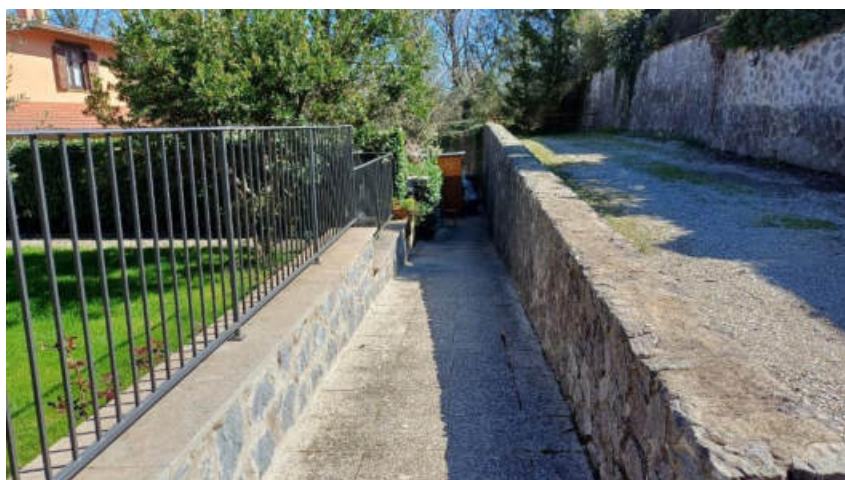
Rilievo fotografico



E\_01

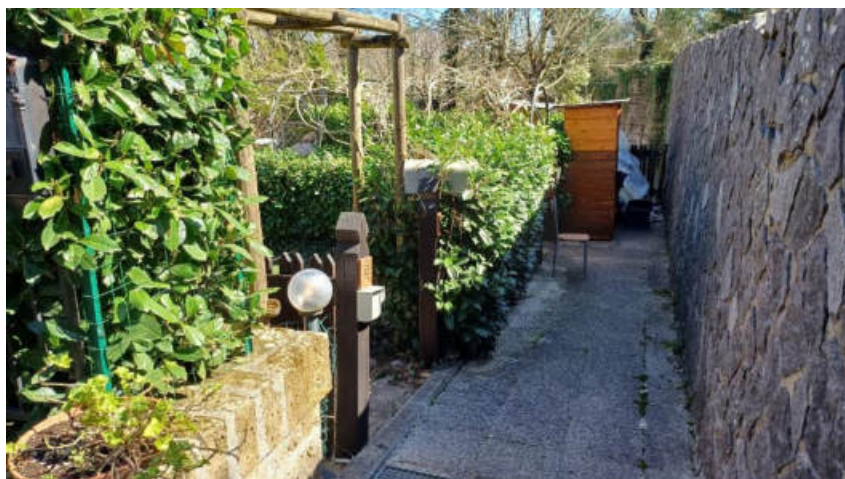


E\_02

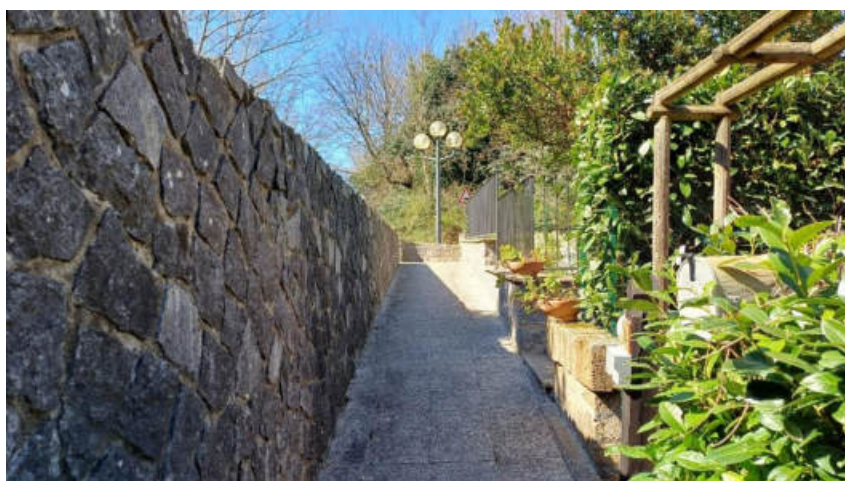


E\_03





E\_04



E\_05



E\_06



E\_07



E\_08



E\_09





E\_10



E\_11



E\_12



E\_13



E\_14



E\_15





E\_16



E\_17



E\_18

## INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Beni in **Porano (TR)**  
Località Borgo Hescanas  
Viale Europa n° 3/B

**Lotto: 001 - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva.**

## VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI DELLA PROCEDURA

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore alla vendita risulta completa? Si

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

**Identificativo corpo:** A - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva.

**Abitazione di tipo civile [A2]**

**Porano (TR), Viale Europa n° 3/B**

#### Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Porano, Viale Europa n° 3/B (\*)

Stato Civile: Divorziato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: **OMISSIS** Quota: 1/2 - Piena proprietà

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Orvieto, Strada dell'Arcone n° 10

Stato Civile: Divorziata

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: **OMISSIS** Quota: 1/2 - Piena proprietà

**Note:**

Per dichiarazione della proprietà si precisa che la lettera "B" associata al civico 3 di Viale Europa non è mai stata formalmente assegnata dal Comune di Porano, bensì posta in uso dagli intestatari delle unità immobiliari che insistono nel lotto, tutte indistintamente identificate al medesimo numero, al fine di agevolare l'individuazione certa dei rispettivi beni di proprietà.

### Identificazione al catasto Fabbricati

Intestazione: **OMISSIS - OMISSIS**

Foglio 1

Particella 134

Subalterno 3/4/9

Indirizzo Viale Europa n° 3/B

Piano S1-T-1°

Comune Porano (TR)

Categoria A/2

Classe 3

Consistenza Vani 6

Superficie Mq 123,00

Rendita € 557,77

### Derivante da:

Ultimo aggiornamento in atti:

Atto del 25/06/2002

Pubblico ufficiale **OMISSIS** Sede ROMA (RM)

Repertorio n. 21667 COMPRAVENDITA

Trascrizione n. 4753.1/2002 Reparto PI di TERNI in atti dal 02/07/2002

### Confini:

Altre U.I. Viale condominiale Part. 133

### Note:

Denominazione: Complesso immobiliare "Lottizzazione Buon Viaggio - Borgo Hescan-  
nas", inizialmente censito in località Belvedere, ora viale Europa n° 3/B (in atti n° 4/B) -  
Unità immobiliare residenziale, lotto n° 4, interno B, tipologia "Begonia".



## Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Errata rappresentazione interna ed esterna.

Regolarizzabili mediante:

Variazione catasto fabbricati

Descrizione delle opere da sanare:

- Corretta rappresentazione delle partizioni interne e delle scale esterne;
- Eventuale modifica dei vani interni, nell'ipotesi di sanatoria per ripostiglio posto al piano S1.

## Oneri di regolarizzazione catastale

Diritti fissi:	€ 70,00
Spese Tecniche: compresa cassa previdenza e I.V.A.	€ 634,40
	<hr/>
Oneri totali:	<b>€ 704,40</b>

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 FABBRICATI**

Prestazione imponibile € 500,00

Cassa previdenza 4% € 20,00

Sommano € 520,00

I.V.A. 22% € 114,40

Sommano € 634,40

Diritti fissi € 70,00

**TOTALE € 704,40**

## Quadro economico riepilogativo

**TOTALE GENERALE PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE € 704,40**

## 2. DESCRIZIONE GENERALE

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

L'area urbana in cui il bene è posto, denominata "Lottizzazione Buon Viaggio - Borgo Hescanas", è caratterizzata dalla presenza di complessi a vocazione residenziale, inseriti in un contesto di pregio ambientale costituito da aree boschive e zone a verde di particolare interesse ed estensione; la stessa è raggiungibile direttamente tramite la viabilità principale identificata con la SR 71 ter (Strada Umbro-Casentinese), di collegamento tra i comuni di Orvieto e Porano, potendo quindi agevolmente fruire di tutti i servizi presenti nel bacino territoriale in cui è posta.

Le attività afferenti al nucleo abitato e da questo poco distanti sono limitate alla presenza di ristorazione, agriturismo, aziende agricole, etc., mentre le strutture commerciali, direzionali e di servizio in genere, sono collocate nell'adiacente Comune di Orvieto.

La zona in esame è caratterizzata dalla prevalente presenza di fabbricati mediamente di buon livello estetico e di conservazione, con tipologia plurifamiliare e altezza media di due-tre piani fuori terra, appartenenti al tessuto urbano interamente realizzato negli anni '90 e caratterizzato da una bassa densità abitativa; l'edificazione mostra consistenza e finiture di buona qualità, oltre all'apprezzabile presenza di aree verdi private a corredo delle abitazioni, evidenziando inoltre una sufficiente dotazione di aree di sosta e capacità di deflusso dei veicoli, risultando quindi non interessata da congestione urbana e rumorosità.

L'area descritta si configura sostanzialmente destinata alla sola funzione residenziale, quindi non autonoma rispetto al territorio circostante, in quanto caratterizzata dall'assenza di attività complementari localizzate nei centri urbani limitrofi, garantendo comunque una buona qualità dell'abitare soprattutto in ragione della contenuta edificazione, collocata nell'ambito di un apprezzabile scenario naturalistico e ambientale.

**Caratteristiche zona:**

Periferica normale

**Area urbanistica:**

Mista residenziale/agricola a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:**

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: /**

**Servizi offerti dalla zona:**

Ristorante, Agriturismo, Azienda agricola

**Caratteristiche zone limitrofe:**

Residenziali e commerciali

**Importanti centri limitrofi:**

Orvieto.

**Attrazioni paesaggistiche: /**

**Attrazioni storiche:**

Tomba etrusca Hescanas.

**Principali collegamenti pubblici: /**



### 3. STATO DI POSSESSO

Occupato da

OMISSIS in qualità di proprietario dell'immobile (\*)

(\*) Si precisa che il proprietario, per quanto formalmente residente nell'immobile, il quale è peraltro occupato da beni personali dello stesso, risulta attualmente dimorare in altro luogo, per come dichiarato dalla comproprietà al momento dell'accesso e ad oggi confermato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

**Domanda giudiziale**

A favore di **OMISSIS - OMISSIS**

Contro: **OMISSIS - OMISSIS**

Derivante da: Divisione a domanda congiunta

A rogito di: Tribunale di Terni in data 05/09/2024 al n. 1398/2024

Registrato a Terni

Trascritto a Terni in data 30/09/2024 ai nn. 10224/7910

*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 non costituito.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** /

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** /

**Millesimi di proprietà:** /

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

### Note e avvertenze

**Per dichiarazione della proprietà, il condominio relativo al lotto in cui insiste il bene oggetto di vendita non è ad oggi costituito.**

Si segnala la trascrizione del regolamento di condominio, di seguito riportata, riferito al periodo ed all'intera lottizzazione dell'area, in base al quale, secondo quanto contenuto nell'atto di provenienza del bene, gli attuali proprietari si impegnavano ad accettare ed osservare gli obblighi dallo stesso derivanti relativamente alle parti condominiali ed alla partecipazione eventuale alle spese di gestione delle infrastrutture realizzate all'interno del complesso, fino alla presa in carica delle stesse da parte del Comune di Porano.

**Si evidenzia che l'atto riferisce ai gravami derivanti dalla Convenzione relativa all'edificazione del lotto, per i quali si rimanda alle specifiche note.**

L'attuale assenza di costituzione del condominio e, sempre per dichiarazione della proprietà, la mancata applicazione in qualsiasi forma dell'omologo precedente atto di cui sopra, conferma l'assenza di attuali costi di gestione a carico dei proprietari del bene, che non risulta pertanto gravato dai citati obblighi economici, fatto salvo quanto espressamente contenuto nelle sopra richiamate note alla Convenzione.

Trascrizione regolamento di condominio relativo alla lottizzazione dell'area

Notaio OMISSIS

Atto del 08.04.1992, Repertorio 138786 del 08/04/1992 e successivo atto integrativo del 10.04.1992, Repertorio 138853 registrato a Napoli e trascritto a Terni il 11/04/1992 ai nn. 2830 di Registro Particolare e 3664 di Registro Generale.

### Accessibilità

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

### Prestazione energetica

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** /

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

### Vincoli

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

### Avvertenze ulteriori

Nulla.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

**OMISSIS**

C.F. OMISSIS

Sede NAPOLI

Diritto di proprietà

Fino al **13/11/1991**

In forza di Costituzione

**Titolare/Proprietario:**

**OMISSIS**

C.F. OMISSIS

Sede NAPOLI

Proprietà per 1000/1000

Dal **13/11/1991** al **04/02/1993**

In forza di Compravendita

A rogito di Notaio **OMISSIS**, in data 13/11/1991, al n. 132947

Registrato a Napoli

Trascritto a Terni, in data 22/09/1992, ai nn. 6790.1/1991

**Titolare/Proprietario:**

**OMISSIS**

C.F. OMISSIS

Sede ROMA

Proprietà per 1000/1000

Dal **04/02/1993** al **25/06/2022**

In forza di Compravendita

A rogito di Notaio **OMISSIS**, in data 04/02/1993, al n. 16131

Registrato a Orvieto

Trascritto a Terni, in data 24/09/1993, ai nn. 1287.1/1993

**Titolare/Proprietario:**

**OMISSIS** - Proprietà per 1/2

**OMISSIS** - Proprietà per 1/2

Dal **25/06/2002** ad oggi (attuali proprietari)

In forza di Compravendita

A rogito di Notaio **OMISSIS**, in data 25/06/2002, al n. 21667

Registrato a Roma

Trascritto a Terni, in data 02/07/2022, ai nn. /4753.1/2002

## 7. PRATICHE EDILIZIE

### **Numero pratica: 8/88 e successive varianti**

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato plurifamiliare

Convenzione "Buon Viaggio" - Lotto n° 4.

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 04/02/1988 al n° di prot. 430

Rilascio in data 25/10/1988

### **Numero pratica: Accoglimento silenzio assenso**

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Variante a Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato plurifamiliare

Convenzione "Buon Viaggio" - Lotto n° 4.

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data 29/02/1992 al n° di prot. 712

### **Numero pratica: 24/92**

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sistemazioni esterne fabbricato plurifamiliare

Convenzione "Buon Viaggio" - Lotto n° 4.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/03/1992 al n° di prot. 1041

Rilascio in data 09/07/1992

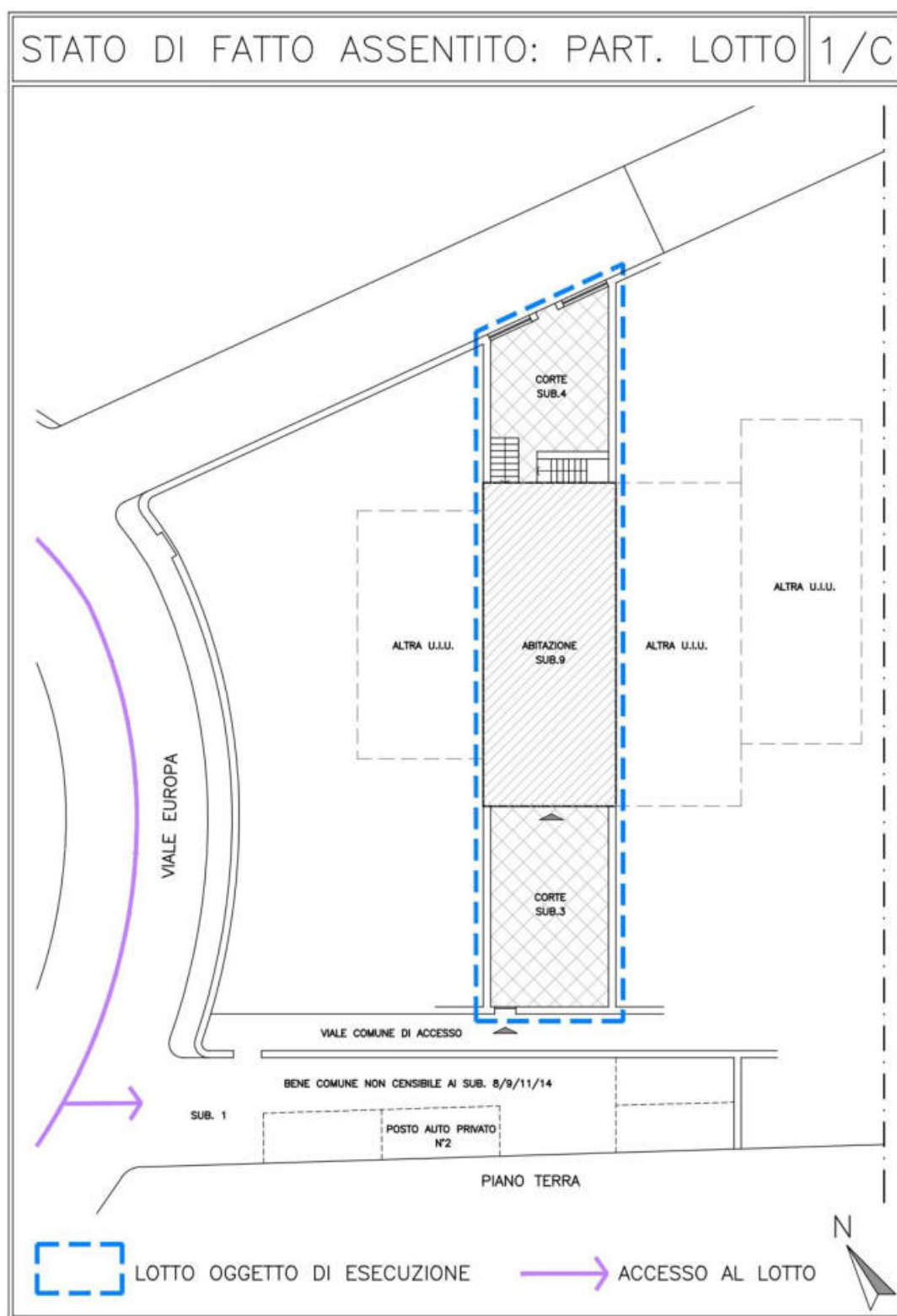
**Abitabilità/Agibilità:** Non rilasciata

### **Note relative all'edificazione**

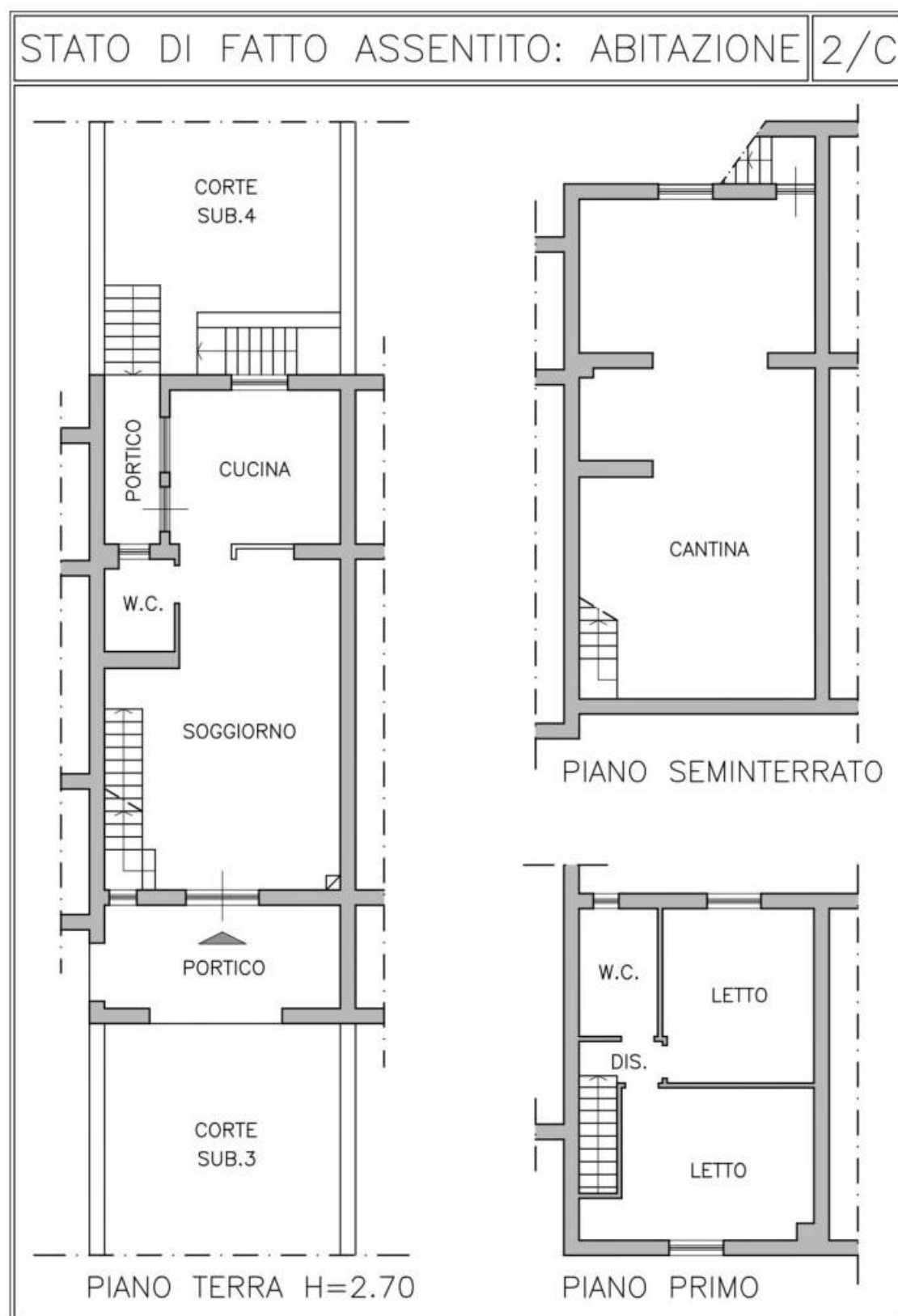
Edificazione in forza di Convenzione stipulata con il Comune di Porano, con atto del Notaio OMISSIS di Viterbo in data 19.01.1979, registrato a Viterbo il 01.02.1979 al n° 966 e trascritto a Terni il 30.01.1979 al n° 646 di Registro Particolare, approvato dalla Regione Umbria il 29.02.1979 con provvedimento n° 2629 e successiva appendice rogata in forma pubblica amministrativa il 09.01.1990 n° 330.

Realizzazione fabbricato

Planimetria







## 7.1 CONFORMITA' EDILIZIA

### Verifica regolarità

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. Diversa distribuzione interna (Piano seminterrato)
2. Modifica muratura divisoria (Piano primo)
3. Incremento di volume e diverso uso dei vani (Piano terra)
4. Diverso uso dei vani (Piano seminterrato)

#### Regolarizzabili mediante

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in accertam. di conformità, limit. ai punti 1. e 2.  
Non regolarizzabili in sanatoria i punti 3. e 4.

#### Descrizione delle opere da sanare

1. Diversa distribuzione interna: Realizzazione ripostiglio (Piano seminterrato)
2. Modifica muratura divisoria: Modeste variazioni interne (Piano primo)

#### Costi e oneri per eliminazione difformità: Quadro economico sintetico

Oneri e sanzioni di regolarizzazione in accertamento di conformità:	€ 1.060,00
Costi per eliminazione difformità:	€ 610,00
Spese tecniche per istanze in accertamento di conformità:	€ 2.918,24
Oneri totali:	<b>€ 4.588,24</b>

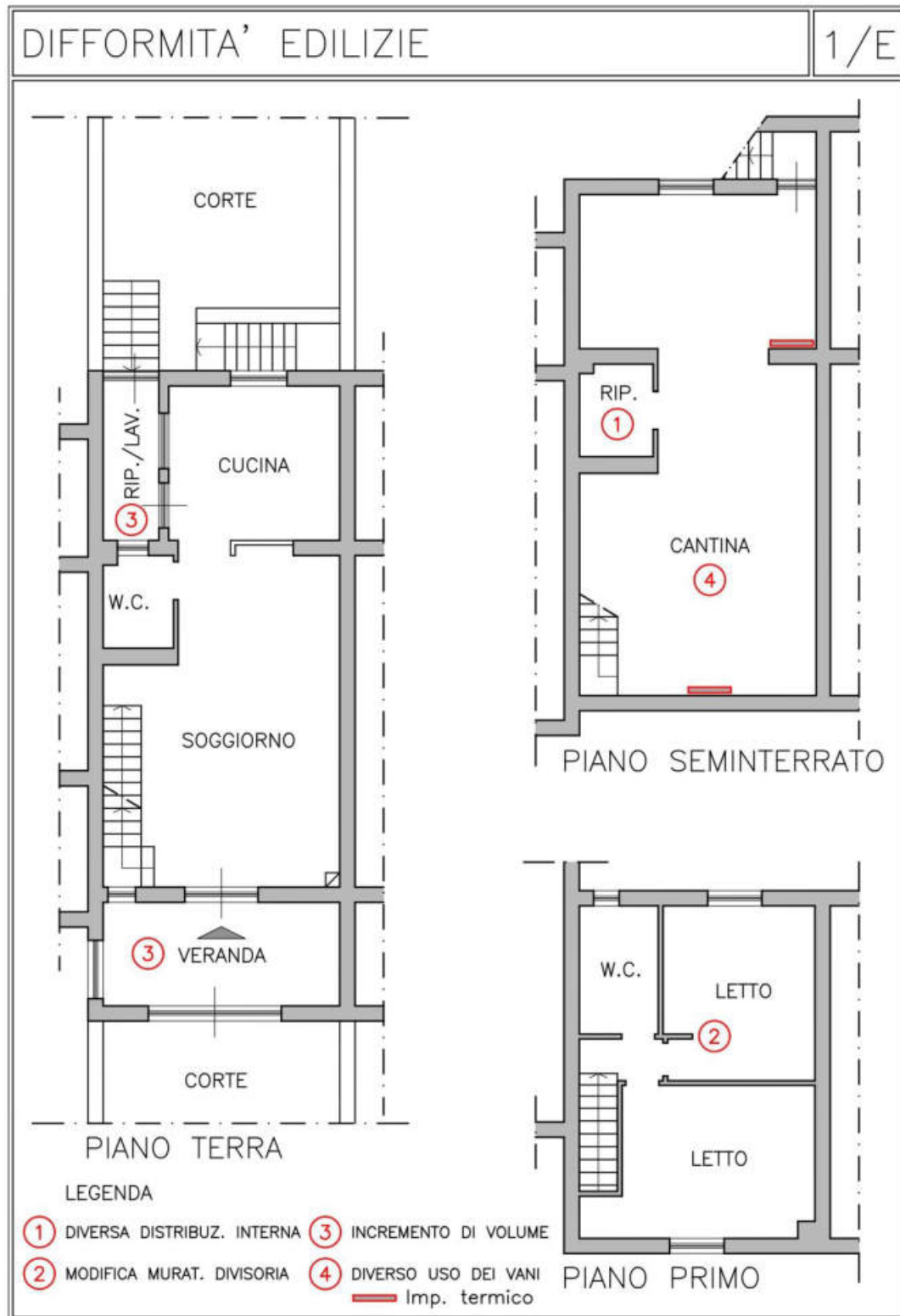
Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

#### Note generali sulla conformità

Si rimanda ai successivi approfondimenti.

Opere non assentite e difformità edilizie

Planimetria difformità edilizie



### Scheda sintetica difformità

#### Conformità catastale

Planimetria catastale coerente con lo stato di fatto assentito, per quanto caratterizzata da modeste imprecisioni di rappresentazione; non conforme rispetto alla configurazione rilevata.

#### Conformità edilizia

Non conforme.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Tav. 1/E Punto 1: Diversa distribuzione interna
- Tav. 1/E Punto 2: Modifica muratura divisoria
- Tav. 1/E Punto 3: Incremento di volume e diverso uso dei vani
- Tav. 1/E Punto 4: Diverso uso dei vani (presenza impianto termico non consentito)

per le quali, in base alle norme vigenti attualmente ed al momento della realizzazione delle opere, di cui al presupposto normativo inderogabile per regolarizzazione in accertamento di conformità, risulta:

#### Difformità regolarizzabili

- Tav. 1/E Punto 1: Diversa distribuzione interna
- Tav. 1/E Punto 2: Modifica muratura divisoria

#### **Regolarizzazione in accertamento di conformità**

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria

#### Difformità non regolarizzabili

- Tav. 1/E Punto 3: Incremento di volume
- Tav. 1/E Punto 4: Diverso uso dei vani

#### **Regolarizzazione**

Ripristino dello stato assentito



## Analisi difformità

### Descrizione difformità edilizie e regolarizzazione

La difformità di cui al seguente punto:

- Tav. 1/E Punto 1: **Diversa distribuzione interna**

è costituita dalla presenza di vano ad uso ripostiglio separato dalla restante superficie tramite muratura divisoria e infisso d'ingresso, contrariamente a quanto previsto nello stato legittimo del bene, in cui tale ambito è aperto e posto in continuità con la destinazione ad uso di cantina dell'intero piano seminterrato.

La difformità è da intendersi **regolarizzabile**, in quanto riconducibile ad interventi classificati nella categoria edilizia delle "opere interne", sempre ammessi previa trasmissione all'Amministrazione Comunale della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

La difformità di cui al seguente punto:

- Tav. 1/E Punto 2: **Modifica muratura divisoria**

è costituita dalla presenza del setto divisorio all'interno della camera da letto che rappresenta, al pari di quanto sopra, modificazione delle partizioni originarie, come peraltro accertato per la sagoma del disimpegno di accesso alla zona notte, variato rispetto allo stato di fatto assentito in misura modesta.

La difformità è da intendersi **regolarizzabile**, in quanto riconducibile ad interventi classificati nella categoria edilizia delle "opere interne", sempre ammessi previa trasmissione all'Amministrazione Comunale della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

La difformità di cui al seguente punto:

- Tav. 1/E Punto 1: **Incremento di volume**

è costituita dalla presenza degli infissi di chiusura delle superfici poste al piano terra e destinate a portico, che di fatto configurano gli ambiti stessi come nuovi volumi, in ampliamento di quelli assentiti.

La difformità è da intendersi **non regolarizzabile**, in quanto volumetria edificata in area ricadente nel vincolo di cui al "Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", dovendo conseguentemente essere prevista la rimozione degli infissi e quindi il ripristino della destinazione d'uso assentita:

**PARTE TERZA – beni Paesaggistici**  
**Capo II - Individuazione dei beni paesaggistici**  
**Art. 136. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico**

1. Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;
- d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

**PARTE QUARTA – Sanzioni**

**Capo II - Sanzioni relative alla Parte terza**

**Art. 167. Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria**

1. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, **il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese**, fatto salvo quanto previsto al comma 4.

4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, **che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati**;

b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;

c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

La difformità di cui al seguente punto:

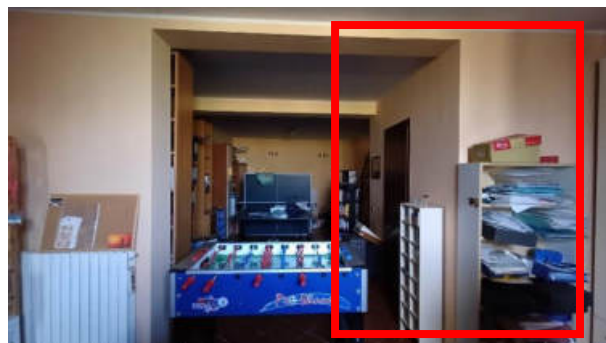
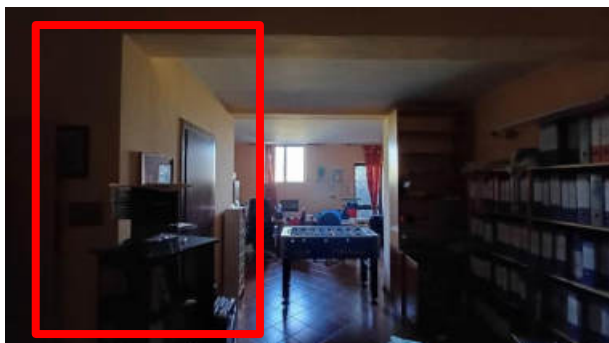
- Tav. 1/E Punto 4: **Diverso uso dei vani**

è costituita dalla presenza dell'impianto di riscaldamento, limitatamente ai radiatori, all'interno del piano seminterrato, interamente destinato all'uso di cantina per il quale tale installazione non è consentita, configurando sostanzialmente la trasformazione dei vani accessori in residenziali.

La difformità è da intendersi **non regolarizzabile**, dovendo conseguentemente essere prevista la rimozione dei radiatori e quindi il ripristino della destinazione d'uso assentita.

Rilievo fotografico

- Tav. 1/E Punto 1: **Diversa distribuzione interna**



Piano seminterrato: Nuovo vano\_01 Piano seminterrato: Nuovo vano\_02

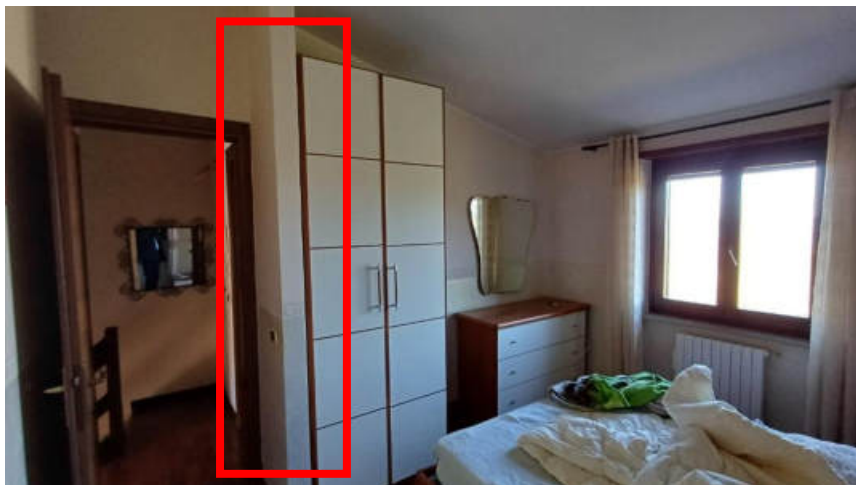


Piano seminterrato: Nuovo vano\_03



Piano seminterrato: Nuovo vano\_04

- Tav. 1/E Punto 2: **Modifica muratura divisoria**



Piano primo: Setto divisorio\_01



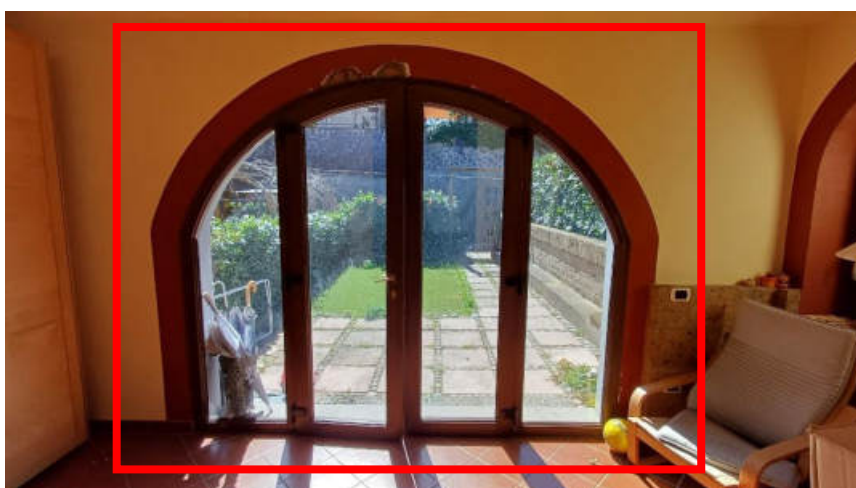
Piano primo: Setto divisorio\_02



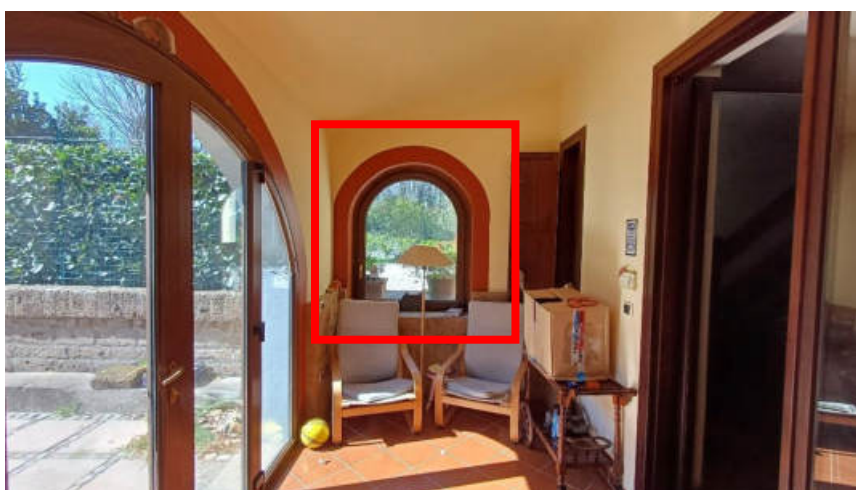
- Tav. 1/E Punto 3: **Incremento di volume**



Piano terra: Nuovo volume\_Fronte\_01



Piano terra: Nuovo volume\_Fronte\_02



Piano terra: Nuovo volume\_Fronte\_03



Piano terra: Nuovo volume\_Retro\_04



Piano terra: Nuovo volume\_Retro\_05

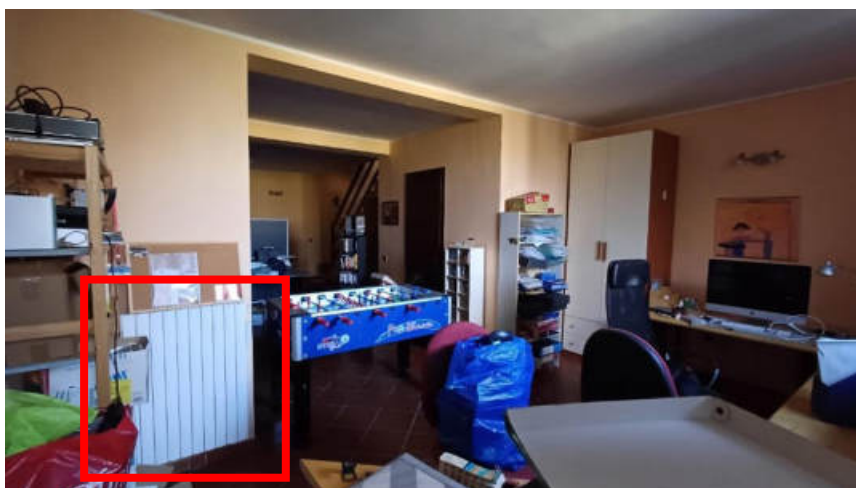


Piano terra: Nuovo volume\_Retro\_06

- Tav. 1/E Punto 4: **Diverso uso dei vani**



Piano seminterrato: Diverso uso dei vani\_01



Piano seminterrato: Diverso uso dei vani\_02

## COSTI E INTERVENTI DI REGOLARIZZAZIONE

### Difficoltà regolarizzabili

#### Categorie interventi

- Tav. 1/E Punto 1: **Diversa distribuzione interna**
- Tav. 1/E Punto 2: **Modifica muratura divisoria**

#### 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: Intervento sempre ammesso

Anno di presentazione istanza di sanatoria: 2025 – Intervento sempre ammesso

L'intervento oggetto dell'istanza in Sanatoria, è stato pertanto realizzato sotto vigenza di norme che consentivano la trasformazione dell'immobile ed è attuabile anche in forza della normativa attuale:

- Istanza in Sanatoria: Legge Regionale 1/2015, art. 118, comma 2, lett. g bis  
Intervento subordinato a COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA

Legge Regionale 21 gennaio 2015 n° 1

Art. 118

*(Attività edilizia senza titolo abilitativo)*

2. I seguenti ulteriori interventi sono eseguiti senza titolo abilitativo, fatto salvo quanto previsto al comma 5, previa comunicazione al comune competente, da parte dell'interessato, anche in via telematica, secondo le modalità di cui al comma 3, prima dell'inizio dei lavori o delle attività:

...OMISSIS...

g bis) le opere interne alle unità immobiliari di cui all'articolo 7, comma 1, lettera g);

...OMISSIS...

Art. 7

*(Definizioni di carattere generale)*

1. Ai fini del presente TU si definiscono:

...OMISSIS...

g) "opere interne", quelle da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implicino incremento degli standard urbanistici, nonché concernenti la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti;

...OMISSIS...



### Regolarizzazione

Sanzione applicabile per opere interne eseguite in assenza di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata.

### Calcolo oneri e sanzioni in sanatoria

#### Oneri e sanzioni

€ 1.000,00 Sanzione

---

**€ 1.000,00 Totale oneri e sanzioni**

### Quadro economico

#### Oneri e sanzioni

Regolarizzazione: € 1.000,00

#### Costi

Diritti fissi di segreteria: € 60,00

**TOTALE € 1.060,00**

---

## Difficoltà non regolarizzabili

### Categorie interventi

- Tav. 1/E Punto 3: **Incremento di volume**
- Tav. 1/E Punto 4: **Diverso uso dei vani**

### Regolarizzazione

Ripristino dello stato di fatto assentito, tramite rimozione degli infissi esterni afferenti ai portici presenti al piano terra e rimozione radiatori al piano seminterrato.

### Calcolo costo interventi

€ 500,00 Rimozione infissi e ripristino muratura portici piano terra;  
Rimozione radiatori cantina piano seminterrato.

---

**€ 500,00 Totale costi per opere, oltre oneri di legge** (come da computo metrico) (1).

1) L'importo indicato, stimato secondo elenco regionale dei prezzi Regione Umbria - Edizione 2024, potrebbe non essere confermato in fase di indagine di mercato, potendo risultare inferiore alla reale richiesta in ragione del quantitativo minimo di opere da eseguire.

### Quadro economico

#### Interventi

Demolizioni e rimozioni: € 500,00

#### Costi

Altro: € 0,00

**TOTALE € 500,00**

## Computo metrico interventi di ripristino

[illegible]

### Spese tecniche

Le spese tecniche afferenti alle regolarizzazioni edilizie ed agli interventi di ripristino di cui sopra, sono indicativamente quantificabili come di seguito:

€ 2.000,00 Elaborati tecnici per deposito Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in accertamento di conformità;

€ 300,00 Verifiche regolarità dei soggetti incaricati per l'esecuzione delle opere;  
Direzione dei Lavori;

---

**€ 2.300,00 Totale spese tecniche, oltre oneri di legge.**

## Quadro economico regolarizzazione edilizia

**ONERI E SANZIONI DI REGOLARIZZAZIONE IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'**

Imponibile Tav. 1/E Punto 1 – Diversa distribuzione interna  
Tav. 1/E Punto 2 – Modifica muratura divisoria

Sommano € 1.060,00

Altri oneri € 0,00

**TOTALE € 1.060,00**

**COSTI PER ELIMINAZIONE DIFFORMITA'**

Imponibile: Tav. 1/E Punto 3 – Incremento di volume  
Tav. 1/E Punto 4 – Diverso uso dei vani

Sommano € 500,00

Altri oneri € 0,00

I.V.A. 22% € 110,00

**TOTALE € 610,00**

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

Prestazione imponibile € 2.300,00

Cassa previdenza 4% € 92,00

Sommano € 2.392,00

I.V.A. 22% € 526,24

Sommano € 2.918,24

Altri oneri € 0,00

**TOTALE € 2.918,24**

## Quadro economico riepilogativo

**TOTALE GENERALE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA € 4.588,24**



## 7.2 CONFORMITA' URBANISTICA

## Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della Delibera:	DCC N° 9 del 09.04.2014
Zona omogenea:	Zona B3: Completamento e trasformazione – Sub. Sistema R3: Città per addizione
Norme Tecniche di Attuazione:	<p>COMUNE DI PORANO (TR) PRG VARIANTE PARZIALE E TEMATICA: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE NTA PRG Parte Operativa REV. 04/2014 ADEGUAMENTO OSSERVAZIONI PARERE PROVINCIA DI TERNI DEL 07.04.2014</p> <p>TITOLO QUINTO - RETE ECOLOGICA, AMBITI, SISTEMI E SUB-SISTEMI</p> <p>CAPO 5 - SISTEMA DELLA RESIDENZA (R)</p> <p>Art. 5.5.6 - Sub-sistema R3: "Città per addizione"</p> <p>1. L'ambito comprende parti che sono esito di progetti unitari, dotati di riconoscibilità; in generale si distinguono per il medio/basso rapporto di copertura e quindi per la forte presenza di aree di pertinenza e verdi; sono interventi che propongono una riflessione accurata sui differenti modi di abitare che si traduce in specifici principi insediativi. In alcuni di essi è riscontrabile una precisa grammatica che detta le regole per i rapporti tra l'edificato, lo spazio aperto privato e la strada, dando luogo a parti di città uniformi e tipologicamente omogenee, anche se il tessuto è stato successivamente alterato a volte in maniera molto sensibile.</p> <p>2. Gli interventi in queste parti di città dovranno favorire il recupero e la conservazione degli edifici e degli spazi aperti esistenti, mantenendone il principio insediativo, l'omogeneità tipologica e l'articolazione volumetrica; sono consentiti interventi di adeguamento; gli interventi di eventuale modifica del disegno originario degli spazi verdi dovranno avere un carattere unitario; in alcuni casi possono essere previsti interventi di completamento dei progetti originari.</p> <p>3. L'ambito è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R), per una quota pari almeno al 90% della Slp. Sono altresì consentite "Attività terziarie" (Tc - esercizi di vicinato, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche, Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere, pubblici esercizi, Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie), "Servizi e attrezzature" (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali, Sh - ospedali, Ss - palazzi dello sport, St - impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi della protezione civile), "Spazi scoperti" (P, V). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività industriali e artigianali" (I) e "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M). Negozi, servizi ed attrezzature di uso pubblico, artigianato di servizio ed uffici e studi professionali dovranno essere ubicati al piano terra.</p> <p>4. E' consentita la deroga all'uso esclusivo specificato al precedente comma 3, per tutti gli edifici a contatto diretto con gli assi appartenenti ai luoghi centrali L1, L2 e L3, limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: - "Attività terziarie" Tc - esercizi di vicinato, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche; "Attività terziarie" Tu - uffici privati, studi professionali,</p>

	<p>agenzie bancarie (con R comunque non inferiore al 70% della Slp). Negozi e botteghe artigiane ed artistiche dovranno essere ubicati al piano terra; artigianato di servizio, uffici e studi professionali potranno essere ubicati anche ai piani superiori.</p> <p>5. Per gli edifici ricadenti nel sub sistema R3 in aree classificate "zona omogenea B1 e B2" sono ammessi ampliamenti nella misura massima del 15% del volume esistente fuori terra, anche con sopraelevazione fino al raggiungimento dell'altezza massima prevista nella specifica zona urbanistica, per adeguamento igienico sanitario o sismico, condizionati alla ricomposizione volumetrica dell'intero edificio e riqualificazione estetico compositiva.</p> <p>6. Per la prevenzione sismica degli edifici si applica quanto dettato dall'Art. 41 della LR n. 01/2004.</p> <p>7. Le strade di distribuzione sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata, con marciapiedi pavimentati ubicati sui due lati; gli incroci sono a raso, eventualmente anche rialzati, per rallentare i veicoli. Le sezioni stradali comprendono spazi di sosta in linea su uno o entrambi i lati. Le strade sono sempre alberate o da alberare.</p> <p>8. Salvo prescrizioni più restrittive previste nelle presenti NTA è ammessa per gli edifici H max 10,00 m. 9. Per quanto riguarda i parametri urbanistici, all'interno degli Schemi Direttori e degli ambiti di trasformabilità, si rimanda a quanto prescritto negli articoli al Titolo settimo.</p> <p><b>TITOLO SESTO - ZONE OMOGENEE, DIMENSIONAMENTO DEL PRG PARTE OPERATIVA E STANDARD</b></p> <p><b>CAPO 3 - ZONE OMOGENEE B</b></p> <p><b>Art. 6.3.1 - Disposizioni generali</b></p> <p>1. Le zone territoriali omogenee B, corrispondenti agli insediamenti di cui all'art. 20 del Reg. Reg.le 5/2008, includono le parti del territorio a prevalente destinazione residenziale, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A. Corrispondono alle parti della città nelle quali il processo di costruzione, eventualmente iniziato molto tempo fa, non può ancora considerarsi concluso per la presenza di numerose parti edificabili, ma non ancora edificate od adeguatamente attrezzate.</p> <p>2. Nelle zone B è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni con titolo abilitativo diretto, come stabilito al Titolo II della LR 01/04, nel rispetto dei seguenti limiti massimi specificati negli articoli relativi alle diverse sottozone.</p> <p>3. Le destinazioni d'uso consentite nelle zone B variano in relazione all'appartenenza dell'area di intervento ad uno specifico sub-sistema.</p> <p>4. Per le destinazioni non residenziali ammesse dovrà comunque essere garantito il rispetto degli standard urbanistici di cui al Titolo sesto Capo 10 delle presenti N.T.A. e in ogni caso di quelli di cui al Reg. Reg.le 5/2010.</p> <p><b>Art. 6.3.4 - Zone B3 - completamento e trasformazione</b></p> <p>1. Tali zone comprendono parti di territorio edificato realizzate a mezzo di strumenti urbanistici attuativi solo parzialmente attuati o non completati/perfezionati e quindi soggette a riqualificazione urbanistica per quanto riguarda la dotazione di standards ed attrezzature.</p> <p>2. All'interno delle aree individuate come R3 è possibile, ad iniziativa privata o pubblica, individuare specifici comparti interessati di interventi di ristrutturazione urbanistica o viaria da sottoporre a piano attuativo di iniziativa</p>
--	---

	<p>privata, pubblica o mista ai sensi del Titolo III della LR 11/05.</p> <p>3. In tali zone sono ammessi gli interventi volti al completamento, alla riqualificazione ed al recupero del patrimonio edilizio esistente e delle aree a standard pubblico. Nei lotti ancora disponibili, nel rispetto dei piani di lottizzazione approvati, delle norme generali e di quanto di seguito meglio specificato, sono ammesse nuove edificazioni.</p> <p>4. Le destinazioni consentite sono quelle previste per il sistema R3 di cui all'art. 5.5.6 delle presenti NTA.</p> <p>5. I limiti massimi di edificazione nelle zone B3 sono i seguenti: - indice di edificabilità fondiaria massima: <math>I_f = 1,25 \text{ mc/mq}</math>; - altezza massima nuove costruzioni, ricostruzioni e sopraelevazioni: ml. 7,50; - rapporto di copertura massimo: <math>R_c = 25\%</math>; - utilizzazione fondiaria massima: <math>U_f = 40\%</math>; - distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (minime): ml 10,00; - distanza dai confini minime: ml 5,00; - distanza dalle strade: nei limiti di cui al capo V del Reg. Reg.le 9/2008 - Indice di permeabilità minimo: <math>I_{pm} = 50\%</math> con le seguenti precisazioni: - la dimensione dei lotti corrisponde a quella del piano di lottizzazione approvato che li ha costituiti; - per i nuovi edifici è ammessa la realizzazione dei piani interrati; - ai sensi dell'artt. 26 comma 8 del Reg. Reg.le 09/2008 il coefficiente di conversione volumetrica tra volume e superficie utile coperta (SUC) è stabilito pari a 3,00. (Esempio: <math>90,00 \text{ mc} = 90,0/3,00 \text{ mq SUC}</math>; <math>30,00 \text{ mq SUC} = 30,00 \times 3,00 = 90,00 \text{ mc SUC}</math>).</p> <p style="text-align: center;">NTA PRG Parte Strutturale REV. 04/2014 ADEGUAMENTO OSSERVAZIONI / PARERE PROVINCIA DI TERNI DEL 07.04.2014</p> <p>TITOLO QUINTO - RETE ECOLOGICA, AMBITI, SISTEMI E SUB-SISTEMI</p> <p>CAPO 5 - SISTEMA DELLA RESIDENZA (R)</p> <p>Art. 5.5.6 - Sub-sistema R3: "Città per addizione"...OMISSIS...</p> <p>TITOLO SESTO ZONE OMOGENEE, ZONE AGRICOLE UTILIZZABILI PER I NUOVI INSEDIAMENTI, DIMENSIONAMENTO DEL PIANO E STANDARD</p> <p>CAPO 3 - ZONE OMOGENEE B</p> <p>Art. 6.3.1 - Disposizioni generali</p> <p>1. Le zone territoriali omogenee B, corrispondenti agli insediamenti di cui all'art. 20 del Reg. Reg.le 5/2008, includono le parti del territorio a prevalente destinazione residenziale, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A. Corrispondono alle parti della città nelle quali il processo di costruzione, eventualmente iniziato molto tempo fa, non può ancora considerarsi concluso per la presenza di numerose parti edificabili, ma non ancora edificate od adeguatamente attrezzate.</p> <p>2. Nelle zone B è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni con titolo abilitativo diretto, come stabilito al Titolo II della LR 01/04, nel rispetto dei seguenti limiti massimi e come meglio specificato negli articoli relativi alle sottozone: - indice di edificabilità fondiaria massima: <math>I_f = 1,50 \text{ mc/mq}</math>; - altezza massima nuove costruzioni, ricostruzioni e sopraelevazioni: ml. 10,00; - rapporto di copertura massimo: <math>R_c = 30\%</math>; - distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti minime: ml 10,00; - distanze dai confini: ml 5,00; - distanze dalle strade: nei limiti di cui al capo V del Reg. Reg.le 9/2008; - Indice di permeabilità minimo: <math>I_{pm} = 30\%</math> - Ai sensi dell'artt. 26 comma 8 del Reg. Reg.le 09/2008 il coefficiente di conversione volumetrica tra volume e superficie utile coperta (SUC) è stabilito pari a 3,00. (Esempio: <math>90,00 \text{ mc} = 90,0/3,00 \text{ mq SUC}</math>; <math>30,00 \text{ mq SUC} = 30,00 \times 3,00 = 90,00 \text{ mc SUC}</math>). Il PRG.O può prevedere</p>
--	--

	<p>indici più restrittivi.</p> <p>3. Le destinazioni d'uso consentite nelle zone B variano in relazione all'appartenenza dell'area di intervento ad uno specifico sub-sistema.</p> <p>4. Per le destinazioni non residenziali ammesse dovrà comunque essere garantito il rispetto degli standard urbanistici di cui al Titolo sesto Capo 10 delle presenti N.T.A. e in ogni caso di quelli di cui al Reg. Reg.le 05/2008.</p> <p>5. Nelle zone B ricadenti all'interno del perimetro del 'vincolo indiretto ex art. 45 del D. Lgs 42/2004, ogni trasformazione edilizia è comunque sottoposta alle prevalenti misure di tutela indiretta, prescrizioni e limitazioni riportate nell'atto di vincolo stesso, cui si rimanda per gli aspetti specifici. Le possibilità di realizzazione di interventi edilizi eventualmente consentiti dalla normativa urbanistica, sono sottoposti a preventivo parere specifico vincolante, da richiedere alla competente Sovrintendenza o Direzione Regionale BB.CC., sulla base di studi di dettaglio, foto inserimenti e simulazioni grafiche tridimensionali con inserimento dell'intervento nel contesto, per l'espressione del giudizio di compatibilità ed ammissibilità preliminare.</p> <p>Art. 6.3.4 - Zone B3 - completamento e trasformazione</p> <p>1. Tali zone comprendono parti di territorio edificato realizzate a mezzo di strumenti urbanistici attuativi solo parzialmente attuati o non completati/perfezionati e quindi soggette a riqualificazione urbanistica per quanto riguarda la dotazione di standards ed attrezzature.</p> <p>2. Il PRG.O potrà individuare comparti interessati di interventi di ristrutturazione urbanistica o viaria da sottoporre a piano attuativo di iniziativa privata, pubblica o mista ai sensi del Titolo III della LR 11/05.</p> <p>3. In tali zone sono ammessi gli interventi volti al completamento, alla riqualificazione ed al recupero del patrimonio edilizio esistente e delle aree a standard pubblico; nei lotti ancora disponibili, nel rispetto dei piani di lottizzazione approvati, delle norme generali e di quanto di seguito meglio specificato, sono ammesse nuove edificazioni.</p> <p>4. Le destinazioni consentite sono quelle previste per il sistema R3 di cui all'art. 5.5.6 delle presenti NTA.</p> <p>5. Gli interventi devono garantire il rispetto dei limiti urbanistici riportati all'art. 6.3.1 comma 2 con le seguenti precisazioni: - indice di edificabilità fondiaria massima: <math>I_f = 1,25 \text{ mc/mq}</math>; - rapporto di copertura massimo: <math>R_c = 25\%</math>; - per i nuovi edifici è ammessa la realizzazione dei piani interrati, - altezza massima nuove costruzioni, ricostruzioni e sopraelevazioni: ml. 7,50; - indice di permeabilità minimo <math>I_{pm} = 50\%</math></p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Lottizzazione intera area d'intervento (Borgo Hescanas).
Estremi delle convenzioni:	(*) Convenzione stipulata con il Comune di Porano, con atto del Notaio G. Bartoli di Viterbo in data 19.01.1979, registrato a Viterbo il 01.02.1979 al n° 966 e trascritto a Terni il 30.01.1979 al n° 646 di Registro Particolare, approvato dalla Regione Umbria il 29.02.1979 con provvedimento n° 2629 e successiva appendice rogata in forma pubblica amministrativa il 09.01.1990 n° 330.
Obblighi derivanti:	Come riportato nella sezione "Note Convenzione"
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:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

### Convenzione e obblighi derivanti

**(\*) La presente Convenzione, per come espressamente rappresentato negli atti di provenienza del bene in esame, ha disciplinato la lottizzazione dell'intero complesso denominato "Borgo Hescanas", di cui il bene, ubicato nel Lotto n° 4, è parte.**

Tra gli obblighi derivanti erano ricompresi anche gli eventuali costi di gestione delle infrastrutture realizzate nell'ambito dell'intera lottizzazione, posti a carico dei lottizzanti fino alla presa in carico delle stesse da parte del Comune di Porano, come disciplinato dal richiamato regolamento di condominio relativo all'edificazione dell'intera area che, per come già precisato, risulta ad oggi non vigente e non sostituito da atto equivalente.

L'Amministrazione comunale, precisando che per lo specifico lotto d'interesse è avvenuto il pagamento in forma completa degli oneri di urbanizzazione, ha dichiarato che per le citate infrastrutture, in difetto di collaudo e di quanto altro allo scopo dovuto, non è ancora avvenuta la presa in carico; conseguentemente è necessario precisare, in forza di quanto dalla stessa Amministrazione verbalmente asserito, che allo stato attuale

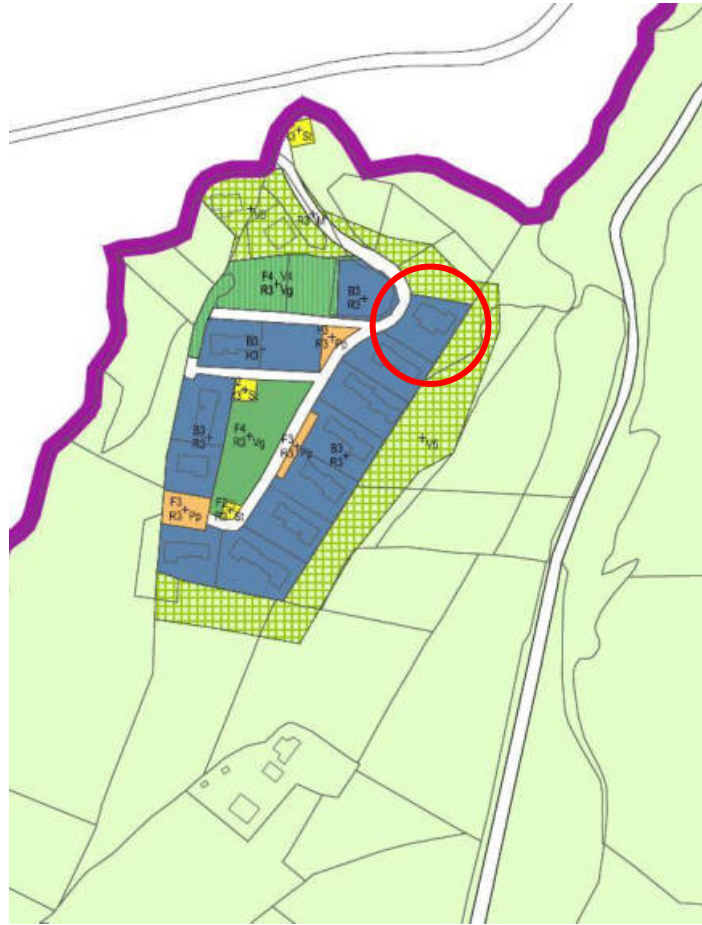


non sia possibile determinare oneri ed adempimenti eventualmente pendenti in caso di future rilevate inadempienze e/o carenze, che potrebbero quindi ricadere in carico alla proprietà del bene, potendo inoltre rilevare anche ai fini del rilascio dell'agibilità.

Si riferisce comunque che, sempre per dichiarazione verbale formulata dall'Amministrazione comunale, tutte le infrastrutture pubbliche ovvero ad uso pubblico poste a servizio dei lotti edificati, con esclusione quindi delle aree private ad uso privato, anche qualora non delimitate rispetto alle precedenti, vengono dalla stessa regolarmente gestite e mantenute, risultando inoltre anche l'erogazione dei servizi alle abitazioni garantita direttamente dagli enti gestori, a conferma di quanto dichiarato dalla proprietà in merito al pagamento del dovuto relativamente ai soli consumi e non ad oneri di qualsiasi altra natura.

## Stralcio Piano Regolatore Generale

**Zona B3:** Completamento e trasformazione – Sub. Sistema R3: Città per addizione



**PRG PO** Conservazione, trasformazione, uso e modalità di attuazione dell'insediamento esistente e dell'insediamento di progetto di cui all'art. 3 comma 3 lett. c, d, g Lr n. 11/2005

Limiti amministrativi

### SISTEMI

Sistema del Paesaggio Rurale (S)

**Sub-sistema S1:** Formazioni agroforestali del tavolato vulcanico

**Sub-sistema S2:** Soprassuoli agricoli arborati ed aggregazioni dei sistemi colturali complessi

Sistema dei Luoghi Centrali (L)

**Sub-sistema L1:** Luoghi Centrali del Centro Antico

**Sub-sistema L2:** Villa Paoletta

**Sub-sistema L3:** Luoghi centrali ed attrezzature alla scala urbana

Sistema della Residenza (R)

**Sub-sistema R1:** Centri Antichi

**Sub-sistema R2:** Città in aggiunta

**Sub-sistema R3:** Città per addizione

Sistema della Produzione (P)

**Sub-sistema P1:** Aree produttive

**Sub-sistema P2:** Aree produttive - turistiche e turistico ricettive

**Sub-sistema P3:** Aree per attività turistico ricettive all'aria aperta

Mobilità (M)

**M1:** Strade di collegamento territoriale principali

**M2:** Strade di collegamento territoriale secondarie

**M3:** Strade di raccordo

**M4:** Strade di servizio e collegamento urbano

**M5:** Strade di collegamento e distribuzione a carattere locale

**M6:** Tracciati e percorsi di interesse turistico ed ambientale

### Nuove Infrastrutture

Viabilità ciclo-pedonale

Percorsi ciclabili

Percorsi pedonali

Fermate Mezzi Pubblici

**AREA SOTTOPOSTA A 'VINCOLO INDIRETTO':**

Perimetro area soggetta a 'vincolo indiretto' (art. 45 DLgs n. 42/2004)

per la 'salvaguardia delle condizioni di ambiente e di decoro in una

corona prospettica attorno ai monumenti di interesse culturale del

centro storico, perimetrata secondo criteri di visuale ed equidistanza

notificata dal Min. Beni ed Attività Culturali - Dr. Reg. le Urb. con

Prot. S.001.0007313 del 31/10/2008.

Fasce di rispetto dei centri e nuclei storici (art. 134 PTCP Terni)

### ZONE OMOGENEE

**Zona omogenea A**

A1 centro storico

A2 Castelrubello

A3 Villa Paoletta

**Zona omogenea B**

B1 a prevalente indirizzo di conservazione

B2 realizzate a mezzo PA approvati

B3 completamento e trasformazione

**Zona omogenea C**

C1 espansione residenziale

C2 espansione residenziale estensiva

C3 aree già parzialmente edificate

**Zona omogenea D**

D Aree produttive e per attività estrattive (cave)

Dp Aree produttive

De Aree estrattive esistenti

D1 Aree per strutture turistico-ricettive ed alberghiere

D1a Aree per strutture ricettive alberghiere

D1b Aree per strutture ricettive extra alberghiere

**Zona omogenea E**

E1 salvaguardia della rete collettiva ecologica

E2 salvaguardia margine urbano e della frammentazione paesistica

E3 conservazione e valorizzazione paesaggio rurale storico

E4 potenziamento e valorizzazione paesaggio agricolo e forestale

Area del Parco del territorio agricolo

**Zona omogenea F**

F1 attrezzature di interesse generale

F2 infrastrutture tecnologiche

F3 Aree a parcheggio

F4 Aree a verde pubblico ed attrezzato

### PRG PO Aree funzionali al mantenimento e potenziamento della RERU (V)

V1 mantenimento e potenziamento delle formazioni vegetali dei corsi d'acqua

V2 formazioni vegetali lineari

V3 verde pubblico storico

V4 verde pubblico di implementazione e potenziamento della RERU

V5 verde privato di implementazione e potenziamento della RERU

V6C verde di compensazione alla trasformazione del suolo

V6P verde privato in ambito urbano o rurale (ATUATR) di contenimento

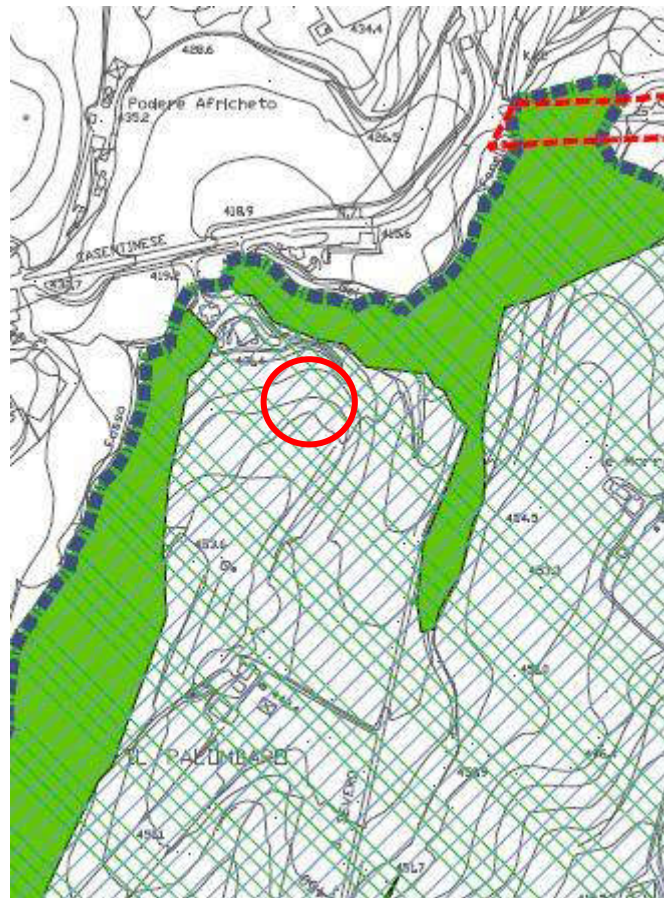
degli effetti di frammentazione dovuti alle trasformazioni del suolo e quindi inidificabile

**Aree interessate da Progetto Norma attuabili in base al presente PRG.O**

**Aree da sottoporre a Progetto Norma (non attuabili nel presente PRG.O)**

**Aree attuabili tramite perequazione urbanistica (art. 4, 5 e 6 LR 12/2013)**

**Vincoli** Tutela paesaggistica e ambientale (D. L.gs 42/2004) – Vincolo idrogeologico



- Limiti amministrativi
- Corsi d'acqua
- Viabilità provinciale
- Viabilità comunale / di interesse pubblico
- Infrastrutture in progetto
- Centri e nuclei storici (art. 134 PTCP Terni)
- Viabilità storica (art. 138 PTCP Terni)
- Aree Boscate (LR n. 27/2000; LR n. 2/2001; Reg.R.U. del 17/11/2002; DLgs n. 42/2004 art. 142 lett g)
- Rispetto corsi d'acqua (art. 142 art. 1 lett c D.Lgs n. 42/2004)
- Vincolo a tutela paesaggistica ed ambientale (DLgs n. 42/2004 ex L. n. 1497/39)**
- Zone di interesse archeologico (Art. 142 lett. m D.Lgs n. 42/2004; Art. 131 PTCP Terni)
- Zone di rischio archeologico (Art. 132 PTCP Terni)
- Vincolo idrogeologico**
- Rispetto aree cimiteriali (art. 338 RD n. 1265/34 / L. n. 166/2002)
- Tutela assoluta acque destinate al consumo umano (art. 94 DLgs n. 152/2006)
- Rispetto acque destinate al consumo umano (art. 94 DLgs n. 152/2006)
- Rispetto impianti di depurazione (DLgs n. 152/2006 / DCM del 04/02/1977)
- Perimetro di vigilanza abitati da consolidare (Art. 2 L. n. 64/74)
- Parco del territorio agricolo
- Perimetro area soggetta a "vincolo indiretto" (art. 45 DLgs n. 42/2004) per la "salvaguardia delle condizioni di ambiente e di decoro in una corona prospettica attorno ai monumenti di interesse culturale del centro storico, perimetrata secondo criteri di visuale ed equidistanza" notificato dal Min.ro Beni ed Attività Culturali - Dir. Reg.le Umbria con Prot. SGO1 0007313 del 31/10/2008.
- Emergenze storiche di tipo puntuale, insediamenti di valore storico culturale ed edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale (art. LR n. 27/2000, art. 33 LR n. 11/2005, art. 133 PTCP Terni)
- Fasce di rispetto dei centri e nuclei storici (art. 134 PTCP Terni)
- Emergenze storiche di tipo puntuale ed insediamenti di valore storico culturale
- n. Area di interesse archeologico (Cfr. scheda)
- Centri storici e nuclei storici minori (Cfr. scheda)
- n. Emergenze storico-architettoniche puntuali ricadenti in area urbana (Cfr. scheda)
- n. Emergenze storico-architettoniche puntuali ricadenti in area agricola (Cfr. scheda)
- n. Borghi rurali o fabbricati rurali di particolare rilievo costituenti elementi tipici del paesaggio agricolo (Cfr. scheda)

**DESCRIZIONE DEI BENI****Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A****Abitazione e corte di pertinenza esclusiva**

Il compendio oggetto di stima, identificato con l'unità immobiliare ad uso residenziale grafata alle aree esterne di pertinenza esclusiva, distinto al NCUF al Foglio 1, Particella 134, rispettivamente Sub. 9, 3 e 4, è parte del fabbricato plurifamiliare ad uso residenziale sito nel Comune di Porano (TR), edificato dal 1988 al 1990, come attestato dai titoli edilizi abilitativi rilasciati dall'Amministrazione comunale.

L'immobile è parte di un fabbricato con tipologia a schiera, ed è strutturato su due livelli fuori terra ed uno seminterrato, collegati da scala interna; lo stesso è quindi servito per l'ingresso dalla corte esterna di pertinenza esclusiva di apprezzabile estensione, attestata nel viale condominiale, oltre che corredato di ulteriore corte posta a servizio del fronte posteriore dell'abitazione, nella quale è peraltro ubicata la scala esterna preposta ad ulteriore accesso al piano seminterrato.

Gli insediamenti circostanti il compendio, egualmente destinati all'uso residenziale, sono caratterizzati dalla presenza di fabbricati coevi quello in esame, essendo il bene in oggetto, identificato con il Lotto n° 4 - Interno B - Tipologia Begonia, parte della più estesa lottizzazione dell'intero complesso denominato "Lottizzazione Buon Viaggio - Borgo Hescanas", nucleo urbano ricavato all'interno dell'estesa area boschiva circostante, che conferisce al sito una particolare caratterizzazione naturalistica e ambientale; i fabbricati inseriti in tale contesto mostrano pertanto analoghe caratteristiche costruttive e tipologiche, caratterizzando l'intera area tramite coerenza ed omogeneità architettonica ed estetica.

Il bene, catastalmente censito in categoria A/2 "Abitazioni civili", si compone al piano seminterrato di vani comunicanti destinati a cantina, ad eccezione del vano destinato a ripostiglio ad oggi da regolarizzare in quanto realizzato in assenza di titolo, con altezza pari a mt 2.71, al piano terra da soggiorno, cucina e w.c., corredati da portici posti in corrispondenza di entrambi i fronti dell'abitazione, con altezza pari a mt 2.71, mentre il piano primo ospita la zona notte costituita da due camere da letto e dal servizio igienico, serviti da disimpegno, con altezza compresa tra mt 2.32 e mt 3.08.

La conformazione del piano seminterrato mostra l'esistenza dell'impianto di riscaldamento, tramite la presenza dei relativi radiatori, assolvendo di fatto alla funzione abitativa che, per

quanto attiene alla vigente normativa di settore, è considerata non ammessa e quindi non regolarizzabile. L'attuale uso del piano dovrà pertanto necessariamente essere ricondotto alla destinazione assentita di vano accessorio alla residenza, tramite la rimozione del descritto impianto, oltre a prevedere, come detto, l'eventuale regolarizzazione dell'unico vano non assentito destinato a ripostiglio, fatta salva la facoltà di procedere alla sua eliminazione.

Il livello di finitura di tutti gli ambienti interni risulta essere in buono stato di conservazione e manutenzione; gli stessi sono interessati da una configurazione riferita agli schemi distributivi afferenti al periodo di realizzazione dell'immobile e caratterizzati dalla pianta libera, in forza della struttura portante in cemento armato, risultando comunque apprezzabile per quanto attiene all'articolazione planimetrica e quindi all'utilizzo razionale dello spazio.

Il bene evidenzia inoltre la presenza di caratteristiche qualitative ed estetiche riferite alla dotazione originaria, non essendo mai stato interessato di interventi manutentivi e/o di ammodernamento, risultando comunque realizzato coerentemente con il livello costruttivo del tempo e privo di particolari criticità, per quanto comprensibilmente suscettibile di attuali ed utili miglioramenti tecnologici.

L'accesso all'area di pertinenza esclusiva del fabbricato, che ospita l'ingresso all'abitazione, avviene tramite il viale pedonale condominiale adiacente l'area privata di pertinenza del lotto, in cui sono ubicati i posti auto privati, direttamente innestata sulla viabilità pubblica adiacente, risultando quindi agevolmente raggiungibile e comodamente utilizzabile.

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

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 relativi ai piani seminterrato e terra sono in gres, mentre il piano primo è caratterizzato da pavimentazione in legno, ad eccezione del servizio igienico rifinito in gres; i rivestimenti murari, costituiti da maioliche nel medesimo materiale, sono ubicati in tutte le pareti dei servizi igienici ed in quella della cucina destinata ad accogliere gli arredi principali.

Gli impianti tecnologici presenti, riferibili alla data di realizzazione del fabbricato, 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 pubblico di rete.



## Quota e tipologia del diritto

### 1/2 di **OMISSIS** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Porano, Viale Europa n° 3

Stato Civile: Divorziato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: **OMISSIS**

### 1/2 di **OMISSIS** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Orvieto, Strada Dell'Arcone n° 10

Stato Civile: Divorziata

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: **OMISSIS**

Superficie complessiva di circa mq **269,26**

È posto al piano: Seminterrato, terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: Dal 1988 al 1992

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non ristrutturato.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3/B

Ha un'altezza utile interna di:

Piano Seminterrato mt 2,71

Piano Terra mt 2,71

Piano Primo da mt 2,32 a mt 3,08

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:** Buono

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

## Caratteristiche descrittive

### Caratteristiche strutturali

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>non ispezionabile</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non ispezionabili</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

### Componenti edilizie e costruttive

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiana</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>

Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di granigliato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>Piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Piani Seminterrato e terra
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Piano primo, bagno escluso (gres)
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina e bagno</b> materiale: <b>Piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Collegamento piano terra-seminterrato
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Collegamento piano terra-primo

## Impianti (descrizione)

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>

Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>Non ispezionabile</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>non verificabile</b> condizioni: <b>non verificabili</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>Serbatoio esterno</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non ispezionabile</b> condizioni: <b>non verificabile</b> conformità: <b>da collaudare</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Riferibile alla data di costruzione del fabbricato.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Radiatori in alluminio, alimentati da caldaia a gas metano tramite serbatoio esterno
Stato impianto	Normale
Potenza nominale	24.000 w
Epoca di realizzazione/adeguamento	Riferibile alla data di costruzione del fabbricato.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

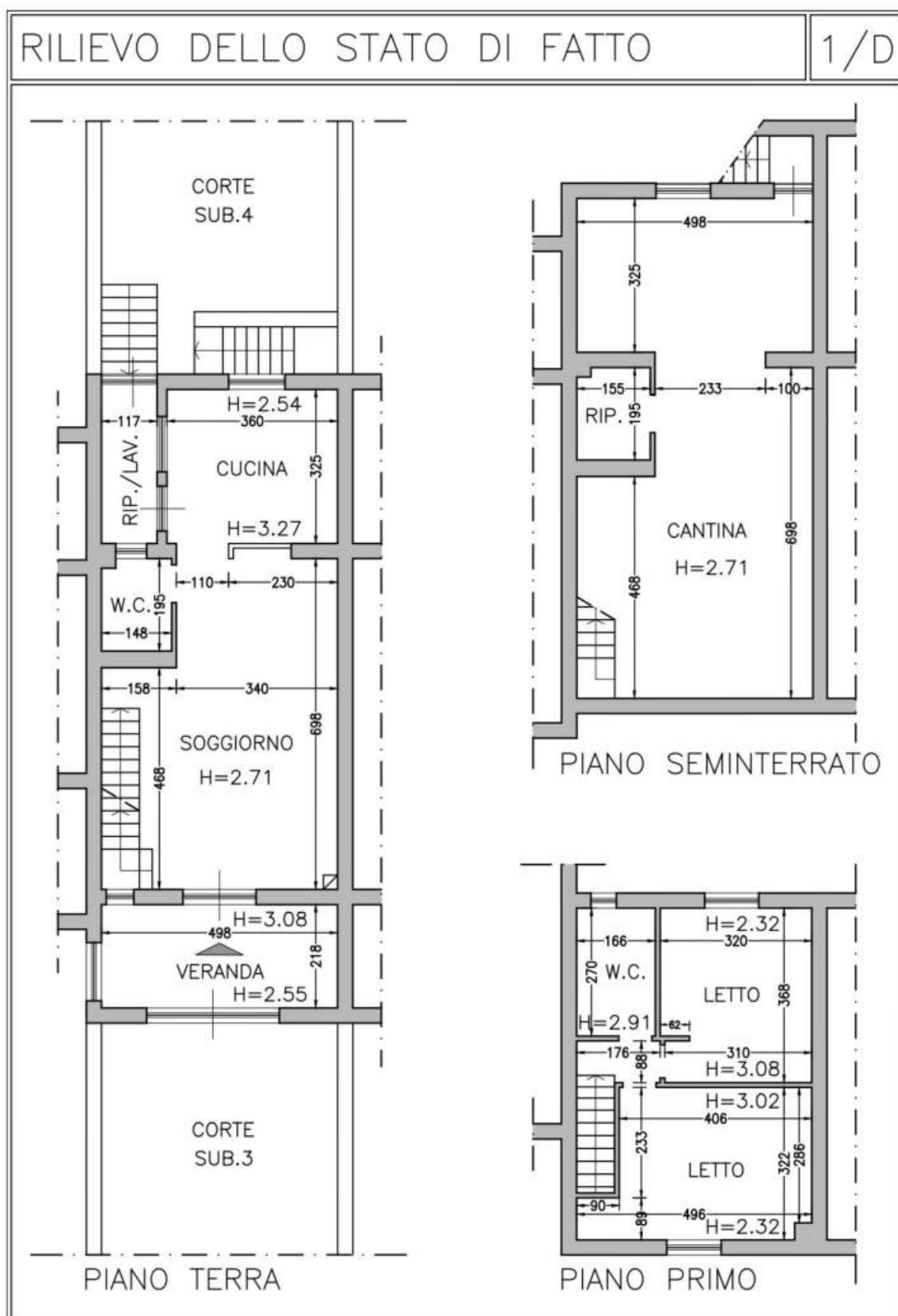
**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

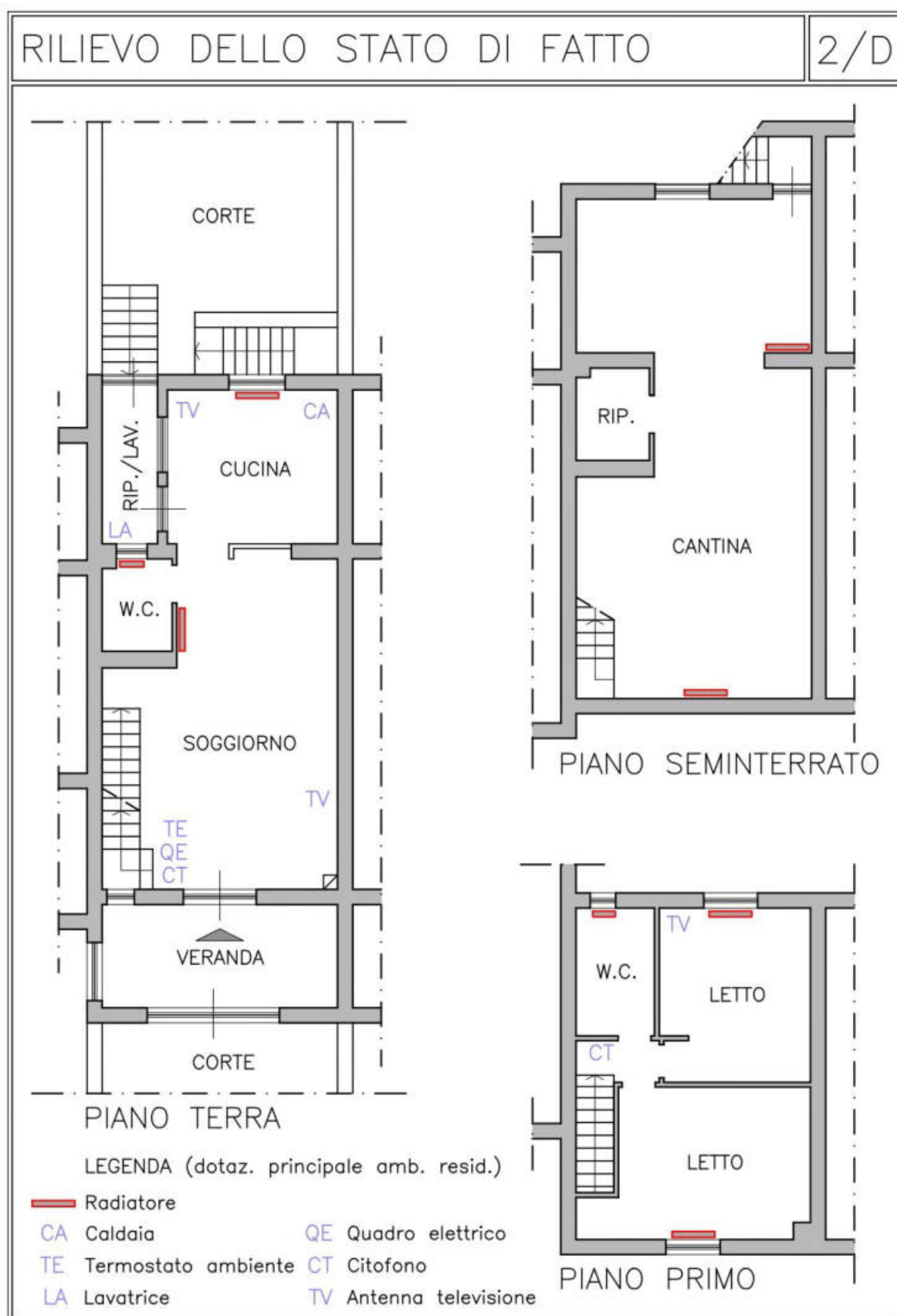
**Scarichi:**

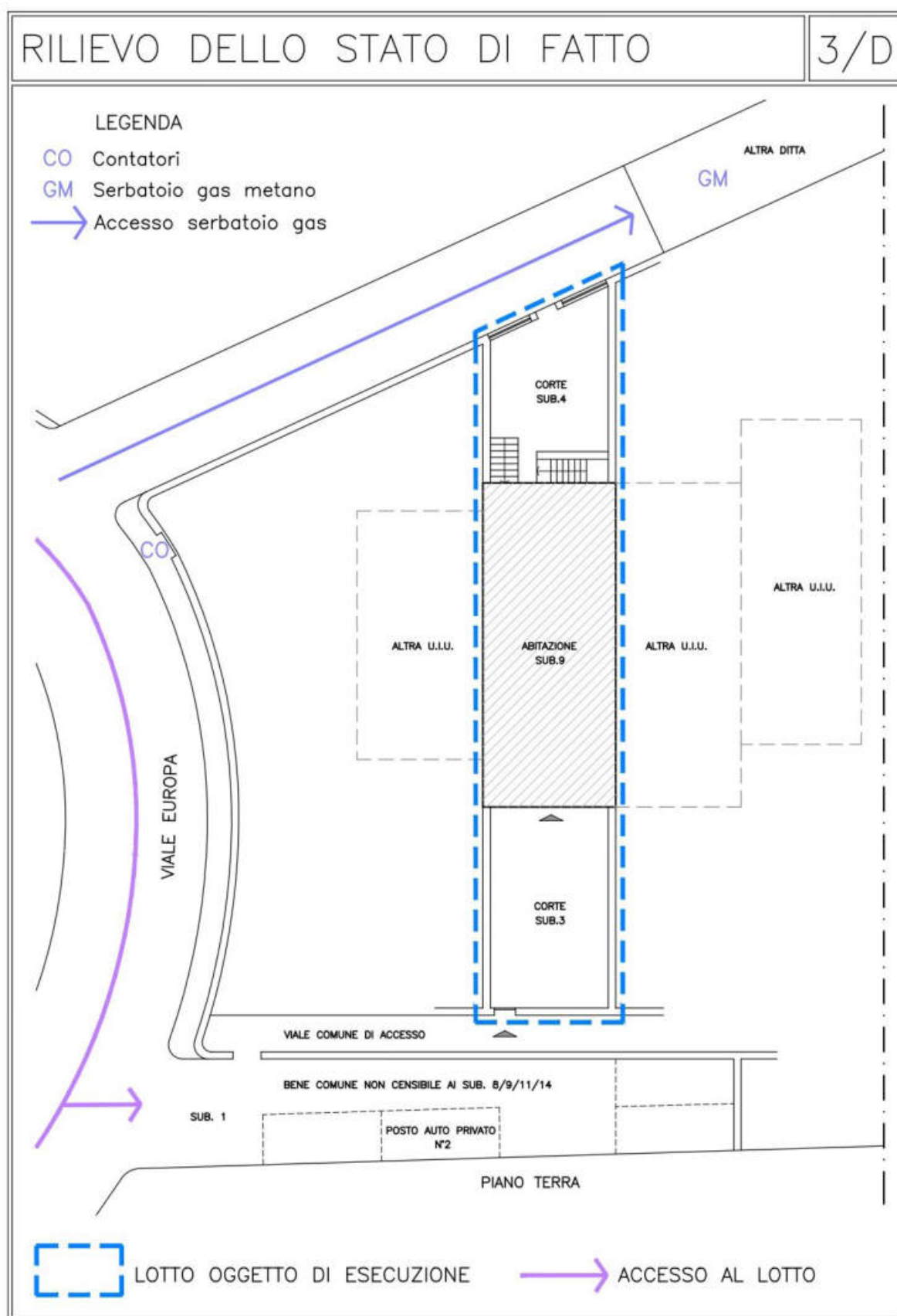
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

## Rilievo dello stato di fatto



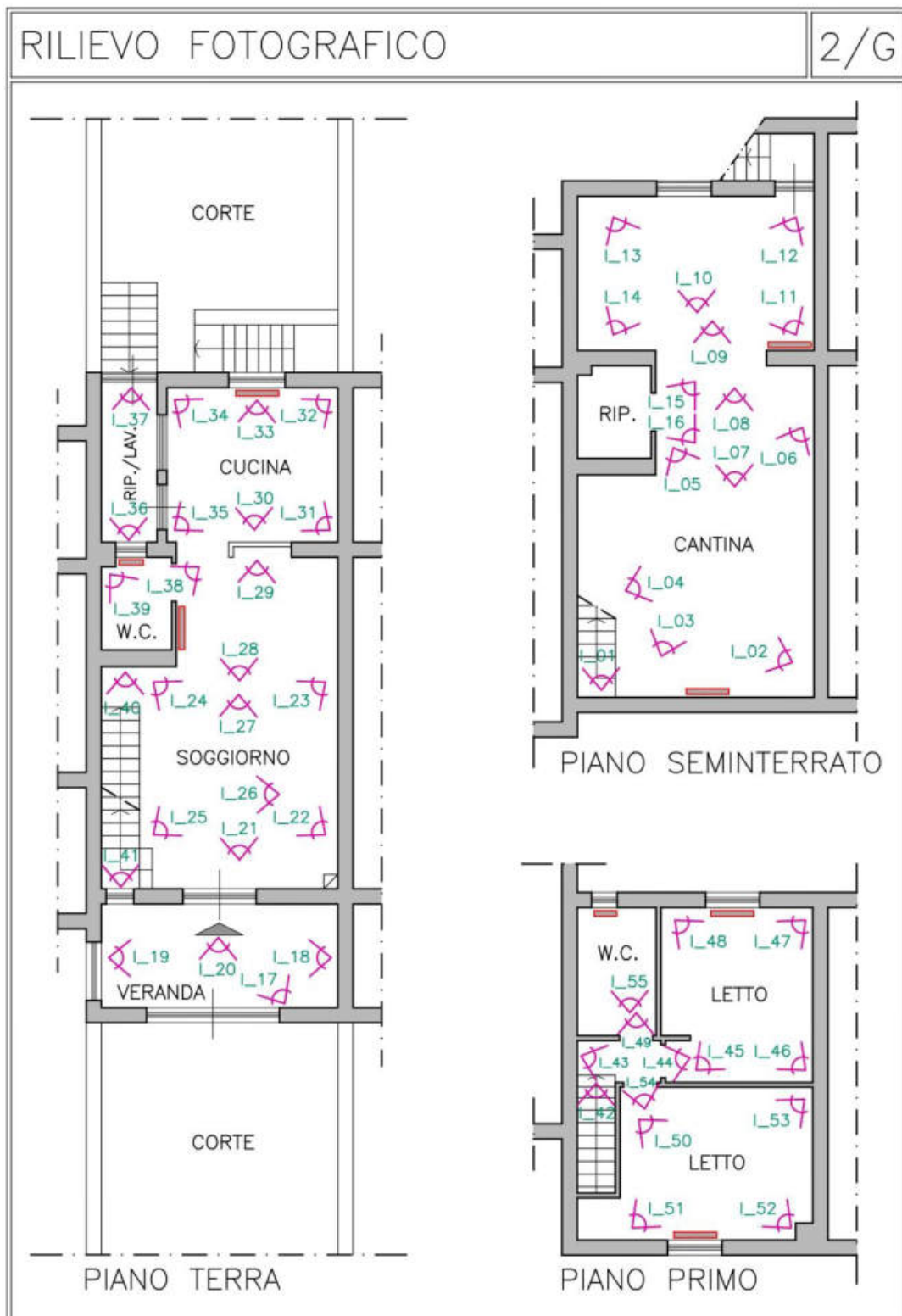






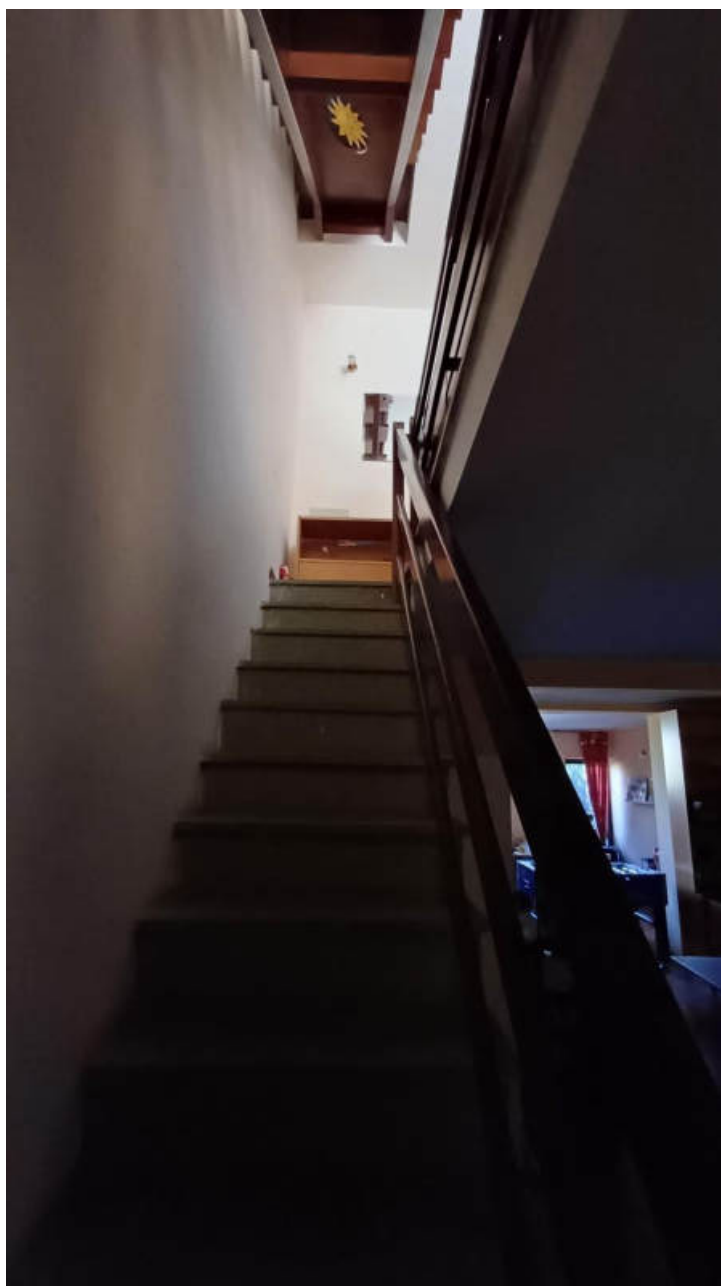
Documentazione fotografica – Interno

Planimetria punti di ripresa



Rilievo fotografico

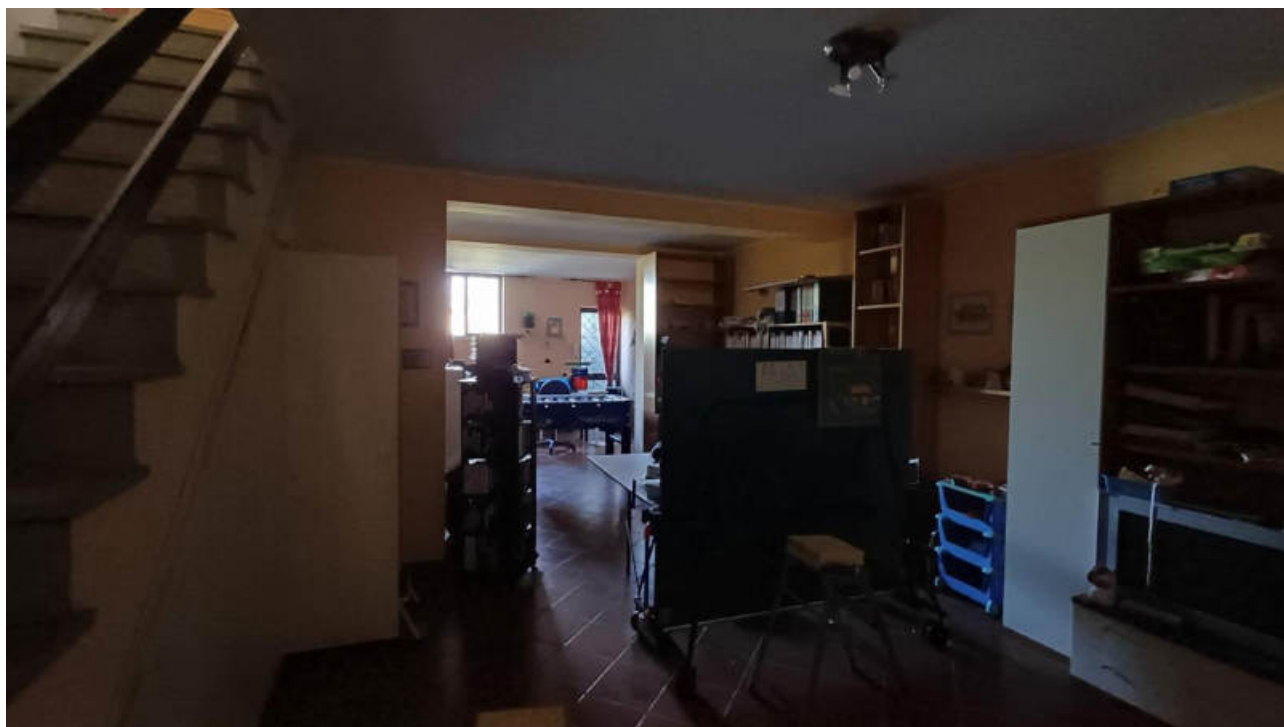
Piano seminterrato



I\_01



I\_02

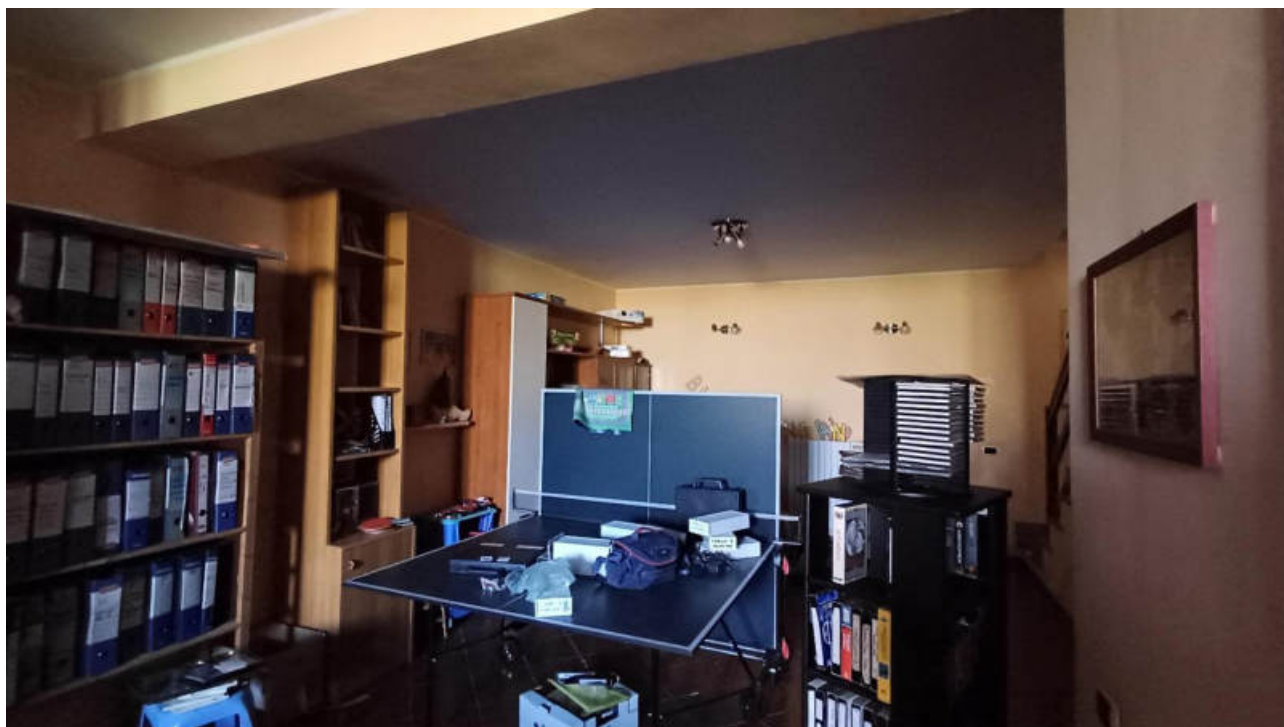


I\_03



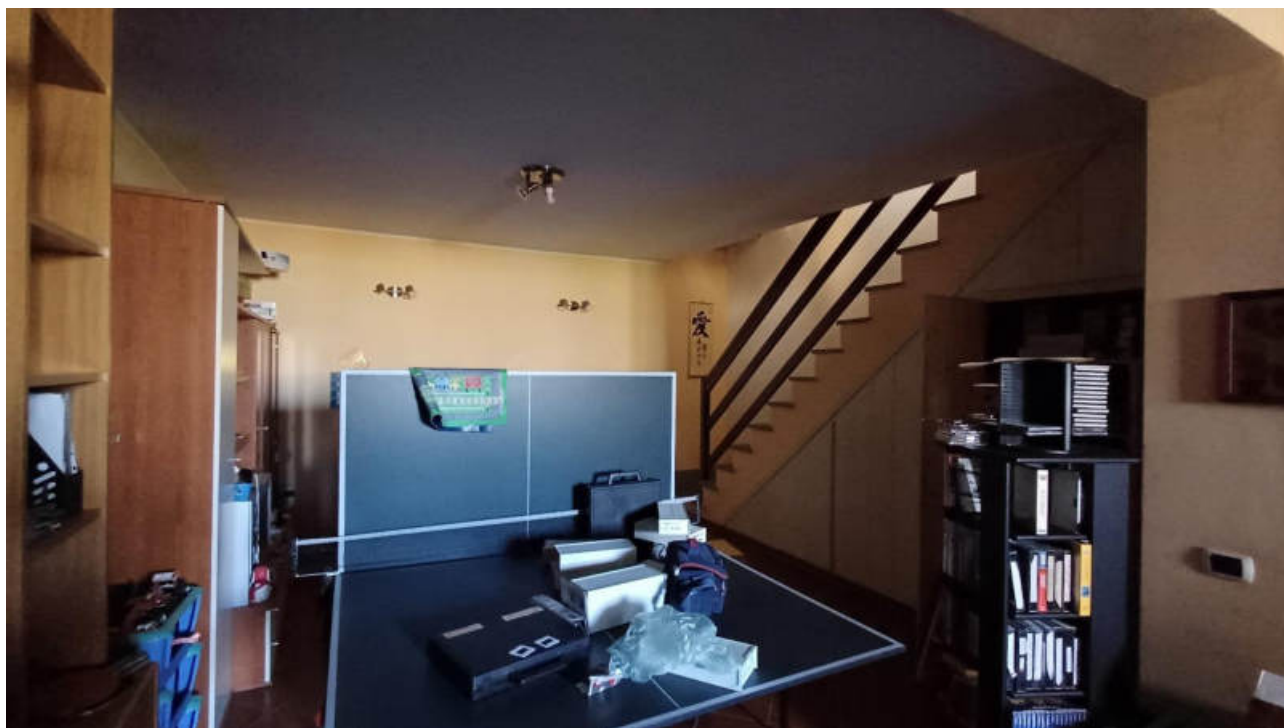


I\_04

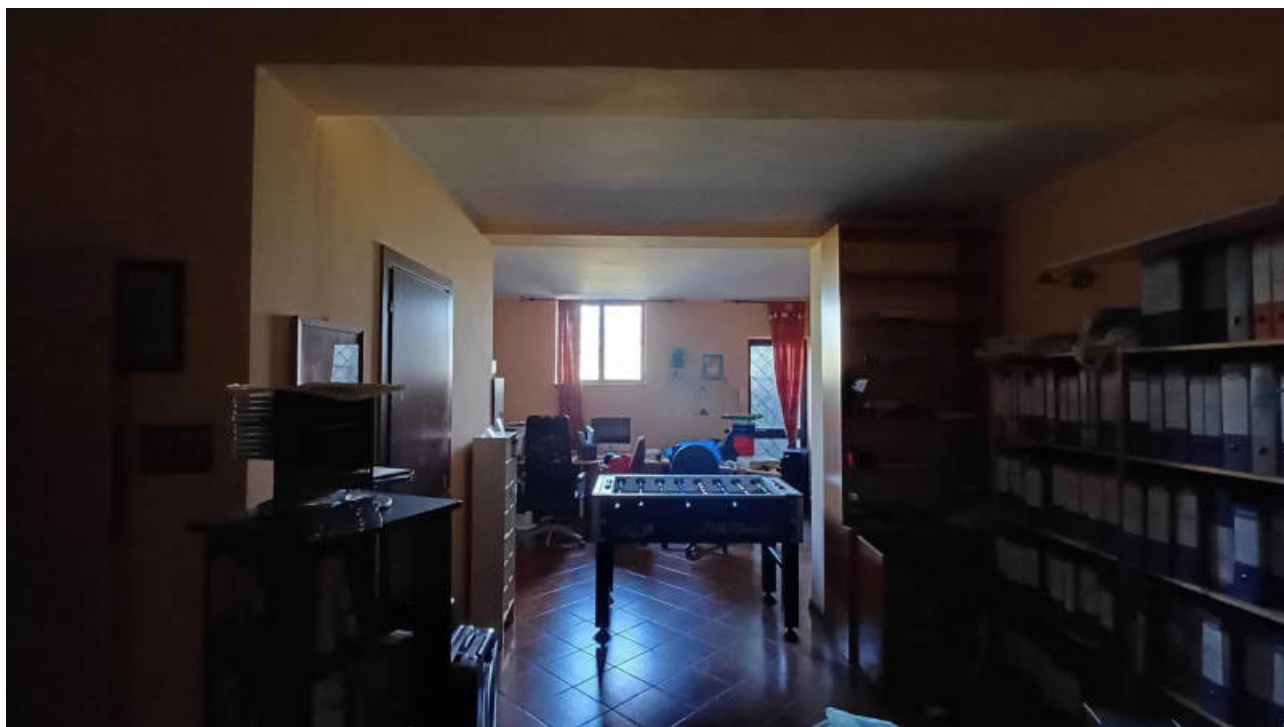


I\_05

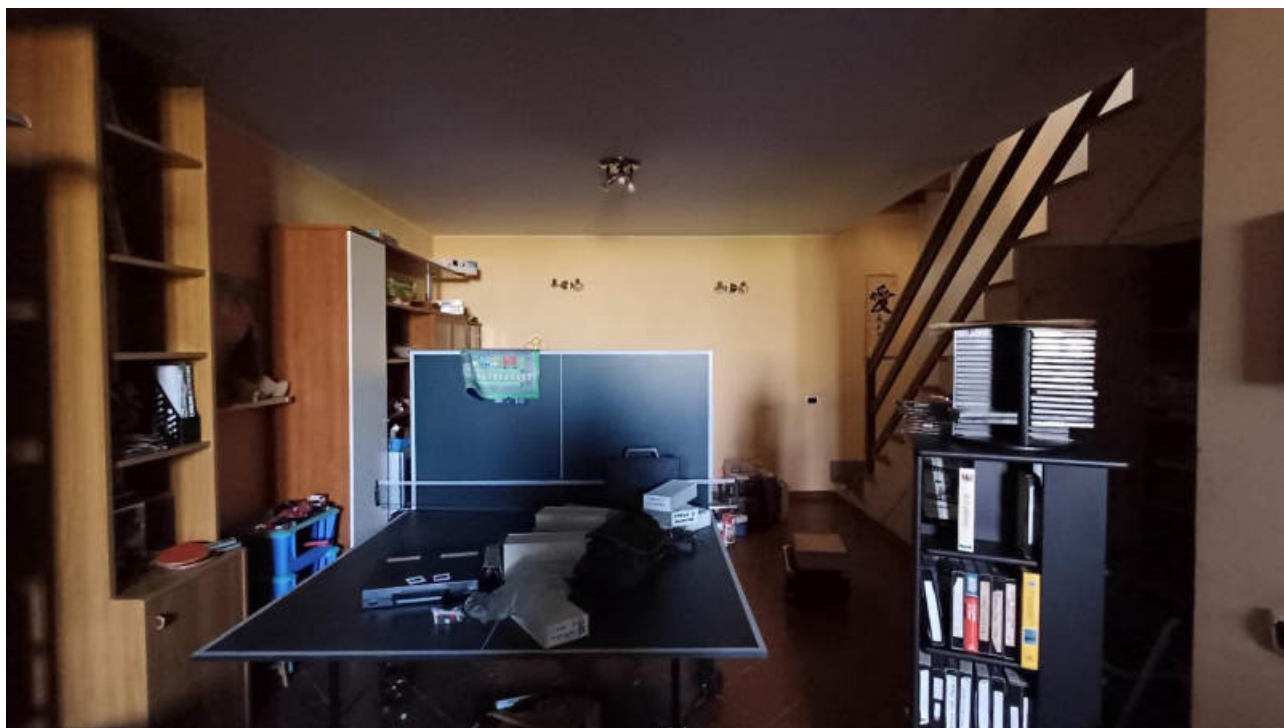




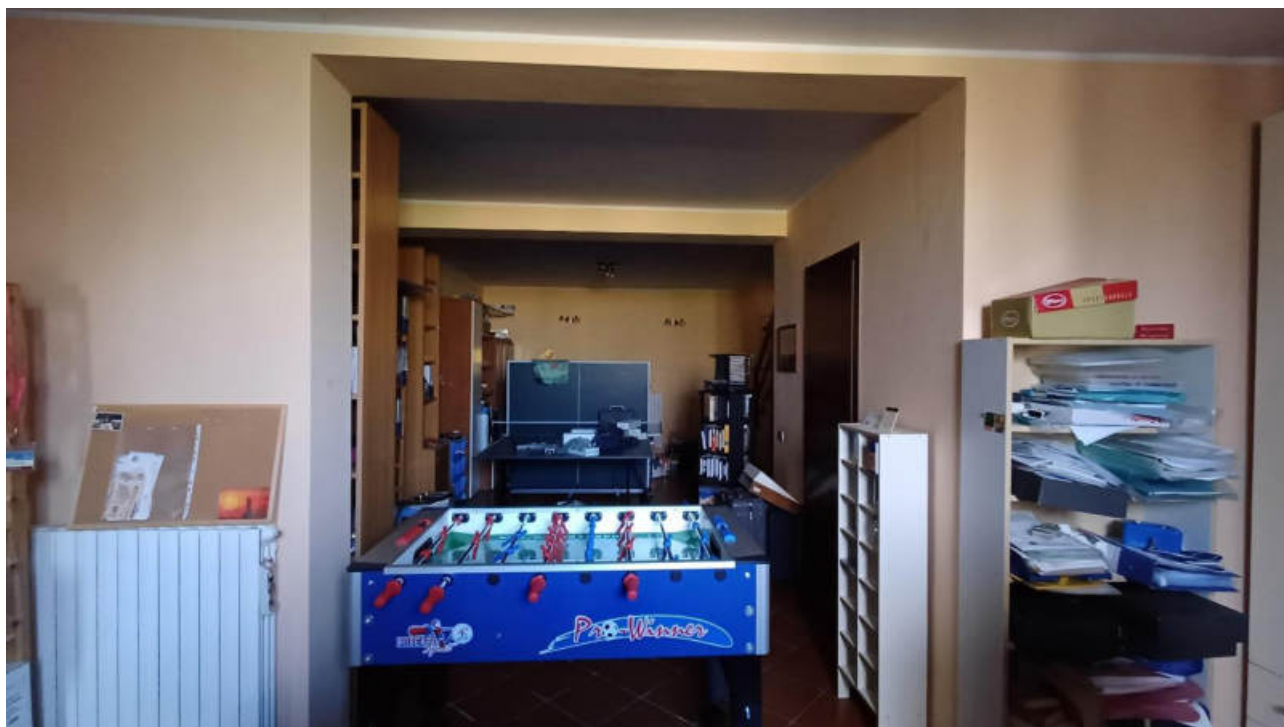
I\_06



I\_07



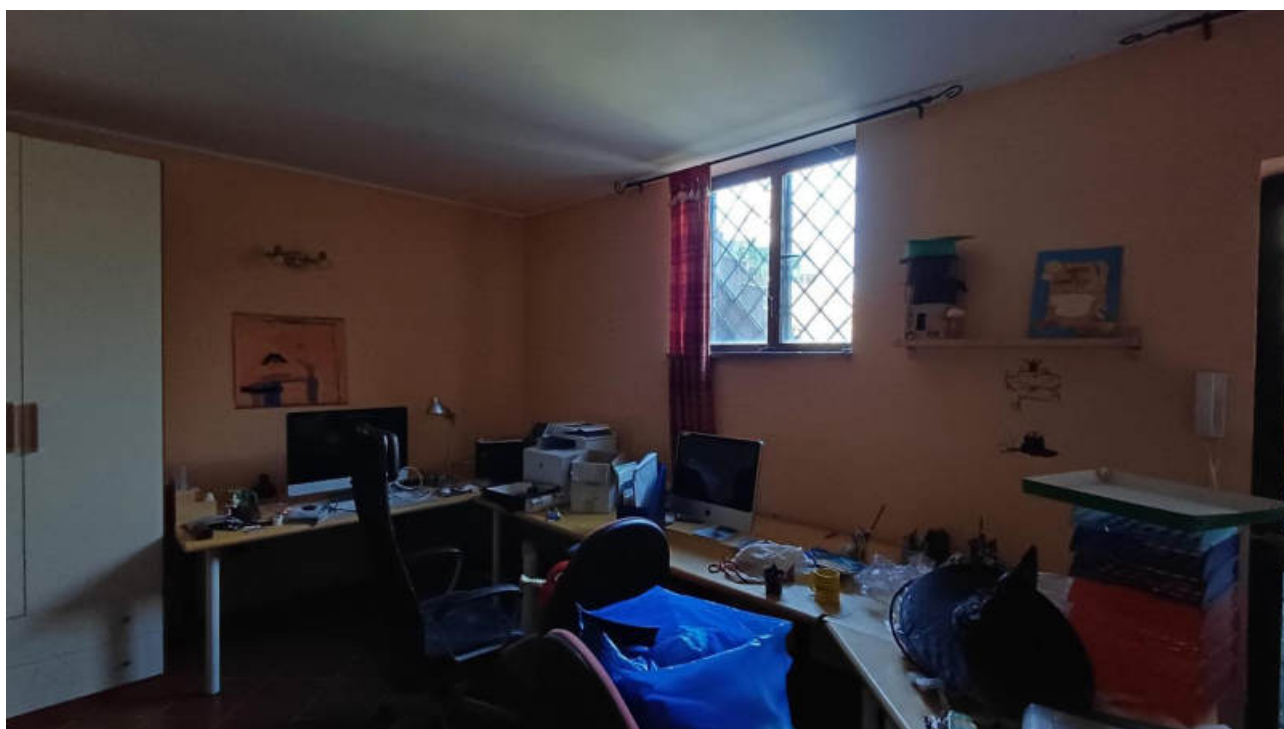
I\_08



I\_09



L\_10



L\_11





I\_12



I\_13



I\_14



I\_15



I\_16

**Nota: Uso dei vani piano seminterrato**

L'attuale conformazione del piano seminterrato mostra la presenza dei corpi radianti relativi all'impianto di riscaldamento, assolvendo di fatto alla funzione abitativa che, per quanto attiene alle specifiche normative di settore relative a detti piani, non è consentita.

L'attuale uso del piano dovrà pertanto necessariamente essere ricondotto alla destinazione assentita di vano accessorio alla residenza.

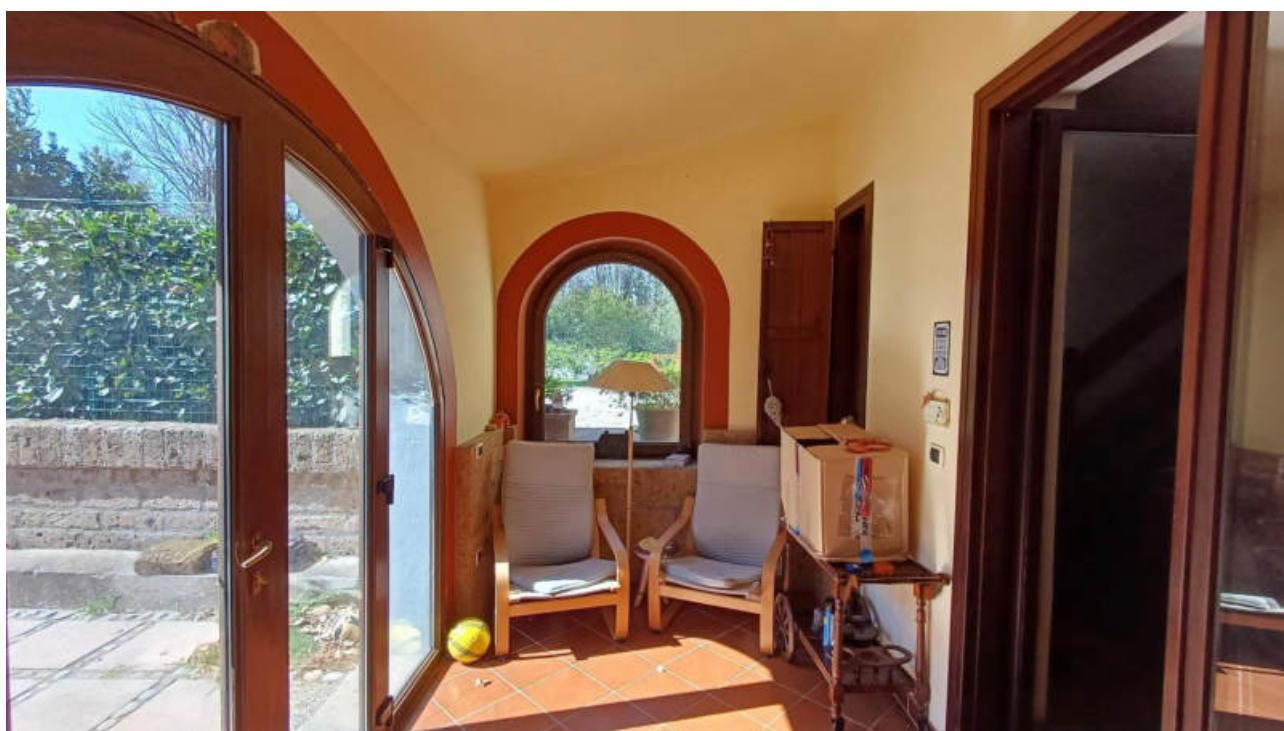
La configurazione generale riscontrata costituisce pertanto difformità edilizia relativamente alla sola presenza del vano ripostiglio, regolarizzabile in accertamento di conformità, risultando la restante distribuzione interna del piano coerente con lo stato di fatto assentito ed essendo l'attuale uso difforme dell'ambiente ripristinabile tramite la rimozione del descritto impianto tecnologico relativo al riscaldamento.



Piano terra



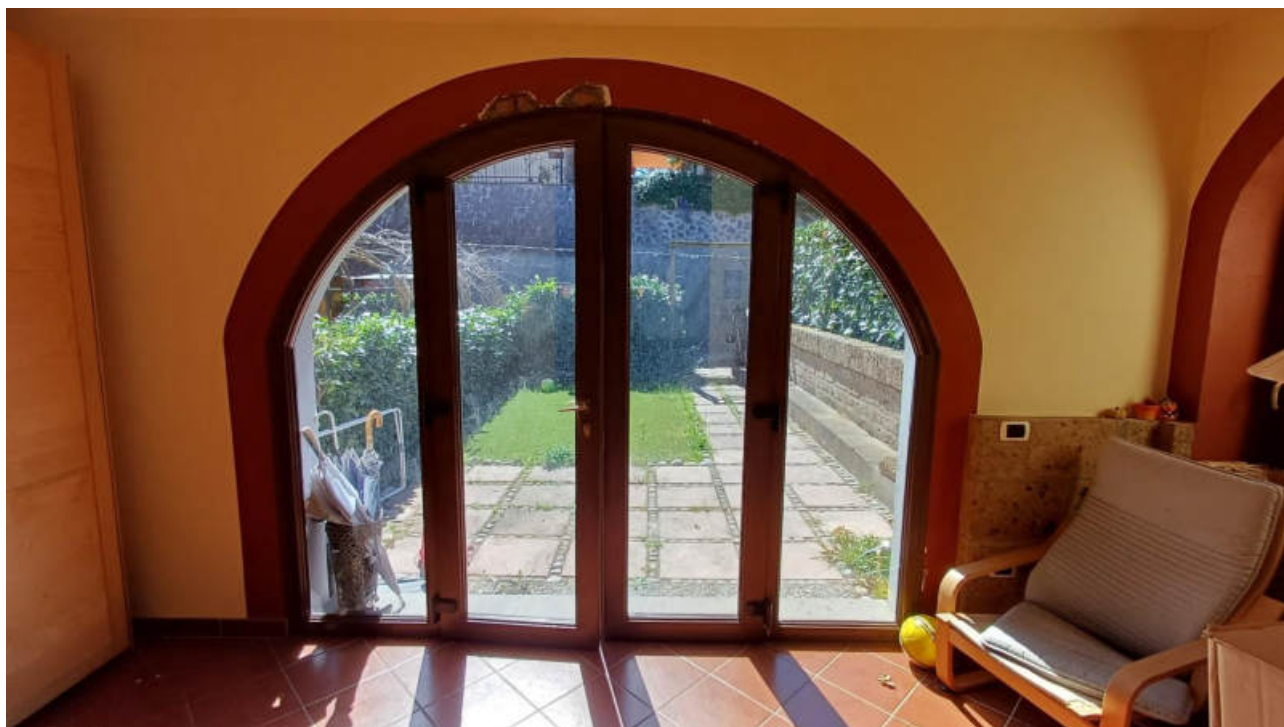
I\_17



I\_18



I\_19



I\_20





I\_21



I\_22



I\_23



I\_24





I\_25



I\_26



I\_27



I\_28





I\_29



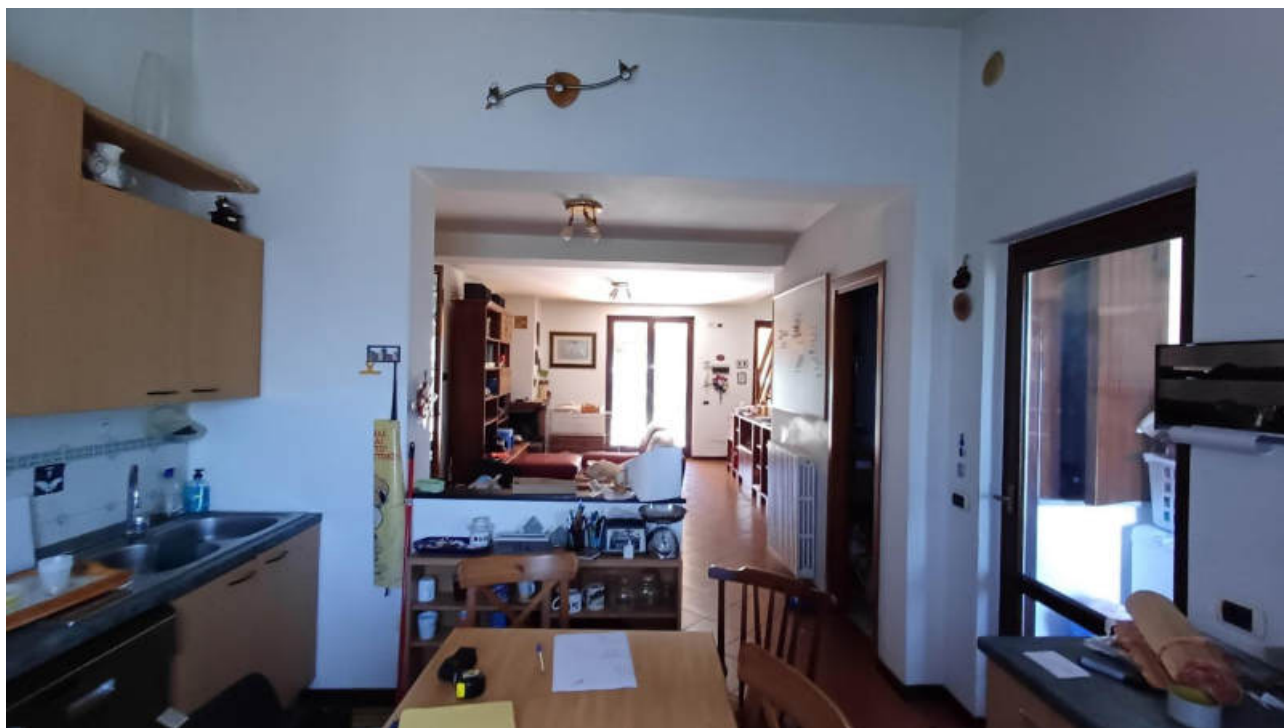
I\_30



I\_31



I\_32



I\_33

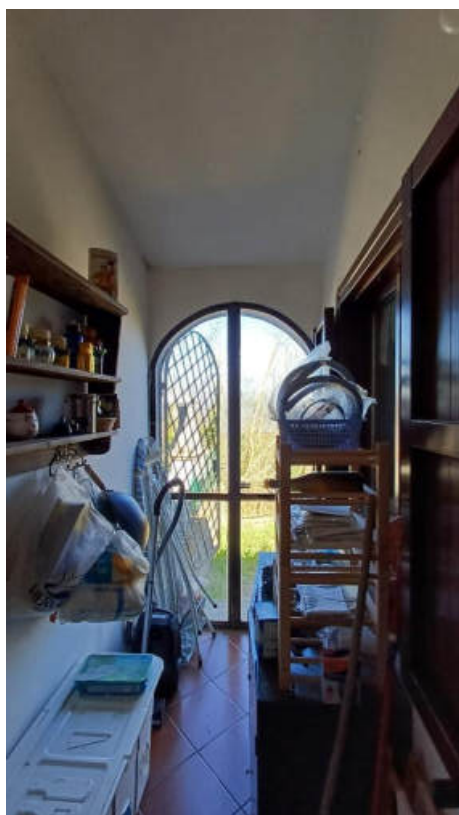


I\_34

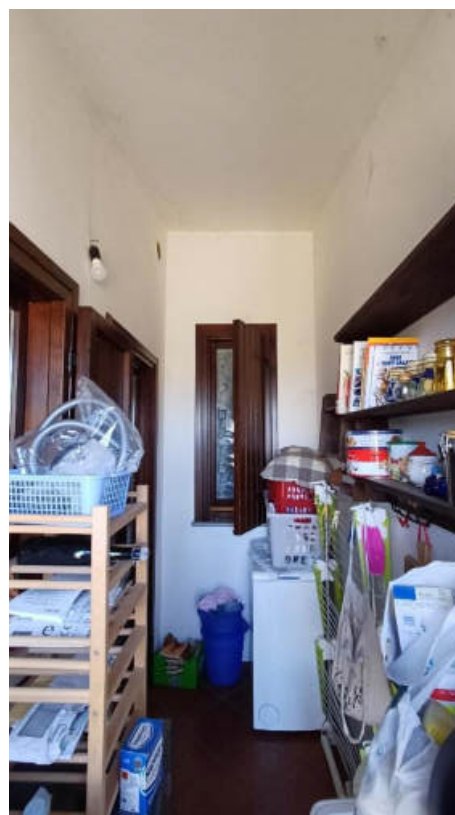




I\_35



I\_36



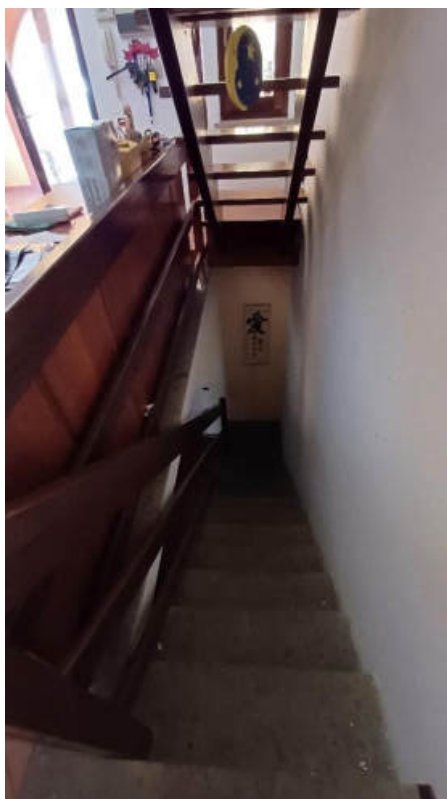
I\_37



I\_38



I\_39



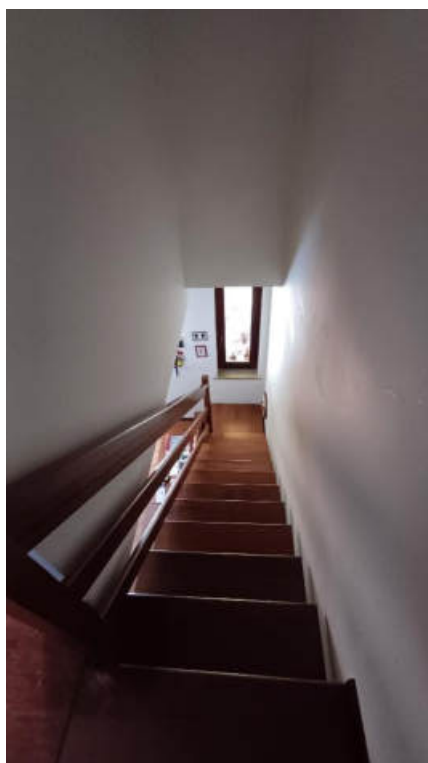
I\_40



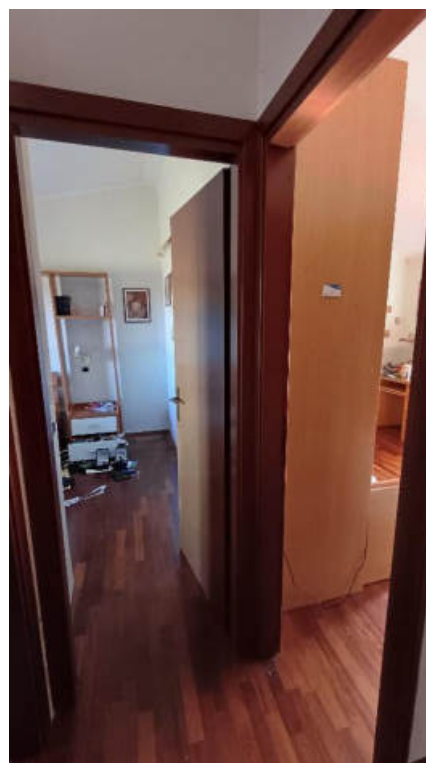
I\_41



Piano primo



I\_42



I\_43



I\_44



I\_45



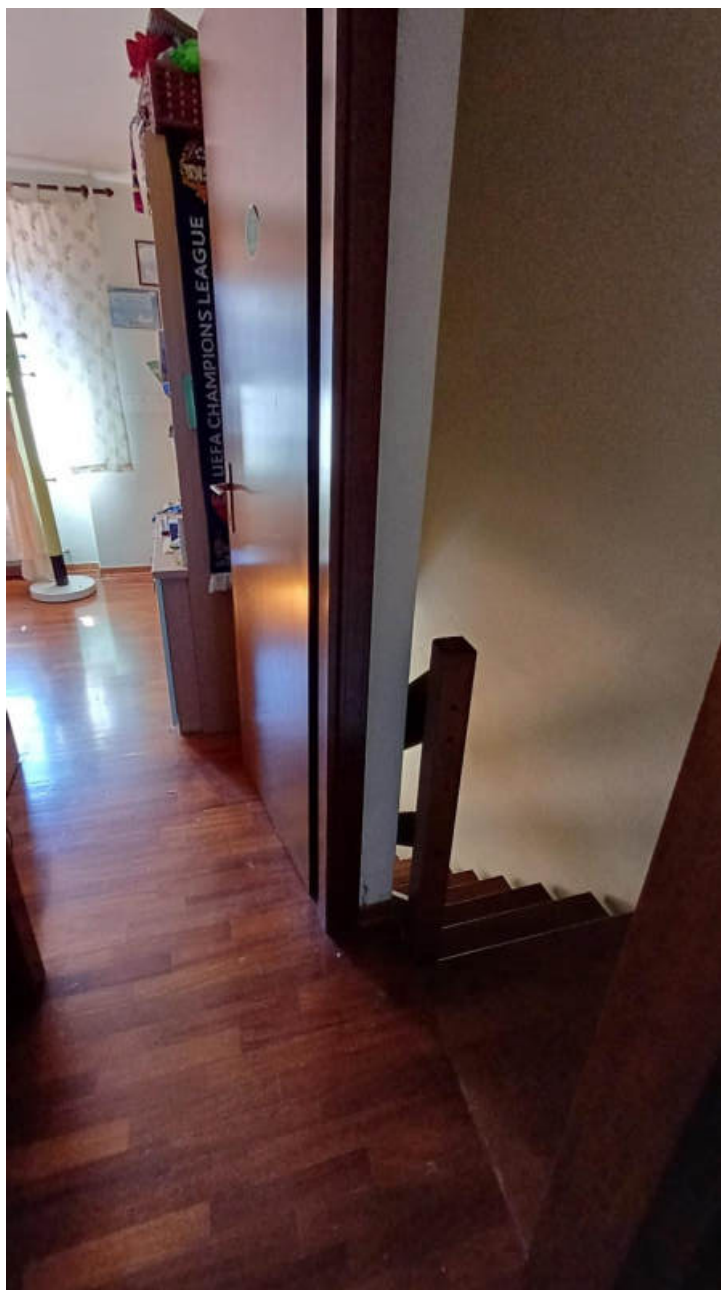
I\_46



I\_47



I\_48



I\_49





I\_50



I\_51





I\_52



I\_53



I\_54



I\_55

## Documentazione fotografica – Particolari

### Strutture



Tetto\_01



Tetto\_02



Tetto\_03

### Infissi interni



Infissi interni\_01



Infissi interni\_02

### Infissi esterni

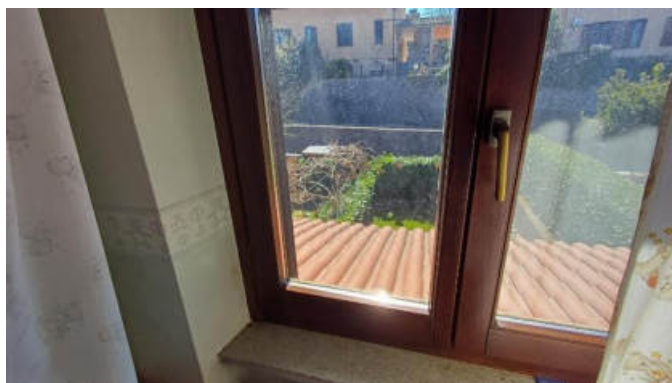


Infisso esterno\_Piano T-1°\_01



Oscurante\_Piano T-1°\_02





Infisso esterno\_Piano T-1°\_03



Zanzariera\_Piano T-1°\_04



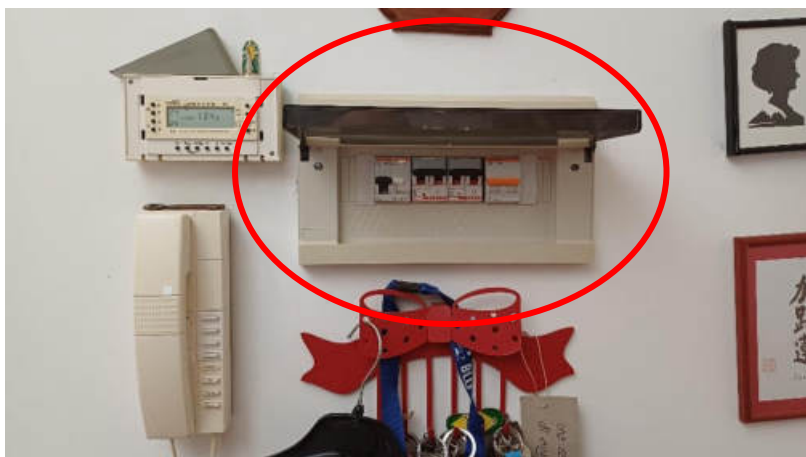
Infisso esterno\_Piano S\_05



Infisso esterno\_Piano S\_06



## Impianti



Impianto elettrico\_Quadro\_07



Impianto elettrico\_Frutti\_08



Impianto elettrico-Antenna TV-Rete LAN\_09



Impianto termico\_Cronotermostato\_10



Impianto termico\_Caldaia\_11



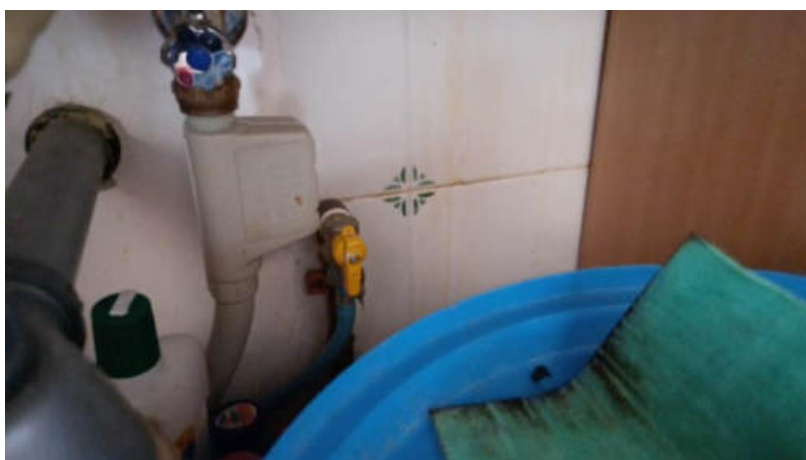
Impianto termico\_Caldaia\_12



Impianto termico\_Radiatori\_13



Impianto termico\_Radiatori\_14



Impianto gas\_Rubinetto interno\_15



Citofono\_Piano T\_16



Citofono\_Piano 1°\_17

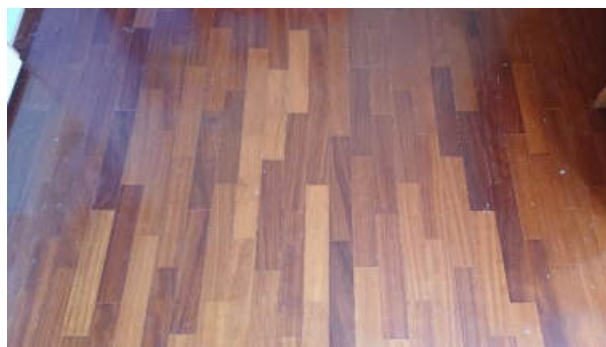


Citofono\_Esterno\_18

### Finiture



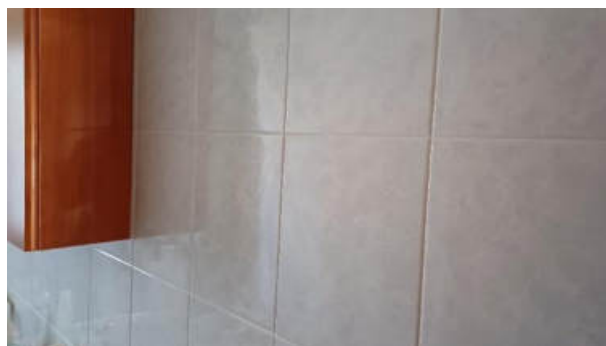
Pavimento\_Piano S-T\_19



Pavimento\_Piano 1°\_20



Pavimento bagno\_Piano 1°\_20



Rivestimento bagno\_Piano 1°\_21

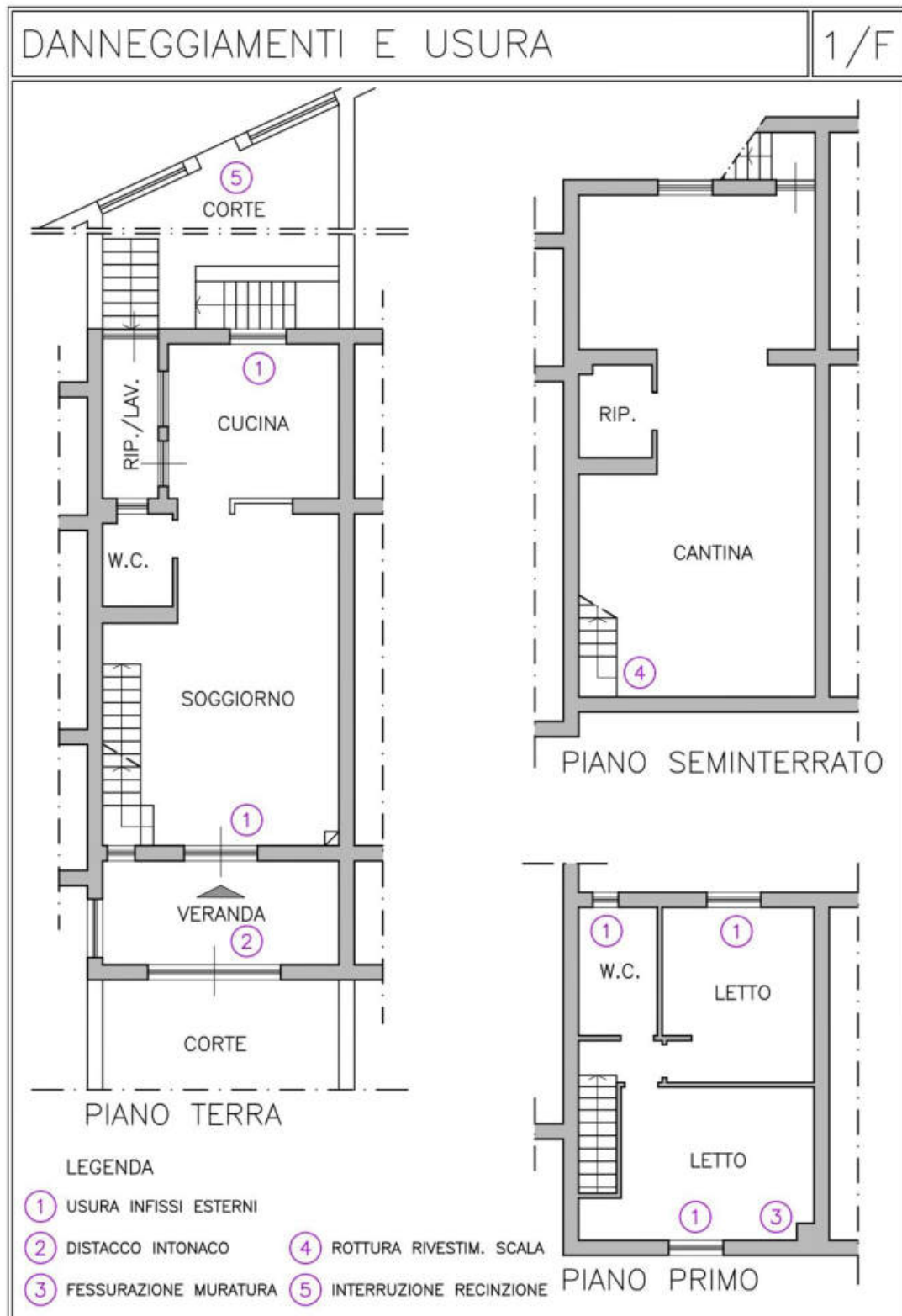


Soglia infissi esterni\_Piano T-1°\_22



Danneggiamenti e usura

Planimetria



Rilievo fotografico



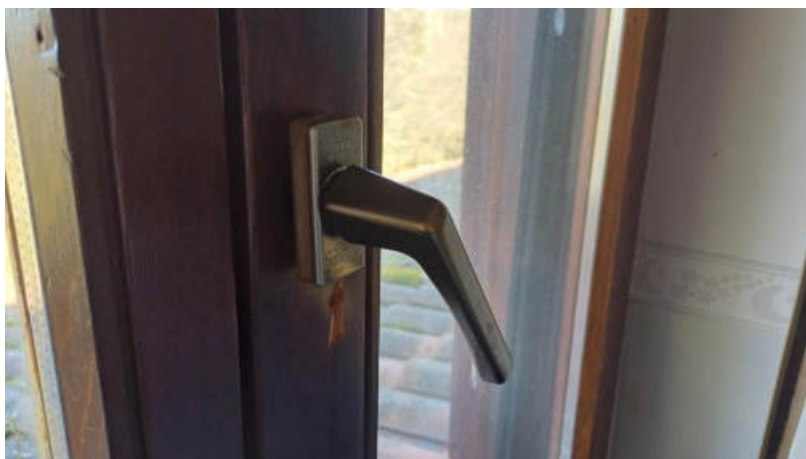
Infisso accesso\_01



Infisso esterno\_02



Oscurante\_03



Maniglia infisso esterno camera\_04



Muratura portico fronte principale\_05



Muratura portico fronte principale\_06



Soglia scala\_Piano S\_07



Rivestimento canna fumaria\_Piano 1°\_08



Recinzione fronte posteriore\_09



Recinzione fronte posteriore\_10

### 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
Abitazione	Superficie esterna lorda	94,95	1,00	94,95
Cantina	Superficie esterna lorda	59,31	0,50	29,66
Portici	Superficie esterna lorda	18,00	0,30	5,40
Corte	Superficie esterna lorda	97,00	0,10	9,70
		<b>269,26</b>		<b>139,71</b>

### 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°-2024

Zona: Porano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min. (€/mq): 600,00

Valore di mercato max. (€/mq): 900,00



## 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 dello stesso.

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 € 500,00 e € 900,00 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 € 900,00 per mq di superficie lorda, peraltro corrispondente al valore massimo di compravendita rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Terni, riferito al 2° semestre 2024 per la tipologia "Abitazioni civili" in normale stato di conservazione (min. € 600,00/mq - max. € 900,00/mq) ed oltre il valore massimo fornito dalle

analoghe rilevazioni condotte dal Borsino Immobiliare (min. € 441,00/mq - max. € 686,00/mq), che mostra sostanzialmente valori inferiori rispetto a quelli dell'OMI; il valore individuato risulta invece ampiamente confermato dai dati afferenti alle recenti compravendite localizzate in prossimità del lotto in esame che, al pari dell'attuale tendenza generale del mercato immobiliare, mostra apprezzabili segnali di crescita.

L'adozione di tale valore si ritiene congrua alla qualità del bene esaminato, in ragione del fatto che lo stesso è definibile in buone 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 i 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 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, gravi difformità costruttive o di altro tipo, quindi sostanzialmente legittimo anche sotto il profilo edilizio ed urbanistico, ad eccezione di minimali alterazioni riscontrate e facilmente eliminabili, 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 Porano.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare;  
Osservatorio Borsino Immobiliare;  
Agenzie immobiliari.

Parametri medi di zona per destinazione principale, rilevati nel libero mercato:  
Min. € 600,00/mq - Max. € 1.000,00/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 2024 - Semestre 2

Provincia: TERNI  
Comune: PORANO  
Fascia/zona: Extraurbana/RURALE  
Codice di zona: R1  
Microzona catastale n.: 1  
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	600	900	L	2,7	4,5	L
Box	NORMALE	400	650	L	2,6	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	600	1000	L	3	4,5	L

Borsino Immobiliare

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville

Quotazioni Uffici & Negozi

Quotazioni Box & Posti auto

Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo

Euro 505

Valore medio

Euro 647

Valore massimo

Euro 788

Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo

Euro 441

Valore medio

Euro 563

Valore massimo

Euro 686

Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo

Euro 371

Valore medio

Euro 438

Valore massimo

Euro 505

Valuta subito questo immobile

Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro 555

Valore medio

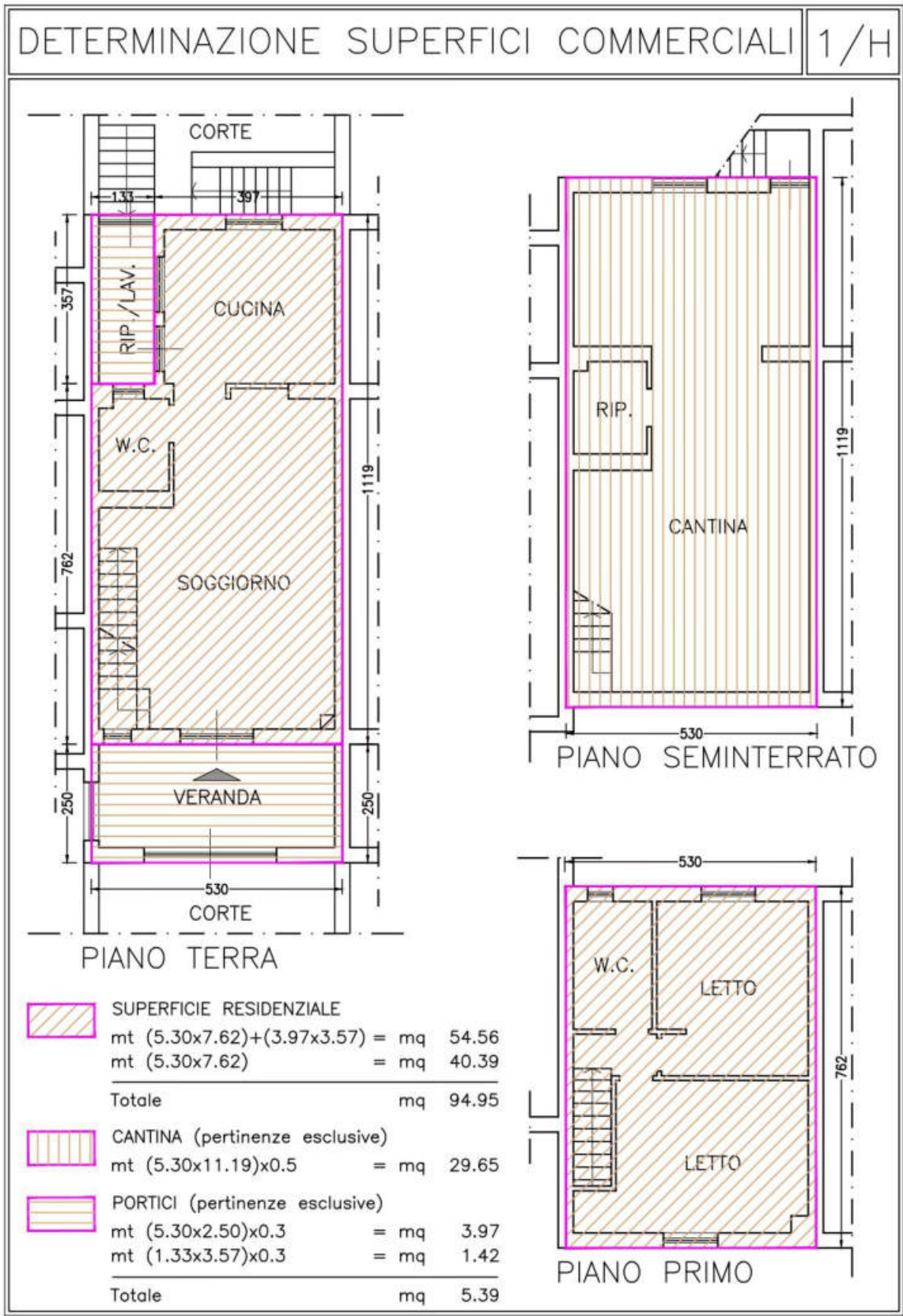
Euro 733

Valore massimo

Euro 910

Valuta subito questo immobile

Determinazione superfici commerciali





## 8.3 Valutazione corpi

## A - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva

## Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 125.739,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	94,95	€ 900,00	€ 85.455,00
Cantina	29,66	€ 900,00	€ 26.694,00
Portici	5,40	€ 900,00	€ 4.860,00
Corte	9,70	€ 900,00	€ 8.730,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 125.739,00
<b>Valore finale</b>			<b>€ 125.739,00</b>
Valore corpo			€ 125.739,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 125.739,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 125.739,00</b>

## Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione e corte di perti- nenza esclusiva	Abitazione di tipo civile [A2]	139,71	<b>€ 125.739,00</b>	<b>€ 125.739,00</b>

#### 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. - € 18.860,85

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica catastale: - € 5.292,64

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: € 101.300,00


#### 8.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto ad imposta di Registro.

Terni, 22.05.2025

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

**ALLEGATI****Atto di provenienza**

		Firmato digitalmente da C: IT O: DISTRETTO NOTARILE DI ROMA:
Repertorio n. 21667	Raccolta n. 6792	
COMPRAVENDITA		
REPUBBLICA ITALIANA		
L'anno duemiladue ed il giorno venticinque del mese di giu-		
gno		
In Roma, Via Giovanni Nicotera n. 4		REGISTRATO A ROMA 1 IL 2.7.2002 N. 10249 Serie 1V Esatto € .....
li, 25 giugno 2002		
Avanti a me Dottor ....., Notaio in Roma, con		
studio in Via Giovanni Nicotera n. 4, iscritto nel Ruolo dei		
Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia		
Sono presenti i Signori:		
1)	nata a Roma il 2 maggio 1956;	
2)	nata a Roma il 31 gennaio 1958, en-	
trambe domiciliate per la carica in Roma, ove appresso, le		
quali intervengono al presente atto non in proprio ma nella		
loro qualità di Amministratori e legali rappresentanti del-		
la:		
- Società in nome collettivo"		
con sede in Roma (RM), Via Gabriele Rossetti n. 1, che svol-		
ge come attività prevalente la compravendita di immobili ru-		
stici ed urbani, codice fiscale e numero d'iscrizione nel		
Registro delle Imprese di Roma: ....., Partita I.V.A.		
n. ...., capitale sociale Euro 160.200, giusta i po-		
teri ad esse conferiti dai vigenti patti sociali;		
3)	nato a Roma (RM) il 19 settembre	

	1967, residente a Roma (RM), Via Allai n. 85, giornalista,	
	Codice Fiscale	
	4) nata a Roma (RM) il 24 ottobre	
	1969, residente a Roma (RM), Via Allai n. 85, giornalista,	
	Codice Fiscale i quali dichiarano di	
	essere coniugati in regime di separazione dei beni.	
	Certo io Notaio dell'identità personale dei comparenti i	
	quali, d'accordo tra di loro e con il mio consenso, rinun-	
	ciano all'assistenza dei testimoni e quindi con il presente	
	atto convengono e stipulano quanto segue:	
	Art. 1	
	La come sopra rap-	
	presentata, vende ai Signori	
	che indivisamente ed in parti uguali acquistano, la	
	seguente porzione di immobile facente parte del complesso	
	immobiliare sito in Comune di Porano (TR), località Belvede-	
	re denominato "Lottizzazione Buon Viaggio - Borgo Hescanas",	
	con accesso dalla strada di lottizzazione che si diparte	
	dalla S.S. 71 Umbro Casentinese all'altezza del km. 21,650	
	ora Viale Europa n. 4/B e precisamente:	
	- unità immobiliare ad uso abitativo facente parte del lotto	
	n. 4 interno B tipologia Begonia, composta da locali magaz-	
	zino intercomunicanti al piano seminterrato (in catasto pia-	
	no interrato), due portici, cucina, pranzo-soggiorno e w.c.	
	al piano terra-giardino, due camere e w.c. al primo piano,	

con annesse due aree di pertinenza della superficie complessiva di circa mq. 97 (metri quadrati novantasette), il tutto confinante con viale condominiale del lotto n. 4, proprietà \_\_\_\_\_, proprietà \_\_\_\_\_ o loro aventi causa, salvo altri, meglio individuato nelle planimetrie allegate sotto le lettere "B" e "C" all'atto di provenienza appresso citato.

Quanto sopra descritto è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Porano al Foglio 1, particella 134 subalterni 9 (appartamento), 3 (corte) e 4 (corte) graffati, località Belvedere, p. T-1-S1, z.c. U, Cat. A/2, Classe 3, Vani 6, rendita Euro 557,77.

Fanno parte della presente compravendita i proporzionali diritti di comproprietà sul viale condominiale di accesso distinto come bene comune non censibile nel Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 134 sub 1 sul quale insistono numero quattro posti auto dei quali quello distinto con il n. 2 (meglio risultante dalla planimetria allegata sotto la lettera "D" all'atto di provenienza) di cui appresso, resta in uso esclusivo della parte acquirente.

La Società venditrice, ai sensi e per gli effetti dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, ammonita da me Notaio sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, sotto la propria personale responsabilità, come sopra rappresentata



	dichiara	
	ai sensi dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e	
	successive modificazioni:	
	- che il fabbricato di cui la porzione di immobile in ogget-	
	to è parte è stato edificato in base a concessione edilizia	
	n. 430 rilasciata in data 25 ottobre 1988 (pratica edilizia	
	n. 8/88) e all'accoglimento per silenzio assenso, ai sensi	
	dell'art. 8 del D.L. n. 9 del 23 gennaio 1982 convertito in	
	Legge n. 94 del 25 marzo 1982 e successive proroghe della	
	domanda di concessione in variante per il lotto n. 4 come da	
	nota del Comune di Porano prot.n. 712 del 29 febbraio 1992;	
	- che il Comune di Porano ha inoltre rilasciata in data 9	
	luglio 1992 la concessione edilizia n. 41 (pratica edilizia	
	n. 2492) per la sistemazione esterna del lotto in oggetto;	
	- che in data 5 giugno 1992 tutto il territorio della lot-	
	tizzazione denominata "Borgo Hescanas" veniva dichiarato di	
	notevole interesse pubblico e paesaggistico pertanto vinco-	
	lato ai sensi della legge 1497/39;	
	ai sensi dell'art. 3 della Legge 26 giugno 1990 n. 165;	
	- che al presente atto non si applicano le disposizioni del	
	comma 13 ter del D.L. 27 aprile 1990 n. 90 convertito in	
	legge 26 giugno 1990 n. 165, in quanto le porzioni immobi-	
	liari compravendute costituiscono beni alla cui produzione	
	ed al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa.	
	Art. 2	

La presente vendita viene fatta ed accettata con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui la porzione immobiliare in oggetto si trova, si possiede e dalla parte venditrice si ha diritto di possedere in virtù dei titoli di provenienza ed in particolare con tutti i diritti e gli oneri sulle parti comuni del fabbricato come per legge e regolamento di condominio depositato negli atti del Notaio di Napoli con verbale in data 8 aprile 1992 rep.n. 138786/3479 registrato a Napoli - Atti Pubblici - in data 10 aprile 1992 e successivo atto integrativo per mancata indicazione dei riferimenti catastali a rogito dello stesso Notaio in data 10 aprile 1992 rep.n. 138853/3482 registrato a Napoli e trascritto a Terni in data 11 aprile 1992 al n. 2830 di formalità, regolamento che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare anche per quanto riguarda la partecipazione eventuale alle spese di gestione delle infrastrutture realizzate all'interno del complesso fino all'assunzione della gestione delle stesse da parte del Comune di Porano, impegnandosi per sé, successori ed aventi causa ad osservare e far osservare.

#### Art. 3

Il prezzo della presente vendita è stato tra le parti convenuto ed accettato in Euro 100.700 (centomilasettecento) che la Società venditrice dichiara di aver ricevuto prima

d'ora dalla parte acquirente alla quale pertanto rilascia ampia, finale e liberatoria quietanza di saldo, con dichiarazione di non aver più nulla a pretendere per qualsiasi titolo, azione e ragione in dipendenza della presente vendita, con rinuncia all'ipoteca legale e con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

#### Art. 4

La Società venditrice garantisce la buona proprietà e libera disponibilità di quanto venduto, ad essa pervenuto dalla \_\_\_\_\_ con sede in Roma, con atto di compravendita a rogito Notaio \_\_\_\_\_ di Orvieto in data 4 febbraio 1993 rep.n. 16131/4995 registrato ad Orvieto il 23 febbraio 1993 al n. 123 Serie 1/V, trascritto ad Terni il 26 febbraio 1993 al n. 1395 di formalità, al quale atto, che le parti dichiarano di ben conoscere, si fa espresso rinvio per tutti i patti, clausole, condizioni e riserve in esso contenute.

La parte venditrice garantisce altresì la libertà dell'immobile in oggetto da pesi e vincoli di sorta, da liti e cause pendenti di ogni genere, da tasse ed imposte arretrate dirette ed indirette, da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle ipoteche a favore del \_\_\_\_\_ iscritte a Terni in \_\_\_\_\_ data 17 settembre 1988 al n. 1042 di formalità; 4 marzo 1989

al n. 280 di formalità; 17 marzo 1989 al n. 291 di formalità e 24 aprile 1990 al n. 419 di formalità che gravano solo figurativamente essendo tutte in corso di cancellazione a cura del \_\_\_\_\_ di Roma che ha provveduto ad autenticare l'atto di assenso in data 29 marzo 2002 rep.n. 42073/10285 registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 8 aprile 2002 n. 7640 Serie G.

La Società venditrice presta inoltre le più ampie garanzie di legge per ogni evizione e molestia.

#### Art. 5

La parte acquirente viene immessa nel possesso di quanto acquistato da oggi e da tale data pertanto, decorrono a suo favore e carico così gli utili come gli oneri.

#### Art. 6

Le spese del presente atto, dipendenti e consequenziali, sono a carico della parte acquirente.

Il presente atto è soggetto ad I.V.A. trattandosi di cessione effettuata nell'esercizio dell'impresa.

La parte acquirente chiede di avvalersi dei benefici fiscali previsti dal n. 21) della tabella "A", parte II, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 (I.V.A. ridotta al 4%) così come modificata dal D.L. n. 155 del 22 maggio 1993 art. 16 comma IV., convertito in Legge n. 243 del 19 luglio 1993, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 169 in data 21 luglio 1993.

Al riguardo la parte acquirente previa ammonizione di me  
Notaio sulle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci,  
sotto la propria personale responsabilità, ai sensi e per  
gli effetti dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000,

dichiara:

- di voler trasferire la propria residenza nel Comune di Po-  
rano entro diciotto mesi dalla data odierna;
- di non essere titolare esclusivista o in comunione con il  
coniuge del diritto di proprietà, usufrutto, uso e/o abita-  
zione su altre case di abitazione site nel territorio del  
Comune di Roma;
- di non essere titolare, neppure per quote (anche in regime  
di comunione legale) su tutto il territorio nazionale dei  
diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda pro-  
prietà su altre abitazioni da essa acquistate con le agevo-  
lazioni di cui al presente articolo ovvero con le agevola-  
zioni di cui agli articoli 1 della Legge 22 aprile 1982 n.  
168, 2 del D.L. 7 febbraio 1985 n. 12 convertito dalla Legge  
5 aprile 1985 n. 118, 3 comma 2 della Legge 31 dicembre 1991  
n. 415, 5 commi 2 e 3 del D.L. 21 gennaio 1992 n. 14, 20  
marzo 1992 n. 237 e 20 maggio 1992 n. 293, 2 commi 2 e 3 del  
D.L. 24 luglio 1992 n. 348, 1 commi 2 e 3 del D.L. 24 set-  
tembre 1992 n. 388, 1 commi 2 e 3 del D.L. 24 novembre 1992  
n. 455, 1 comma 2 del D.L. 23 gennaio 1993 n. 16 convertito  
dalla Legge 24 marzo 1993 n. 75 e art. 16 del D.L. 22 maggio



1993 n. 155 convertito dalla Legge 19 luglio 1993 n. 243;

- che la porzione immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato destinato ad abitazioni non di lusso secondo i criteri di cui al Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici in data 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969;

- che in caso di cessione a qualunque titolo dell'immobile in oggetto, prima del decorso di un quinquennio dalla data odierna, sarà tenuta a corrispondere la sanzione pecuniaria pari alla differenza tra l'I.V.A. agevolata e l'I.V.A. ordinaria oltre alle penalità previste dalla citata legge e agli interessi nel frattempo maturati a meno che non provveda all'acquisto di un nuovo appartamento da adibire a "prima casa" entro e non oltre il termine essenziale di un anno dal giorno del ritrasferimento, appartamento sito nel Comune di residenza o in quello ove svolge la propria attività prevalente.

Del presente atto ho dato lettura ai comparenti, i quali, da me richiesti, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono.

Scritto da persona di mia fiducia a macchina e completato a mano da me Notaio, occupa tre fogli per otto pagine intere e fin qui della presente nona.

E.to



## Atto di provenienza dante causa: Stralcio

Repertorio n. 16131 Raccolta n. 4995

540

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantatre, il giorno quattro  
 del mese di febbraio (04-02-1993)  
 in Orvieto nel mio studio in corso Cavour n.36

Davanti a me dott. \_\_\_\_\_ Notaio in Orvieto iscritto  
 nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Terni, Orvieto  
 e Spoleto, sono presenti i signori : \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_ nato a Napoli il 27 aprile 1962, imprenditore,  
 domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui  
 appresso, il quale dichiara di intervenire non in proprio ma  
 nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante,  
 con tutti i poteri sia di ordinaria che di straordinaria amministrazione, della  
 \_\_\_\_\_ con sede in Roma via Calabria n.25, capitale sociale  
 lire 20.000.000= (ventimilioni) iscritta presso il Tribunale  
 di Roma al n. \_\_\_\_\_ del Registro Società, Partita IVA  
 al presente atto facoltizzato in forza di poteri a lui attribuiti dallo statuto sociale; \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_ nato a Roma il 14 settembre 1927 ivi residente  
 in via G. Rossetti n.1, il quale dichiara di intervenire non proprio ma in rappresentanza della società  
 Società in nome collettivo di \_\_\_\_\_ con sede  
 in Roma via G. Rossetti n.1, capitale sociale lire \_\_\_\_\_

UFFICIO DEL REGISTRO ORVIETO

23 FEB 1993

REGISTRATO AD ORVIETO II

Coste L. 500.000 Lire cinquecentomila  
 Di cui L. 100.000 per trascrizione. E L. 198.000 per INVIM

DIRETTORE

541

180.000.000= (centoottantamiloni) iscritta presso il Tribunale di Roma al n. \_\_\_\_\_ del Registro delle Società, in forza di procura speciale a lui conferita da tutti i soci della predetta società sign. \_\_\_\_\_ nata a Roma il 2 maggio 1956, \_\_\_\_\_ nata a Roma il 31 gennaio 1958, \_\_\_\_\_ nato a Roma il 17 giugno 1967 e \_\_\_\_\_ nato a Roma il 26 marzo 1962, tutti domiciliati presso la sede della società stessa, con atto autenticato nelle firme dal notaio \_\_\_\_\_ in data 3 febbraio 1993 rep.

45782 che in originale al presente atto si allega sotto la lettera "A", omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti. \_\_\_\_\_

Io notaio sono certo dell'identità personale dei comparenti i quali, d'accordo fra loro e con il mio consenso, rinunciano all'assistenza dei testimoni e quindi mi chiedono di ricevere il presente atto al quale premettono: \_\_\_\_\_

- con atto di compravendita a rogito notaio \_\_\_\_\_ di Roma del 1° luglio 1982 rep. 2685 registrato a Roma il 16 luglio 1982 al n.31529 e trascritto a Terni il 17 luglio 1982 al n.4142 Part., la società

(dante causa della società venditrice) acquistò dai sign. \_\_\_\_\_ e

un'area edificatoria in Comune di Porano località Belvedere estesa complessivamente ha.03.54.80= (ettari tre, are cinquantaquattro e centiare ottanta) di cui

542

mq.23.660= (ventitremilaseicentosessanta) effettivamente edi-

ficabili ed il resto destinato ad infrastrutture e servizi;

- detto immobile è inserito in zona C2 residenziale nel programma di fabbricazione del Comune di Porano in ordine al

quale è stata stipulata con il predetto Comune apposita convenzione di lottizzazione con atto per notaio di

Viterbo in data 19 gennaio 1979 registrato a Viterbo il 1°

febbraio 1979 al n.966 e trascritto a Terni il 30 gennaio

1979 al n.646 Part., approvato dalla Regione Umbria il 29

febbraio 1979 con provvedimento n.2629, e successiva appendi-

ce rogata in forma pubblica amministrativa il 9 gennaio 1990

n.330, atti ben noti alla parte acquirente; \_\_\_\_\_

- il Comune di Porano, in virtù della predetta convenzione di lottizzazione articolata in venti lotti (diciannove dei quali all'epoca di proprietà della

dante causa della società venditrice) e denominata "Lottizzazione Buon Viaggio", ha concesso

alla predetta dante causa della società alienante le concessioni edilizie per la realizzazione di unità abitative sui

lotti di proprietà della dante causa della società alienante

medesima, mentre è in corso la pratica per il rilascio della

concessione relativa al lotto n.16 di proprietà di terzi e di

varianti per gli altri lotti; \_\_\_\_\_

- lo stesso Comune di Porano ha inoltre rilasciato le concessioni edilizie n.4288 del 2 agosto 1988 e n.1/89 del 9 maggio





543

ONORARIO L. 420000  
 " /  
 " 49000  
 COSTITUZIONE " 15000  
 DATA " 60000  
 CR. REP. " 500  
 COPIA REG. " 28000  
 COPIA VOLT. " 28000

1989 per le opere di infrastrutture, nonché le concessioni edilizie n.81/89 del 28 novembre 1990 (per il depuratore) e n.17/89 del 24 aprile 1989 (per il pozzo);

- la predetta

ha in corso di realizzazione, in conformità alle concessioni di cui sopra, un complesso edilizio con la denominazione "BORGO HESCANAS", denominazione che non è intesa come qualificazione di sito;

- il Pretore di Orvieto, a seguito di segnalazioni da parte di associazioni ambientaliste, in data 13 marzo 1989, con proprio decreto, stabiliva di non doversi promuovere azione penale non emergendo elementi di reato e ciò in base anche alla nota del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali - Soprintendenza di Perugia del 15 dicembre 1988 n.12639 con la quale veniva comunicato che la zona "non è inclusa nell'area vincolata ai sensi della legge 1497/39";

- il Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali ha emesso in data 7 agosto 1991 decreto di sospensione dei lavori, notificato alla dante causa della società venditrice in data 11 dicembre 1991 con invito al ripristino dello stato dei luoghi;

- lo stesso Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, con nota in data 9 gennaio 1992 Prot. 4 IIG - Divisione II, ha successivamente precisato, in merito al predetto decreto di sospensione, che l'invito a provvedere al ripristino dello

544

stato dei luoghi "non significa che debbano essere demolite le costruzioni regolarmente autorizzate, ma che nei limiti di quanto realizzato alla data di notifica del citato decreto siano assunte tutte le iniziative idonee a consentire un ripristino per quanto possibile dei caratteri naturali del luogo (rimodellamento del terreno, ripiantumazione, ripristino del verde)";

- contro il decreto di sospensione dei lavori sopra indicato (il quale è stato considerato "illegittimo" dalla Regione Umbria - Commissione Assetto del Territorio) è stato presentato, da parte della società

ricorso al TAR dell'Umbria il quale, con ordinanza n.12 del 16 gennaio 1992, ha accolto la domanda incidentale di sospensione della esecuzione del provvedimento impugnato presentata dalla società ricorrente;

- il Giudice delle indagini preliminari presso il Tribunale di Orvieto in data 24 febbraio 1992, con proprio decreto, ha stabilito che la vicenda non ha rilievo penale ed ha pertanto disposto l'archiviazione del procedimento penale che era stato promosso;

- contro la nota del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali in data 9 gennaio 1992 sopra citata, relativamente all'invito al Comune di Porano affinché, nei limiti di quanto realizzato alla data di notifica del decreto di sospensione venissero prese iniziative idonee per il ripristino dei ca-



543

ratteri naturali del luogo, è stato presentato ulteriore ricorso al TAR dell'Umbria, il quale, con ordinanza n.111 del 25 marzo 1992, ha accolto la domanda incidentale di sospensione della esecuzione del provvedimento impugnato; \_\_\_\_\_

- il Consiglio di Stato, in data 5 giugno 1992, ha respinto, in via definitiva, il ricorso in appello presentato dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali avverso la sospensione incidentale di cui alla sopra richiamata ordinanza del TAR dell'Umbria n.12 del 16 gennaio 1992; \_\_\_\_\_

- il Ministero per i Beni culturali ed Ambientali, con proprio decreto in data 6 giugno 1992 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 26 giugno 1992, ha apposto vincolo paesaggistico sulla zona di Porano; - con atto a rogito notaio Luigi Valente di Napoli in data 13 novembre 1991 rep. 132947 registrato a Napoli il 23 novembre 1991 al n. 23458/V la società \_\_\_\_\_ ha acquistato dalla

alcune unità immobiliari facenti parte della lottizzazione in argomento, tra le quali quella oggetto del presente atto;

tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti convengono e stipulano quanto segue. \_\_\_\_\_

Art.1 - La \_\_\_\_\_ in persona come sopra, vende alla società

la quale in persona come sopra acquista, il diritto di

543

piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare sito in Comune di Porano località Belvedere denominato "Lottizzazione Buonviaggio - BORGO HESCANAS" indicato in premessa ed avente accesso dalla strada di lottizzazione che si diparte dalla strada statale n.71 Umbro Casentinese Km.21,650 e precisamente: \_\_\_\_\_

unità immobiliare facente parte del lotto n. 4 int. B tipologia Begonia, composta da locali magazzino intercomunicanti a piano seminterrato (in catasto piano interrato), due portici, cucina, pranzo-soggiorno e W.C. a piano terra-giardino, due camere e W.C. a primo piano, \_\_\_\_\_

con annesse due aree di pertinenza della superficie complessiva di circa metri quadrati 97 (novantasette). \_\_\_\_\_

Il tutto confina con viale condominiale del lotto n.4, proprietà \_\_\_\_\_ proprietà \_\_\_\_\_ salvo altri, è distinto nel N.C.E.U. alla partita 1.000.339 foglio 1 particelle 134/3, 134/4 e 134/9, \_\_\_\_\_

meglio risulta dalle planimetrie che si allegano al presente atto sotto le lettere "B" e "C" previa visura, omissane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti. \_\_\_\_\_

Fanno parte della presente compravendita i proporzionali diritti di comproprietà sul viale condominiale di accesso distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 particella 134/1 (bene comune non censibile) sul quale insistono n. 4 posti auto dei quali quello distinto con il n. 2 (quale meglio risulta dalla pla-



547

nimetria che al presente atto si allega sotto la lettera "D" previa visura, omissane la lettura per espressa dispensa avu-  
tane dai comparenti) rimane in uso esclusivo della parte ac-  
quirente. \_\_\_\_\_

La parte venditrice dichiara, sotto la propria responsabi-  
lità, che l'immobile oggetto del presente atto è stato edifi-  
cato in base alla concessione edilizia n. 430 del 25 ottobre  
1988 (Pratica edilizia n.8/88) e all'accoglimento per silen-  
zio assenso, ai sensi dell'art.8 del D.L. n.9 del 23 gennaio  
1982 convertito in legge n.94 del del 25 marzo 1982 e succes-  
sive proroghe, della domanda di concessione in variante pre-  
sentata per il lotto n.4, come da nota del Comune di Porano  
Prot. 712 del 29 febbraio 1992. \_\_\_\_\_

La parte alienante dichiara che il Comune di Porano ha inol-  
tre rilasciato in data 09 luglio 1992 concessione edilizia  
n.1041 (pratica edilizia n.24/92) per la sistemazione esterna  
del lotto in oggetto. \_\_\_\_\_

La parte alienante si obbliga comunque a far sì che vanga  
realizzato quanto previsto ed approvato dalla Commissione e-  
dilizia del Comune di Porano in data 16 marzo 1992 in rela-  
zione alla predetta sistemazione esterna. \_\_\_\_\_

La parte <sup>2)</sup> venditrice dichiara inoltre che è stata presentata  
al Comune di Porano domanda tendente ad ottenere la dichiara-  
zione di abitabilità e si impegna ad eseguire diligentemente  
detta pratica ed a svolgere, a sua cura e a sue spese, tutti



543

gli atti e le attività necessari ad ottenere la predetta dichiarazione di abitabilità. \_\_\_\_\_ 3)

oggetto è stato realizzato in conformità alle concessioni edilizie sopra indicate e si impegna a provvedere a richiedere direttamente al Comune di Porano la dichiarazione di abitabilità, esonerando la società venditrice da ogni responsabilità al riguardo. \_\_\_\_\_

La parte venditrice, da me notaio ammonita sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi della legge n.15 del 4 gennaio 1968, dichiara, sotto la propria responsabilità, che il reddito fondiario della porzione di fabbricato oggetto del presente atto non è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna in quanto trattasi di immobile non ancora atto all'uso nel periodo di imposta relativo perchè non ultimato e che comunque costituisce bene alla cui produzione e al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa. \_\_\_\_\_

Art.2 - L'immobile viene venduto ed acquistato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli annessi, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, così come posseduto dalla parte alienante, con tutti i proporzionali diritti ed obblighi sulle parti comuni e condominiali, come per legge, uso e consuetudine. \_\_\_\_\_

La parte acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza

549

e prende atto, con esplicito assenso, che le infrastrutture realizzate in virtù della citata convenzione del 19 gennaio 1979 e relativa appendice del 9 gennaio 1990 dovranno diventare di proprietà del Comune di Porano; \_\_\_\_\_

tra le parti si precisa che le spese di gestione delle predette infrastrutture, sino all'atto del trasferimento delle stesse a favore del Comune di Porano, saranno a carico della parte acquirente pro quota, come da tabella millesimale allegata sotto la lettera "A" al regolamento depositato dalla

dante causa della società venditrice, presso il Notaio

con atto in data 8 aprile 1992 rep.138786 e successivo atto integrativo dello stesso notaio in data 10 aprile 1992 rep.138853 registrato presso l'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli trascritto a Terni l'11 aprile 1992 al n.2830 Part. e nei limiti stabiliti in detto regolamento che la parte acquirente dichiara di conoscere impegnandosi, per sé e suoi aventi causa, a rispettarne sia le norme riguardanti le parti condominiali del lotto del quale fa parte l'immobile oggetto del presente atto, che le norme relative alla gestione e alla utilizzazione delle infrastrutture dell'intero insediamento di cui sopra, che sono e restano di proprietà della dante cauaa della società venditrice, fino al loro trasferimento a favore del Comune di Porano;

La parte acquirente prende atto <sup>4)</sup> che esiste vincolo di inamo-

559

vibilità a favore del Comune di Porano, dell'ENEL e della SIP dei manufatti per l'alloggiamento dei contatori e apparecchiature relativi alle singole utenze posti alla testata del lotto verso la strada di lottizzazione, come risulta dalla planimetria come sopra allegata al presente atto sotto la lettera "D".

La parte acquirente dichiara espressamente, inoltre, che non potrà sollevare obiezione od eccezione alcuna, per qualsiasi motivo, azione o causa, inerente i lavori in corso nella intera lottizzazione e negli altri lotti di proprietà della parte venditrice o di terzi, anche per l'uso di macchinari, attrezzature e mezzi d'opera negli orari di lavori o consentiti per legge e ciò fino al completamento dell'intero insediamento che sarà ultimato in base alle concessioni edilizie ed autorizzazioni tutte rilasciate o che verranno rilasciate, anche in variante, dalle competenti Autorità.

A tale riguardo la parte acquirente ribadisce che esonera da ogni responsabilità la parte venditrice in relazione alla ultimazione dei lavori di costruzione inerenti l'intera lottizzazione Buonviaggio-Borgo Hescanas, lavori che potranno essere eseguiti nei modi che saranno ritenuti più utili.

La parte acquirente, quindi, nulla potrà mai eccepire a qualsiasi titolo o causa, avendo effettuato l'acquisto dell'unità immobiliare oggetto del presente atto di suo pieno gradimento, nel pieno convincimento e nella piena conoscenza che do-

551

vrà essere realizzato l'intero insediamento edilizio di cui  
alle citate convenzioni, appendici, concessioni edilizie ed  
ulteriori eventuali varianti da rilasciarsi.

La parte acquirente precisa e riconosce espressamente che sia  
la società venditrice che i terzi proprietari dei soli lotti  
da costruire della lottizzazione in argomento possono, sin da  
ora e fino all'ultimazione dell'intero insediamento, elabora-  
re e presentare alle competenti Autorità, per le relative ap-  
provazioni, tutte le varianti in corso d'opera, sia generali  
che particolari, alle concessioni edilizie, che gli stessi o  
loro aventi causa dovessero ritenere, a proprio giudizio, ne-  
cessarie, opportune o utili, ovvero che dovessero venire ri-  
chieste dalle competenti Autorità o dagli Enti erogatori di  
pubblici servizi.

La parte acquirente dichiara e riconosce inoltre che potranno  
essere richiesti cambi di destinazione d'uso, anche per even-  
tuali attività commerciali, per tutti o parte dei lotti in  
corso di edificazione ed attualmente allo stato di opere di  
fondazioni.

Art.3 - La parte venditrice garantisce la piena proprietà  
e libera disponibilità di quanto venduto e la sua libertà da  
pesi, vincoli, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, pri-  
vilegi fiscali, oneri e diritti reali o personali non appa-  
renti, ad eccezione di quanto segue:

- ipoteca iscritta a Terni il 17 settembre 1988 al n.1042

552

part. e al n. 7405 Gen. a favore del  
per complessive lire 11.250.000.000= (undicimiliardiduecento-  
cinquantamiloni) a garanzia di mutuo di lire 4.500.000.000=  
(quattromiliardicinquacentomiloni) a rogito notaio Luigi Va-  
lente di Napoli in data 16 settembre 1988 rep. 82565 regi-  
strato a Napoli il 21 settembre 1988 al n.7208 Atti Pubblici,  
iscrizione di ipoteca rettificata in data 4 marzo 1989 n.280  
Part. e in data 7 marzo 1989 n.291, nonchè in data 28 aprile  
1990 n.419 Part.;

detta ipoteca grava sull'immobile in oggetto per complessive  
lire 249.998.000= (duecentoquarantanovemilioninovecentonovan-  
tottomila) a garanzia di una quota capitale di originarie li-  
re 99.999.000= (novantanovemilioninovecentonovantanovemila)  
in forza di annotamento di frazionamento n.449, 450 e 451 del  
1992, eseguito in base ad atto di consegna e quietanza e di  
frazionamento a rogito del predetto notaio del  
17 dicembre 1991 rep.134292 registrato a Napoli il 23 dicem-  
bre 1991 al n. 14184;

- trascrizione di vincolo di destinazione in data 30 gennaio  
1979 n.646 Part. rettificata in data 1 marzo 1989 n.1504  
Part.

La parte venditrice presta tutte le garanzie di legge per o-  
gni evizione e molestia.

Art.4 - La parte acquirente verrà immessa nel possesso ma-  
teriale dell'immobile acquistato entro e non oltre il 30 a-



553

Parole cancellate trentari ———

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Comune di PORANO via Loc. BELVEDERE CIV. 560

*Allegato "B" all'atto  
REP. 1631 RACC. 4995*

**PIANTA PIANO INTERRATO**

**PIANTA PIANO TERRA**  
H=2.70

**PIANTA PIANO PRIMO**

**PIANO TERRA**  
RAPPR: 500

**ORIENTAMENTO**

**SCALA DI 1:200**

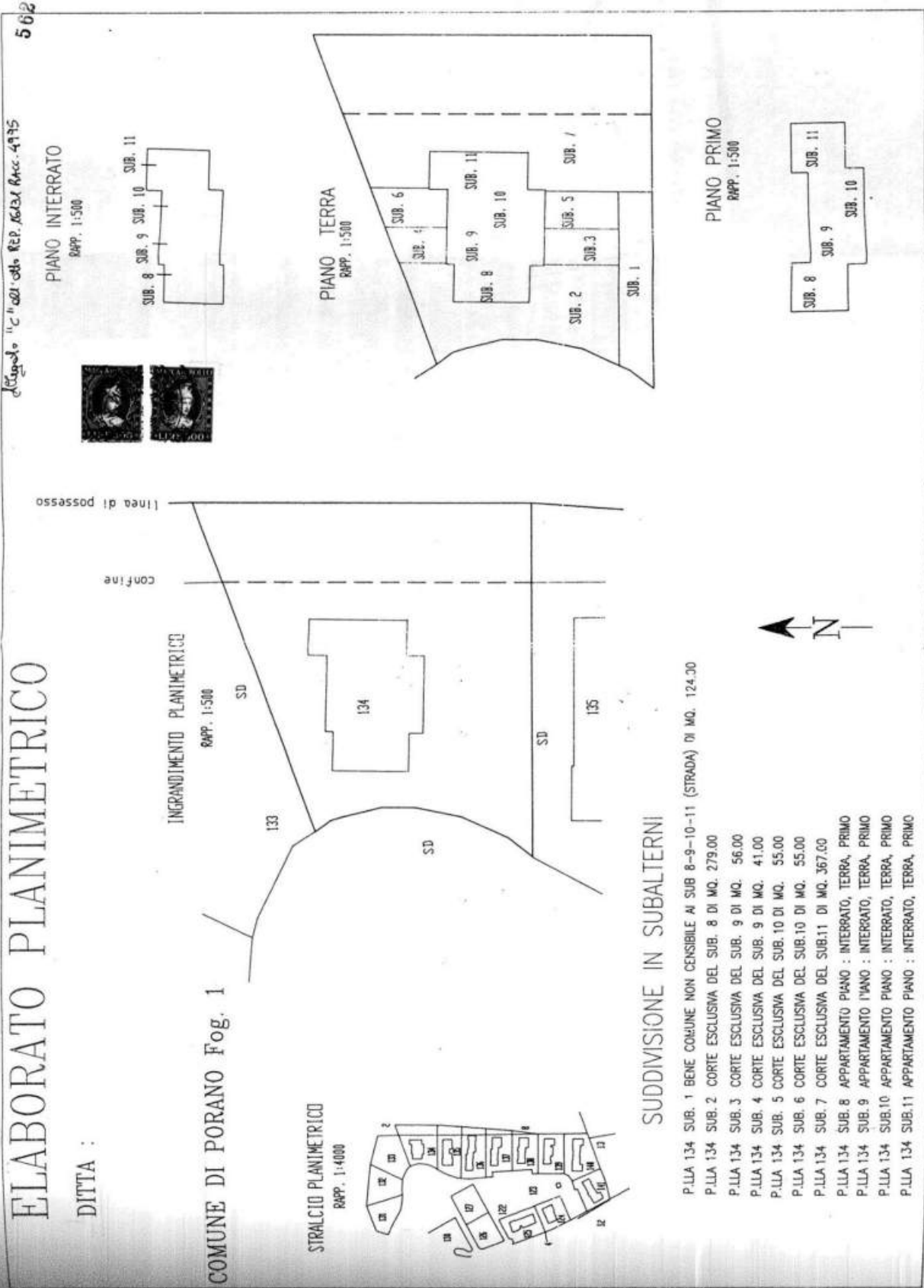
Variazione di N.C. ☒  
Data di variazione ☐

Identificativi catastali  
sub. 9.3/4

Compilata dal GEOM.  
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei GEOMETRI  
della provincia di TERNI n. .....  
data 17 OTT. 1991 rma

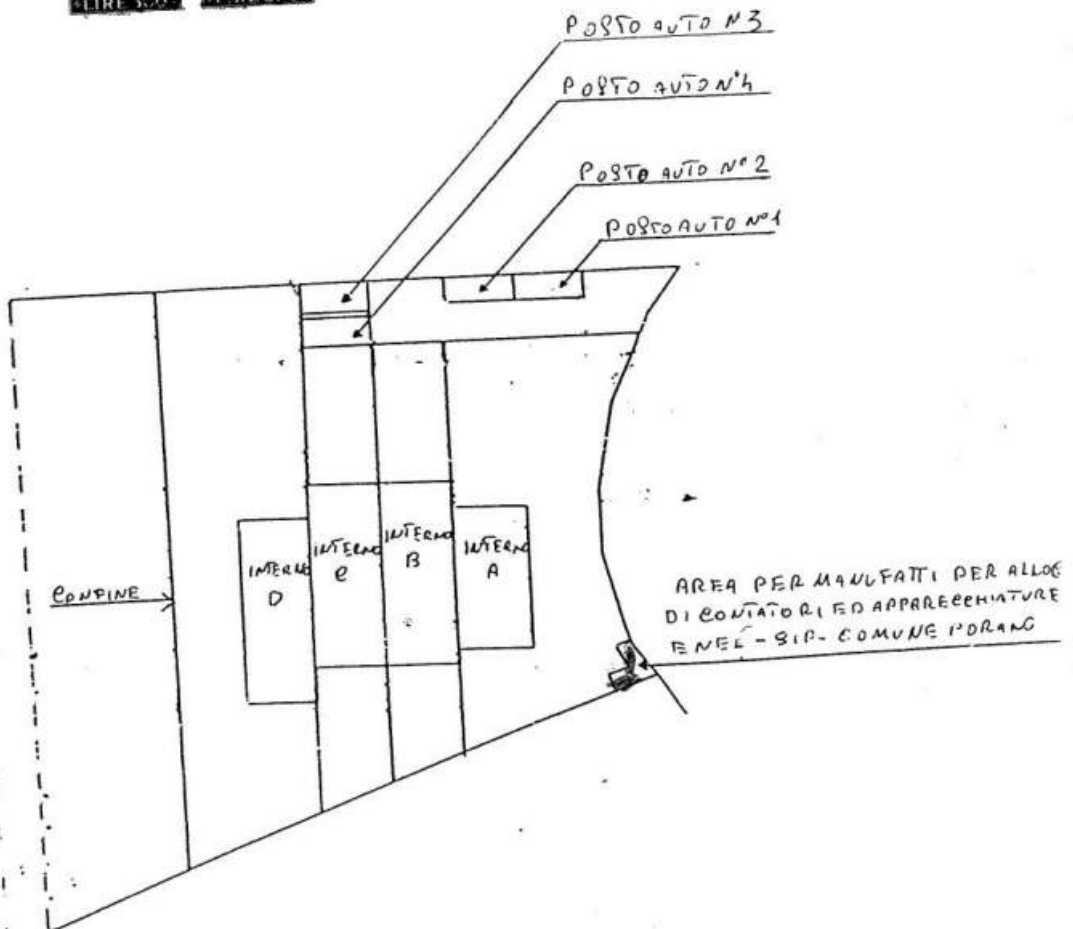
RISERVATO ALL'UFFICIO  
UFFICIO TECNICO CATASTALE  
Sezione Aggiuntiva di .....



Allegato "D" all'atto  
RED. 16131 RACC. 4995

564

LOTTO n° 4







novembre 1975, approvata dalla Regione dell'Umbria  
il 10 dicembre 1975 decisione n. 14660, che in copia  
conforme all'originale si allega al presente atto con  
lettera B;

3) con deliberazione del Consiglio comunale n. 35 del  
28 giugno 1976, approvata dalla Regione dell'Umbria  
con decisione n. 9720 del 26 Luglio 1976 -----  
che in copia conforme al suo originale si allega al  
presente atto con lettera C, previa lettura da me no-  
taio datane ai comparenti;

4) con deliberazione n. 57 del Consiglio Comunale in  
data 22 novembre 1976, approvata dalla Regione dell'Um-  
bria con decisione n. 15566 del 14 dicembre 1976, che  
in copia conforme al suo originale si allega al presen-  
te atto con lettera D;

5) con deliberazione della Giunta Municipale n. 154  
del 25 novembre 1976 approvata dalla Regione dell'Um-  
bria con decisione n. 15565 del 14 dicembre 1976, che  
in copia conforme all'originale si allega al presen-  
te atto con lettera E;

6) con decreto del presidente della giunta regionale  
dell'Umbria n. 376 del 20 aprile 1977 -----

-----  
che in copia conforme al suo originale si allega al  
presente atto con lettera F;



7) con deliberazione della Giunta municipale n.50 del 22 aprile 1978, approvata dalla Regione dell'Umbria con decisione n.6566 del 25 maggio 1978, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto con lettera G, previa lettura da me notaio datane ai comparenti;

- , nato ad Orvieto il 2 luglio 1916, ivi residente in loc. Buon Viaggio, albergatore, (C.F.:

- casalinga, nata a Napoli il 3 luglio 1916, domiciliata ad Orvieto, località Buon Viaggio, (C.F.:

- casalinga, nata a Roma il 12 marzo 1922, ivi domiciliata in Corso Trieste n.56, (C.F.:

Sono certo io notaio dell'identità personale di detti comparenti, i quali avendo i requisiti di legge, rinunciano d'accordo fra di loro e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni e quindi con il presente atto premettono:

- che i signori

hanno a suo tempo richiesto al comune di Porano di autorizzare la lottizzazione a scopo edilizio di un terreno di loro proprietà sito in comune di Porano, località "Belvedere di ettari 3.64.50 (ettari

tre, are sessantaquattro e centiare cinquanta), ----  
distinto in catasto al foglio 1, particelle 5, 6 e 7;

- che il Comune di Porano con le deliberazioni alle-  
gate al presente atto con lettere A-B-C-D-E e G, ha  
approvato la richiesta di lottizzazione, nonché la re-  
lativa convenzione ed il progetto di lottizzazione;

- che il presidente della Giunta Regionale con il de-  
creto allegato al presente atto con lettera F, ha con-  
cesso il proprio nulla-osta alla stipulazione della  
Convenzione;

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e so-  
stanziale del presente atto fra il Comune di Porano,  
come sopra rappresentato, da una parte, e i signori

dall'altra

si stipula la seguente convenzione ai sensi della leg-  
ge 6 agosto 1967 n.765.

Art.1 - I signori

proprietari del terreno in comune di  
Porano località Belvedere di ettari 3.64.50 (ettari  
tre, are sessantaquattro e centiare cinquanta), ----  
censito in catasto al foglio 1, particelle 5, 6 e 7, <sup>1</sup>  
si impegnano a cedere al Comune di Porano entro il  
termine di anni dieci (10) dalla data della presente  
convenzione le aree necessarie per le opere di urba-  
nizzazione primaria comunque da realizzare secondo

le prescrizioni dell'art.4 della legge 29 settembre 1964 n.847.

Art.2 - I proprietari suddetti si obbligano nei confronti del Comune di Porano a realizzare a propria cura e spese quelle opere di urbanizzazione primaria che sono a servizio della presente lottizzazione secondo i tracciati, le dimensioni e le caratteristiche tecniche indicate nelle planimetrie, tavole, disegni esecutivi e prescrizioni che si allegano al presente atto, per farne parte integrante e sostanziale sotto le lettere H - I - L - M - N - O - P - Q - -----

Art.3 - Nella realizzazione delle opere saranno osservate le modalità esecutive e prescrizioni specificate, per ogni singola categoria di lavoro, negli elaborati esecutivi di cui all'articolo precedente e nelle norme contenute nei successivi commi:

A) - STRADE RESIDENZIALI

Le strade residenziali sono quelle dettagliatamente indicate nella planimetria n.3 allegata al progetto di lottizzazione e descritte nella relazione tecnica. La pavimentazione stradale dovrà essere eseguita con duplice strato di conglomerato bituminoso di varia granulometria. Il pavimento dei marciapiedi dovrà essere pure in conglomerato bituminoso con cordolo in



calcestruzzo cementizio in elementi prefabbricati o gettati in opera.

#### B) FOGNATURA

La rete<sup>2</sup> fognatura per lo smaltimento delle acque chiare e nere è quella indicata nella planimetria n.6 allegata al progetto di lottizzazione.

Le tubazioni dovranno essere rivestite da una camicia di calcestruzzo magro di cemento dello spessore costante di cm. 10 e posato ad una profondità minima di m. 1,00 dal piano stradale. Dovranno, inoltre, essere previsti pozzetti di interruzione e di ispezione con chiusini di ghisa e pozzetti di raccolta delle acque pluviali con caditoie in ghisa o in cemento. Ogni scarico privato dovrà essere dotato di adeguata fossa settica prima dell'immissione nel collettore principale. Tale collettore dovrà avere una pendenza sufficiente ed immettere gli scarichi nel fosso fanello previa depurazione in bacini di chiarificazione.

#### C)- RETE IDRICA

La rete interna di distribuzione è quella riportata nella planimetria n.6 allegata al progetto di lottizzazione. Le tubazioni dovranno essere in acciaio trafilato tipo Dalmine o simili. Tutte le tubazioni dovranno essere comunque protette con adeguato rivestimento. Dovranno inoltre essere previsti gli opportu-



ni pezzi speciali, saracinesche di scarico e di sezionamento collocati in idonei pozzetti provvisti di chiusini di ghisa.

D) - RETE DI DISTRIBUZIONE ELETTRICA E PUBBLICA ILLUMINAZIONE

La rete di distribuzione elettrica e di pubblica illuminazione rispetterà il tracciato di massima e la posizione dei punti luminosi riportati nella planimetria n.7 allegata al progetto di lottizzazione integrata da un accordo preliminare tra i proprietari e l'ENEL per l'impegno di realizzare la rete elettrica necessaria.

L'illuminazione pubblica sarà realizzata con pali in c.a.c., braccio ed armature stradali per lampade a bulbo fluorescente a vapori di mercurio, secondo i dettagli di cui alle tavole e disegni allegati e della relazione tecnica.

E) - SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGI

Gli spazi di sosta e parcheggio previsti nel progetto di lottizzazione dovranno essere opportunamente sistemati per essere idonei allo scopo. In particolare dovranno essere predisposte le seguenti installazioni:

- messa a dimora di piante di alto fusto n.40;
- messa a dimora di piante a basso fusto n.60;
- panchine triposto in ferro n.12;

- giochi per bambini n.4.

Art.4 - I materiali occorrenti per la costruzione di tutte le opere di cui ai precedenti articoli provengono da quelle località che l'impresa riterrà di sua convenienza, purché siano riconosciuti della migliore qualità e rispondano ai requisiti richiesti. Tutti i campioni dovranno essere preventivamente sottoposti al competente Ufficio Tecnico Comunale che potrà suggerire anche quegli accorgimenti ritenuti necessari nella loro posa in opera, ai fini della buona riuscita dei lavori.

Art.5 - Per quanto riguarda gli impegni relativi al punto 2 di cui all'art.8 della legge 17/8/1942 n.1150, viene stabilito che il Comune in base alla facoltà del predetto art.8, pone a carico dei lottizzanti, quale quota parte per le opere di urbanizzazione secondaria un contributo di lire 500 (cinquecento) al metro quadrato di superficie lottizzata pari a mq. 23.660, ---- quindi in complesso di Lire 11.830.000.= (lire undicimilionitotrentamila), -----

Art.6) - Le opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi da parte dei proprietari devono essere completate entro il termine massimo di anni 10 (dieci) dalla data della presente convenzione e cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale subordinatamente allo



esito positivo degli accertamenti e delle prove di collaudo.

Art.7 - A garanzia delle obbligazioni assunte per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, la ditta lottizzante presta una cauzione fideiussoria per un importo di lire 18.000.000 (diciottomilioni), mediante polizza fideiussoria n. 795235020 della Soc. Generali Ass. Generali S.P.A., emesso dall'Agenzia di Orvieto in data odierna.

Art.8 -Le parti consentono espressamente la esecuzione delle formalità ipotecarie conseguenti al presente atto con esonero del competente conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo. Le spese del presente atto dipendenti e conseguenziali sono a carico dei lottizzanti.

Del presente atto ho dato lettura ai comparenti, i quali da me richiesti lo hanno dichiarato in tutto conforme alla loro volontà e con me notaio lo sottoscrivono come per legge.

Scritto a macchina da persona di mia fiducia e completato a mano da me notaio su tre fogli per nove pagine intere meno una riga.

Firmati:

1) Adde: "a confine con proprietà

2) Adde: "di"

Due postille approvate -

Copia conforme al suo originale e si rilascia per uso

*Visto esecutivo -*

*viterbo, 26 gennaio 1979*



**Titoli edilizi**

**Realizzazione fabbricato**

**Concessione Edilizia prot. n° 430 del 25.10.1988 – Pratica n° 430: Realizzazione fabbricato**

Prot. N. 430

Pratica N. 8/88

**COMUNE DI PORANO**

**CONCESSIONE DI ESEGUIRE ATTIVITÀ EDILIZIA  
O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

(Legge 28 gennaio 1977, n. 10)

**IL SINDACO**

1) Vista la domanda in data 4 febbraio 1988 registrata al prot. N. 430  
con la quale il \_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_  
n. \_\_\_\_\_ chiede di realizzare fabbricato plurifamiliare P. di L. convenziona  
ta " Buon Viaggio " - lotto n° 4 -

2) Esaminato il progetto presentato ;

3) Preso atto del parere favorevole :

- dell'Ufficio BENI AMBIENTALI della Regione dell'Umbria ai sensi della Legge 29 - 6 - 1939 n. 1497 espresso con deliberazione della Giunta regionale n. --- del --
- dell'Ufficio Edilizia ed Attrezzature della Regione dell'Umbria ai sensi della Legge 2 - 2 - 74 n. 64 espressa con nota n. -- del ---
- della Commissione Edilizia, espresso nella seduta del 7/03/1988
- dell'Ufficiale Sanitario in data 25/10/1988 ;

Viste : la Legge 17 - 8 - 1942, n. 1150, successive modificazioni ed integrazioni ; la Legge 28 - 1 - 1977, n. 10 ed il Regolamento Edilizio in vigore ;

Dato atto :

4) che per l'art. 3 della legge n. 10 del 28 - 1 - 1977 la concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione ;

5) Visto che l'intervento rientra tra quelli previsti dall'art. 18 comma ----- ~~per cui la concessione è da ritenersi gratuita ;~~

6) Che sono state approvate con atto del Consiglio Comunale n. 54 del 28 - 9 - 1977 le tabelle parametriche definite dalla Regione ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione.



Considerato che:

- 7) in base alle determinazioni predette, gli oneri di urbanizzazione risultano per la concessione richiesta, di L. 625.000 come previsto dalla convenzione di lott.ne  
(L. \_\_\_\_\_ per urbanizzazione primaria; L. 625.000- per urbanizzazione secondaria);
- 8) Considerato inoltre che, per quanto riguarda l'onere attinente al costo di costruzione è determinato in L. 5.058.805 in conformità del D. P. G. R. 30/04/80 363 ~~16-2-1978~~ n. 449 e da versarsi secondo le modalità stabilite ai sensi della delibera Consiliare n. 67 del 14/10/1978.
- 9) Considerato inoltre che per quanto riguarda l'onere attinente al costo di costruzione dell'edilizia residenziale convenzionata è stata adottata \_\_\_\_\_;
- Rilevato che il richiedente:
- 10) Si è obbligato a realizzare le opere di urbanizzazione primaria con le modalità e garanzie stabilite dal Comune, a scomputo totale della quota dovuta (ovvero: a scomputo parziale, per L. \_\_\_\_\_ della quota dovuta);
- 11) Ha versato all'Esattoria Comunale, come da quietanza n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ la somma di L. 625.000-- pari alla quota di incidenza degli oneri di urbanizzazione ~~primaria e~~ secondaria; (ovvero pari alla differenza tra la quota di incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria che si è obbligato a realizzare direttamente).
- 12) Visto l'impegno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sottoscritto ai sensi dell'art. 18 del vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- Visto l'impegno sottoscritto per il pagamento degli oneri di cui all'art. 6 della legge 28/01/1977, n. 10;

### CONCEDE

alla Società \_\_\_\_\_

con sede a \_\_\_\_\_

di eseguire

i lavori sopradescritti in conformità al progetto di cui un esemplare debitamente vistato è allegato al presente atto, purchè siano osservate le seguenti modalità esecutive: per le aree non occupate dai corpi di fabbrica è fatto obbligo del rispetto dell'andamento altimetrico del terreno esistente; pertanto, non sono consentite modificazioni sostanziali con spianamenti e livellamenti per la salvaguardia dell'ambiente e delle esistenti alberature comunque da proteggere. I locali del piano rialzato dovranno avere altezza media interna non inferiore a ml 2,70. Il tetto di copertura dei piani abitati dovrà essere opportunamente coibentato, i canali di gronda e discendenti dovranno essere a sezione circolare. I paramenti murari esterni dovranno essere realizzati come indicato in progetto, gli infissi dei piani abitati dovranno essere in legno.

I lavori concessi devono avere effettivo inizio entro un anno dalla data del presente atto ed ultimati, così che l'edificio sia abitabile o agibile, entro tre anni dalla data stessa.

Inoltre eseguiti in conformità delle norme contenute nelle leggi in materia e nei regolamenti edilizio, d'igiene e di Polizia Urbana, e sotto l'osservanza delle seguenti condizioni generali.

## CONDIZIONI GENERALI

- 1 - Il rilascio della concessione non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc., delle strade e piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali il concessionario non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa esser disposto da leggi e regolamenti.
- 2 - La concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni di progetto siano perfettamente eseguiti in scala e che le quote corrispondano a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.
- 3 - Il concessionario, il direttore e l'assuntore dei lavori sono in solido responsabili della osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari in materia e delle prescrizioni di cui alla presente concessione come pure per tutto quanto riguarda la buona condotta dei lavori, del Genio prevenzioni infortuni, danni a cose e a terzi ecc.
- 4 - Indipendentemente dalla dichiarazione di esecuzione o non di opere in cemento armato il concessionario, il progettista, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori si impegnano in solido, col ritiro della concessione, alla piena osservanza di tutte le norme per la accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio ed a struttura metallica contenute nelle disposizioni di legge, e il rilascio della presente concessione non esonera dall'obbligo di denunciare le opere in cemento armato e di mantenere nel cantiere dei lavori fino alla loro ultimazione, accuratamente conservati, i calcoli statici ed i disegni dettagliati in inchiostro delle parti in costruzione, datati bollati e firmati dal progettista e controfirmati, con l'attestazione di avvenuto deposito della copia di questi all'Ufficio civile da parte dell'impresa costruttrice.
- 5 - Per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale, che rilascia attestazione del deposito, il progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di produzione di acqua calda. Se si tratta di impianti nuovi, la relazione deve, in ogni caso, essere corredata dal calcolo di previsione del consumo energetico; se si tratta, invece, di modifica di impianti esistenti, tale calcolo deve essere presentato solo nei casi indicati nel regolamento di esecuzione della legge 20 aprile 1976, n. 373.
- 6 - La concessione viene rilasciata sotto la condizione che prima dell'inizio dei lavori vengano richiesti all'Ufficio Tecnico comunale gli allineamenti ed i livelli ai quali devono essere subordinati i lavori stessi. È fatto obbligo di denunciare per iscritto all'Ufficio Tecnico comunale l'inizio e l'avvenuta ultimazione di tutti i lavori di cui alla presente concessione e richiederne tempestivamente la visita al rustico.
- 7 - Al concessionario è fatto obbligo di riparare tutti i danni alle strade comunali e loro adiacenze e pertinenze derivanti dalle opere da effettuare come pure richiedere permessi per accessi provvisori.  
Nel caso si dovesse superare la cunetta stradale o comunque influire sul regolare deflusso delle acque, dovranno essere prese, prima dell'inizio dei lavori, tutte quelle precauzioni ed eseguite quelle opere (spollette canalizzazione ecc.) per assicurare il libero deflusso. Per opere del genere definitive dovrà essere presentata domanda a parte.
- 8 - Per la costruzione di condotti di scarico nella fognatura stradale si dovrà avanzare apposita domanda particolareggiata indicando le dimensioni, profondità ed eventuale percorrenza su suolo comunale col pagamento dei relativi diritti ed un deposito a garanzia del ripristino definitivo quando l'Amministrazione non si riserbi il diritto di procedere al ripristino per proprio conto a spese dell'interessato, incamerando il deposito fino alla concorrenza della spesa effettiva.  
Per i muri di cinta e accessi stradali dovrà essere presentato con la domanda un disegno sufficientemente chiaro con le indicazioni e le dimensioni degli accessi e previo pagamento dei relativi diritti.
- 9 - I ponti di servizio non dovranno mai oltrepassare la larghezza del marciapiede ed avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori e impedire la caduta dei materiali; dovranno essere predisposte, le segnalazioni regolamentari, sia diurne che notturne e quanto altro occorra onde impedire il verificarsi di incidenti. Il luogo destinato all'opera deve essere recintato con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.
- 10 - Quando si rende necessaria l'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche non può essere posto mano ai lavori prima che l'occupazione sia stata autorizzata ed effettuato il pagamento della relativa tassa e diritto al Comune.
- 11 - È fatto obbligo di chiedere per iscritto la visita di verifica per ottenere il certificato di abitabilità non appena la costruzione sarà stata ultimata in ogni sua parte, comprese le rifiniture esterne. Per i fabbricati costruiti in cemento armato l'abitabilità non potrà rilasciarsi se non dopo la presentazione dell'attestazione di deposito del certificato di collaudo rilasciata dall'Ufficio del Genio civile ai sensi della Legge 3 novembre 1971, n. 1086.
- 12 - La concessione si intende rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti dei terzi.
- 13 - La presente concessione dovrà essere tenuta presso l'incaricato dell'esecuzione del lavoro per tutta la durata del lavoro stesso e dovrà essere esibita ad ogni richiesta del personale dipendente dell'Ufficio tecnico comunale e degli agenti di Polizia municipale. All'esterno del cantiere dovrà essere esposto un cartello ben leggibile, contenente le indicazioni relative al lavoro da eseguire, il nome del concessionario del progettista, del direttore dei lavori e dell'assistente, della impresa costruttrice e della sua sede nonché gli estremi della presente concessione, la destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.
- 14 - Con la presente concessione l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di passaggio dai residui e di attacco al fabbricato con reti di illuminazione e acquedotto.
- 15 - I lavori devono essere iniziati nel termine assegnato, trascorso infruttuosamente il quale, la concessione si intenderà decaduta e non potrà essere nuovamente rilasciata se non in seguito ad altra domanda da presentarsi nei termini indicati dal programma pluriennale di attuazione o, comunque, ove ricorrano le condizioni per il rilascio stesso, a norma di quanto previsto dall'art. 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso, la nuova concessione riflette la parte non ultimata.
- 16 - Il rilascio della presente concessione non esime il concessionario dal richiedere, se necessario, l'approvazione del progetto anche da altri Enti, organi ed Uffici prima di iniziare i lavori di costruzione anche in riferimento al R. D. L. 30 dicembre 1923, n. 3267 per il vincolo idrogeologico.
- 17 - Il concessionario dovrà notificare gli estremi della concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi (acqua, telefono, energia elettrica ecc.) ai fini degli allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

PRINCIPALI ADEMPIMENTI DEL TITOLARE DELLA CONCESSIONE

- a - Almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere depositato al Comune le dichiarazioni del Direttore dei Lavori e del Costruttore con le quali essi accettano l'incarico.
- b - Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata all'esterno del cantiere e ben visibile al pubblico una tabella con le seguenti indicazioni: COMMITTENTE IMPRESA COSTRUTTRICE - PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI - Estremi della concessione.
- c - Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso il titolare della concessione deve presentare, ove occorra, il certificato di collaudo dei Vigili del Fuoco, dichiarazione da parte del progettista, costruttore e direttore dei lavori ai sensi dell'art. 17 legge 30 aprile 76, n. 373 ed attestato di deposito del certificato di collaudo rilasciato dall'ufficio del Genio Civile ai sensi della legge 5 novembre 1971, n. 1086 per le opere in cemento armato.

Porano, li 25 OTT, 1988

IL SINDACO



Variante prot. n° 712 del 29.02.1992



COMUNE DI PORANO  
cap 05010 PROVINCIA DI TERNI

N. 712 di Prot.Addi 29 febbraio 1992

Risposta a nota N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ Div. \_\_\_\_\_ Sez. \_\_\_\_\_

OGGETTO:

Silenzio assenso opere di variante lotto n° 4 piano di lottizzazione  
convenzionata "Buon Viaggio".

Allegati N. 4

Al \_\_\_\_\_

Sigla \_\_\_\_\_

STAB.TIP. E. CASPARI-MORCIANO R.

RACCOMANDATA

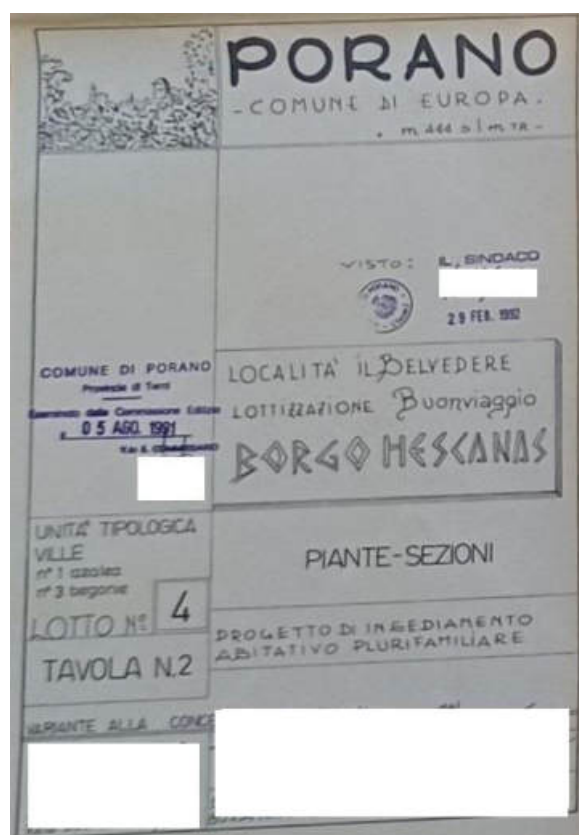
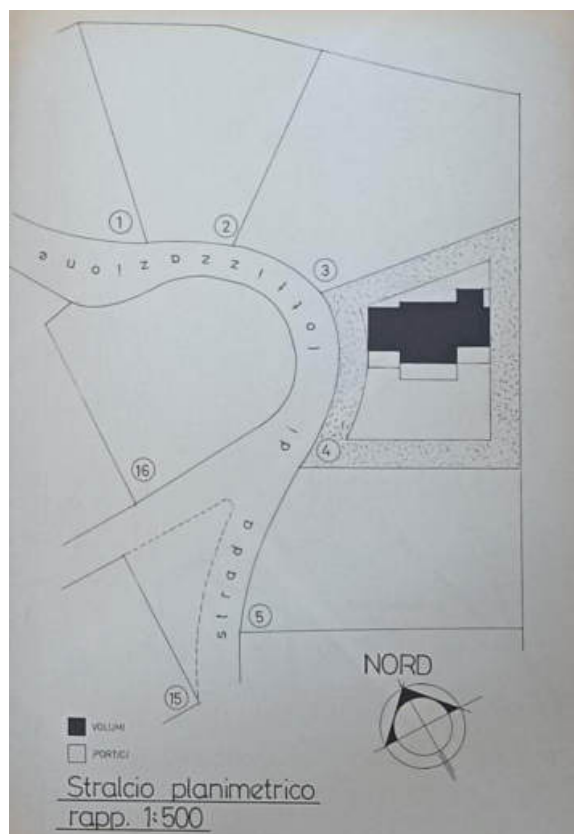
R/R

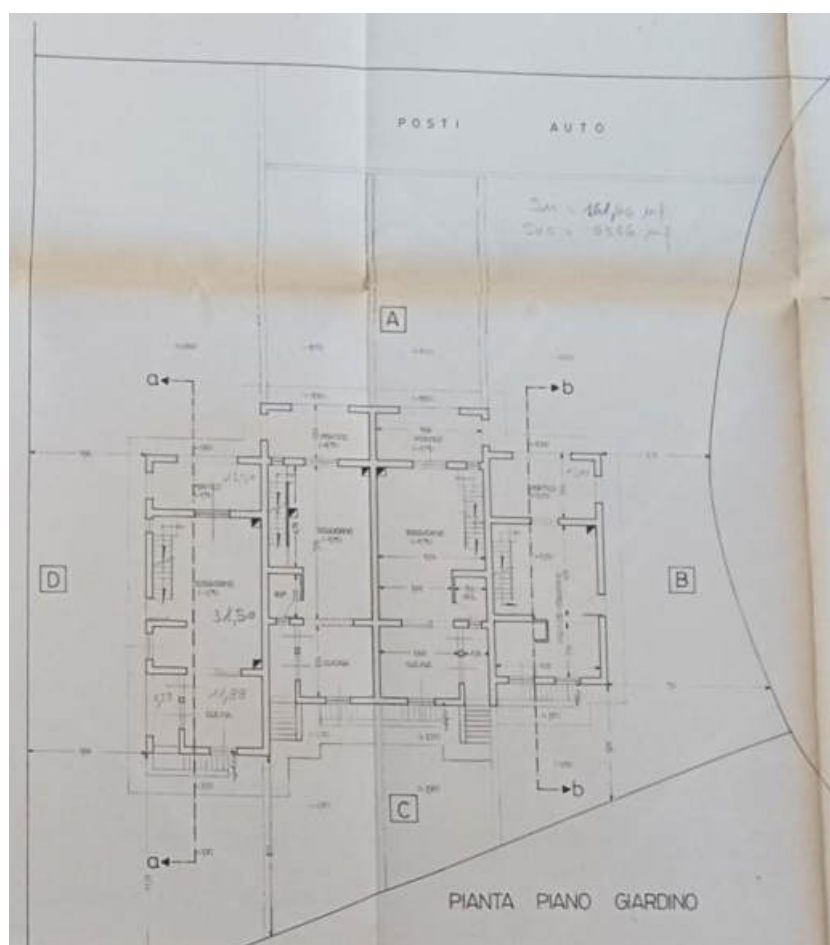
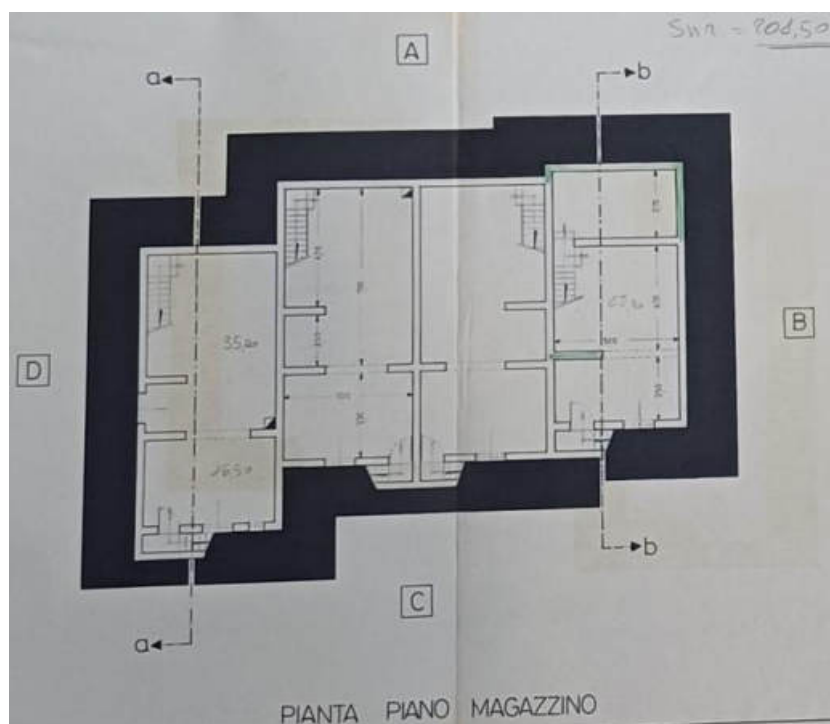
Preso atto che i lavori di variante relativi l'immobile afferente il lotto n° 4 del piano di lottizzazione "Buon Viaggio" sono stati intrapresi in ragione del silenzio assenso determinatosi ai sensi dell'art. 8 del D.L. 9/7/1982 convertito nella legge 25/3/1982 n° 94 e sue modificazioni ed integrazioni. Considerato che per l'attività edilizia cui trattasi dovevano essere corrisposti nei termini di legge, al Comune di Porano, gli oneri afferenti alle urbanizzazioni secondarie giusta applicazione di quanto disposto dall'art. 5 della convenzione Rep. n° 330 del 9/1/1989. Considerato che i predetti oneri ascendevano a £ 1.798.750 e che i tempi previsti dall'art. 3 della legge 28/2/1985 n° 47 sono scaduti, senza che codesta Società abbia provveduto a versare quanto dovuto, si chiede di corrispondere la somma di £ 3.597.500 (lire tremilionicinquecentonovantasettemilacinquecento), già aumentata del 100/100, entro e non oltre sessanta giorni dalla data di ricevimento della presente. Si informa che decorso inutilmente tale termine saranno attivate le procedure di riscossione previste dall'art. 3 - comma V - della legge n° 47/85. Si allega, alla presente, una copia del progetto debitamente vistato e si fa presente che rimangono in vigore le prescrizioni riportate nella precedente concessione edilizia rilasciata e che per le opere di sistemazione esterna e recinzione dovrà essere chiesta apposita concessione con opportuni disegni di dettaglio. Le aperture dei portici dovranno essere mantenute libere da collocazioni di infissi.

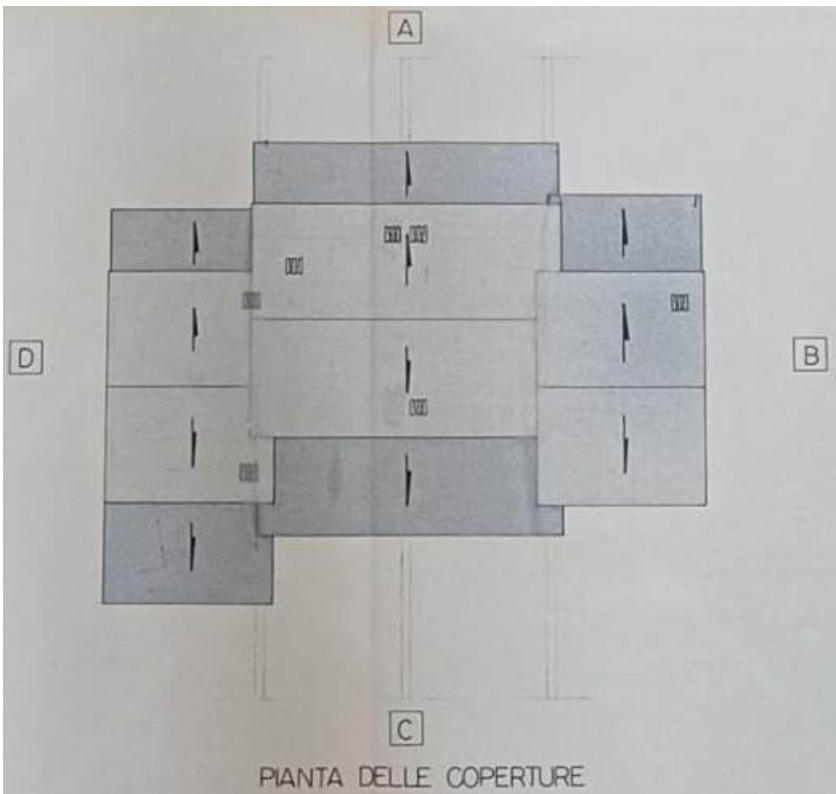
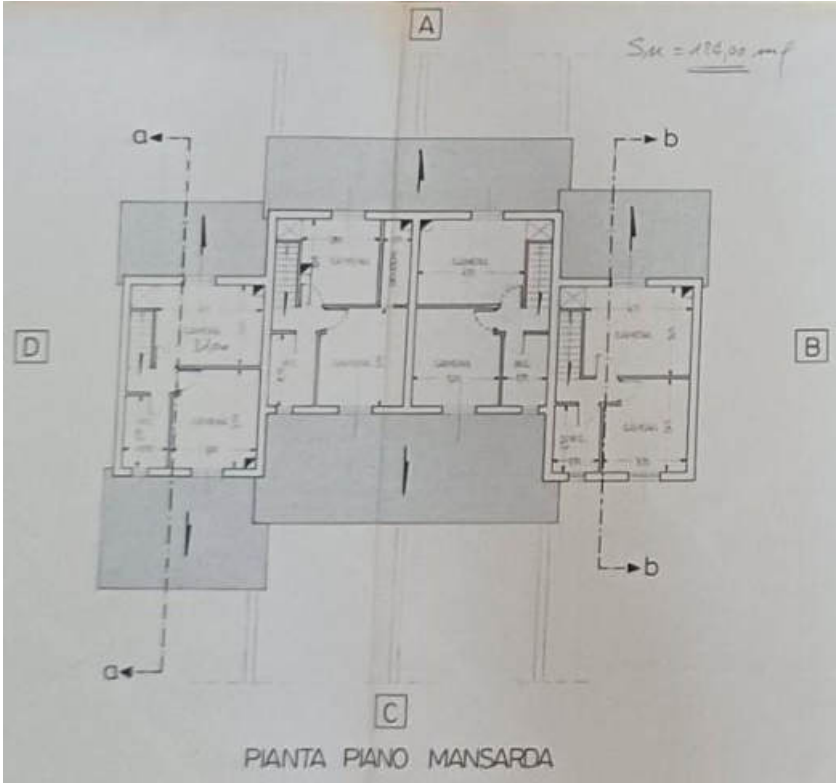
IL SINDACO

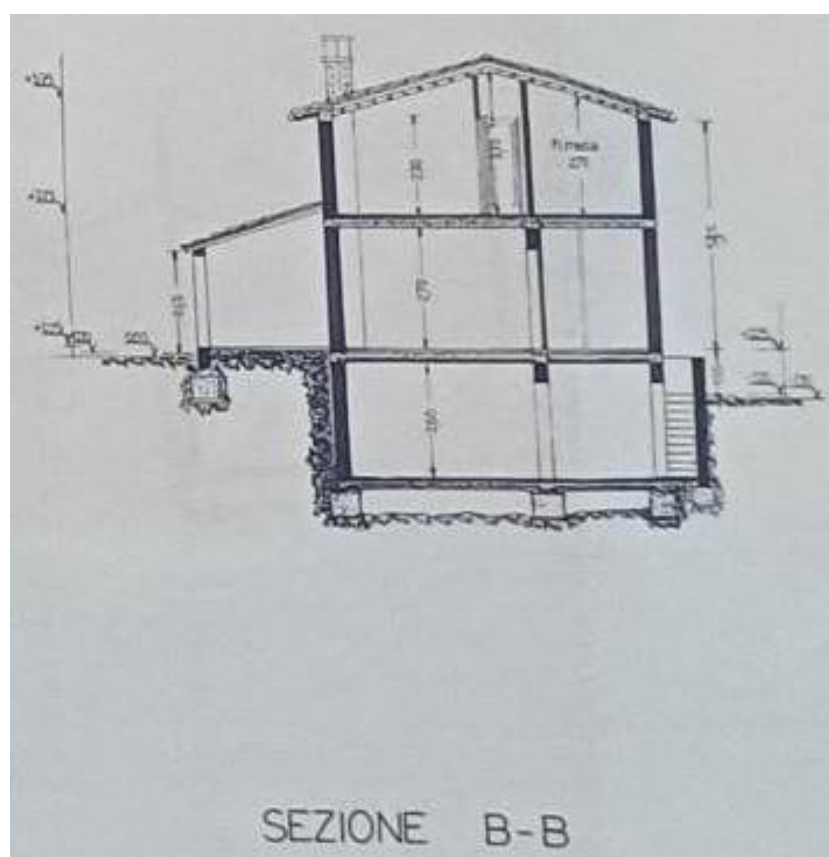
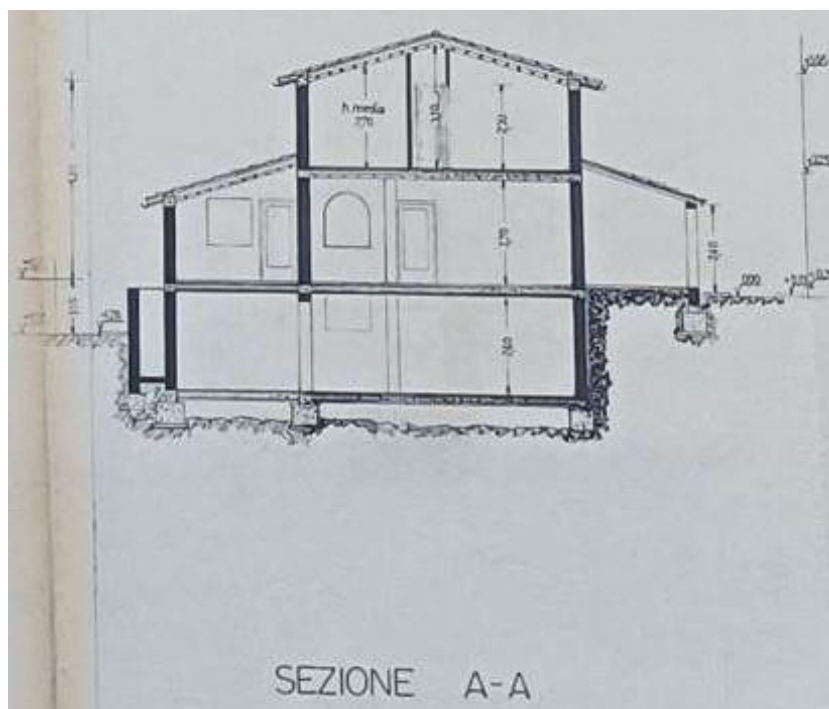








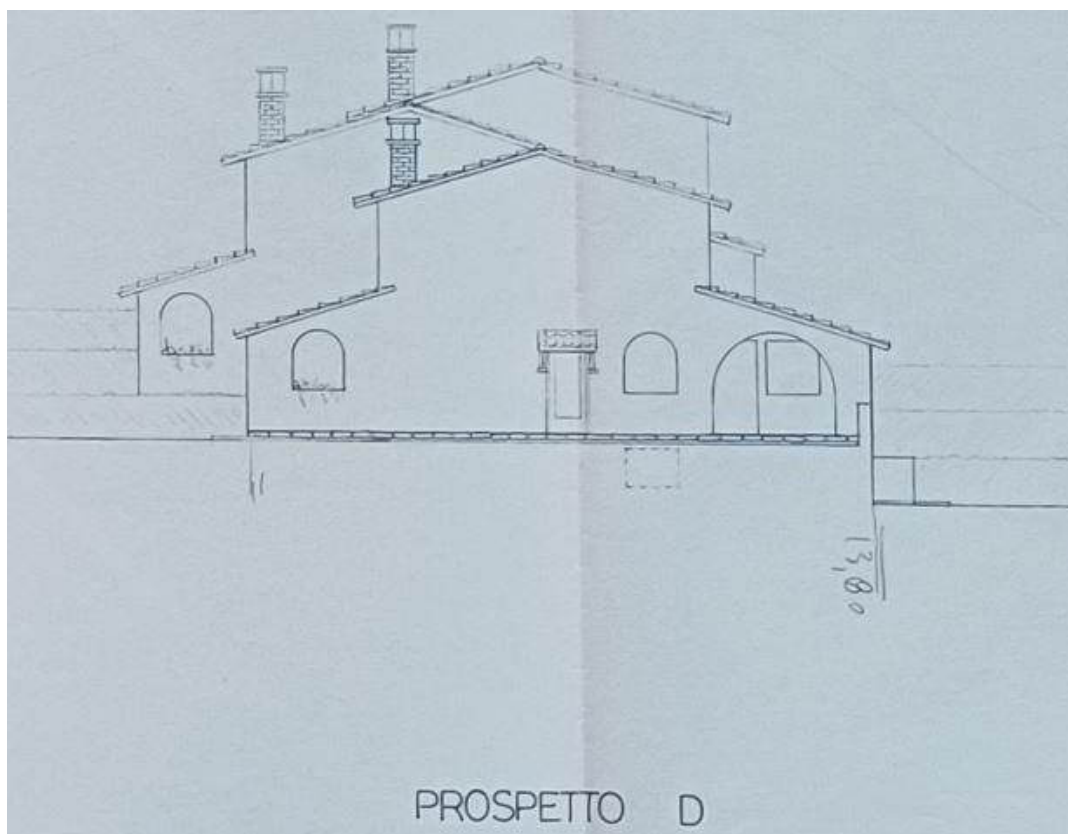




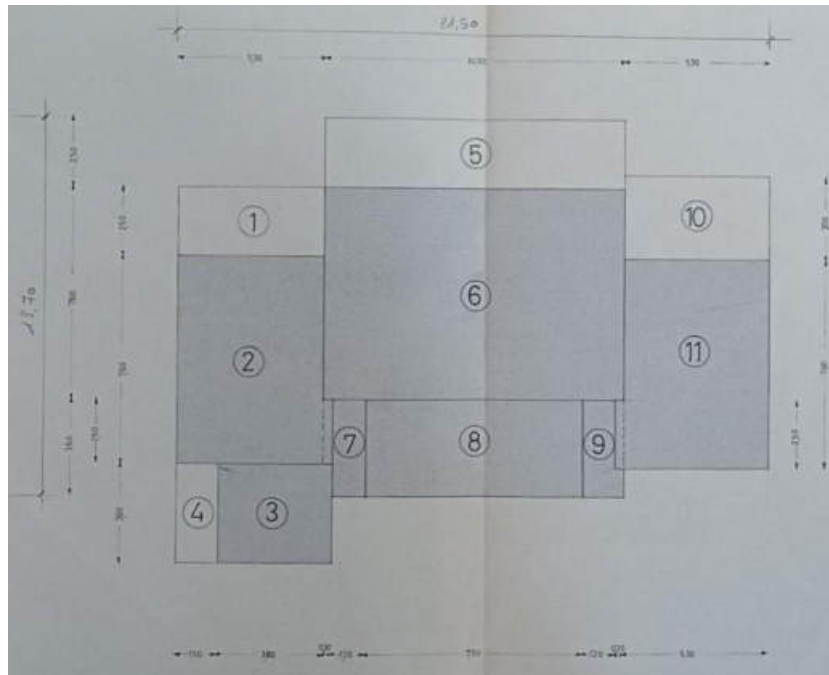








<b>PORANO</b> - COMUNE DI EUROPA - m. 444 s.l.m. 72 -	
VISTO: IL SINDACO 29 FEB. 1992	
COMUNE DI PORANO Provincia di Terni Esaminato dalla Commissione Edile il 05 AGO 1991 V. IL COMMISSARIO	LOCALITA' IL BELVEDERE LOTTIZZAZIONE Buonviaggio <b>BORGO HESCANAS</b>
UNITA' TIPOLOGICA VILLE n° 1 cottage n° 3 bungalow	DATI URBANISTICI
LOTTO N° 4 TAVOLA N. 4	PROGETTO DI INSEDIAMENTO ABITATIVO PLURIFAMILIARE
RIPARTITE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA 19 MAR. 1991	

**LOTTO N° 4**

- SUPERFICIE FONDIARIA	MQ. 1250,00
- VOLUME MAX REALIZZABILE	MC. 1250,00
- SUPERFICIE MAX COPRIBILE	MQ. 312,00

**Dati di progetto:**

Corpo n° 1 = 5,30 x 2,50 =	Mq. 13,25	
Corpo n° 2 = 7,60 x 5,30 =	40,28 x h. 6,60 =	Mc. 265,84
0,30 x 2,50 =	0,75 x h. 6,60 =	4,95
Corpo n° 3 = 4,10 x 3,60 =	14,76 x h. 3,00 =	44,28
Corpo n° 4 = 3,60 x 1,50 =	5,40	
Corpo n° 5 = 10,90 x 2,50 =	27,25	
Corpo n° 6 = 10,90 x 7,60 =	82,84 x h. 6,60 =	546,74
Corpo n° 7 = 1,20 x 3,60 =	4,32 x h. 3,00 =	12,96
Corpo n° 8 = 7,90 x 3,60 =	28,44 x h. 3,00 =	85,32
Corpo n° 9 = 3,60 x 1,20 =	4,32 x h. 3,00 =	12,96
1,50 x 1,10 =	1,65 x h. 3,00 =	4,95
Corpo n° 10 = 3,00 x 5,30 =	15,90	
Corpo n° 11 = 7,60 x 5,30 =	40,28 x h. 6,60 =	265,84
2,50 x 0,30 =	0,75 x h. 6,60 =	4,95
<b>SOMMARIO</b>	<b>MQ. 280,19 ✓</b>	<b>MC. 1.248,79 ✓</b>

**RAFFRONTI:**

SUPERFICIE MAX REALIZZABILE  
MQ. 312,00

SUPERFICIE DI PROGETTO  
MQ. 280,19

VOLUME MAX REALIZZABILE  
MC. 1250,00

VOLUME DI PROGETTO  
MC. 1248,79

Concessione edilizia prot. n° 1041 del 09.07.1992 – Pratica n° 24/92: Sistemazioni esterne

Prot. N. 1041

Pratica N. 24/92

COMUNE DI PORANO

CONCESSIONE DI ESEGUIRE ATTIVITÀ EDILIZIA  
O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

(Legge 28 gennaio 1977, n. 10)

IL SINDACO

1) Vista la domanda in data 31 marzo 1992 registrata al prot. N. 1041  
con la quale il la Società  
residente in Via  
n. 4 chiede di realizzare opere sistemazioni esterne insediamento abitativo  
P. di L. "Buon Viaggio" - lotto n° 4.

2) Esaminato il progetto presentato;

3) Preso atto del parere favorevole:

- dell'Ufficio BENI AMBIENTALI della Regione dell'Umbria ai sensi della Legge 29 - 6 - 1939 n. 1497 espresso con deliberazione della Giunta regionale n. del
- dell'Ufficio Edilizia ed Attrezzature della Regione dell'Umbria ai sensi della Legge 2 - 2 - 74 n. 64 espressa con nota n. del
- della Commissione Edilizia, espresso nella seduta del 29/06/1992
- dell'Ufficiale Sanitario in data 08/07/1992;

Viste: la Legge 17 - 8 - 1942, n. 1150, successive modificazioni ed integrazioni; la Legge 28 - 1 - 1977, n. 10 ed il Regolamento Edilizio in vigore;

Dato atto:

- 4) che per l'art. 3 della legge n. 10 del 28 - 1 - 1977 la concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione;
- 5) Visto che l'intervento rientra tra quelli previsti dall'art. 7 legge n° 94/82 comma per cui la concessione è da ritenersi gratuita;
- 6) Che sono state approvate con atto del Consiglio Comunale n. 54 del 28 - 9 - 1977 le tabelle parametriche definite dalla Regione ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione.

Considerato che:

- 7) in base alle determinazioni predette, gli oneri di urbanizzazione risultano per la concessione richiesta, di L. ....  
(L. .... per urbanizzazione primaria; L. .... per urbanizzazione secondaria);
- 8) Considerato inoltre che, per quanto riguarda l'onere attinente al costo di costruzione è determinato in L. .... in conformità del D. P. G. R. 16 - 2 - 1978 n. 149 e da versarsi secondo le modalità stabilite ai sensi della delibera Consiliare n. .... del .....
- 9) Considerato inoltre che per quanto riguarda l'onere attinente al costo di costruzione dell'edilizia residenziale convenzionata è stata adottata .....;
- Rilevato che il richiedente:
- 10) Si è obbligato a realizzare le opere di urbanizzazione primaria con le modalità e garanzie stabilite dal Comune, a scomputo totale della quota dovuta (ovvero: a scomputo parziale, per L. .... della quota dovuta);
- 11) Ha versato all'Esattoria Comunale, come da quietanza n. .... del ..... la somma di L. .... pari alla quota di incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; (ovvero pari alla differenza tra la quota di incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria che si è obbligato a realizzare direttamente).
- 12) .....

## C O N C E D E

..... di eseguire  
i lavori sopradescritti in conformità al progetto di cui un esemplare debitamente vistato è allegato al presente atto, purchè siano osservate le seguenti modalità esecutive: il verde dovrà essere integrato con piantagioni di essenze locali (tigli, lecci e ippocastani) da porre a dimora lungo le siepi principali ed in numero non inferiore a quindici. I muri di recinzione e contenimento dovranno avere il paramento in muratura di pietra locale trattata a rasosasso. Si esclude la copertura dei parcheggi esterni che potrà essere presa in considerazione sulla scorta di una documentazione fotografica di un prototipo e della campionatura della copertura.--

I lavori concessi devono avere effettivo inizio entro un anno dalla data del presente atto ed ultimati, così che l'edificio sia abitabile o agibile, entro tre anni dalla data stessa.

Inoltre eseguiti in conformità delle norme contenute nelle leggi in materia e nei regolamenti edilizio, d'igiene e di Polizia Urbana, e sotto l'osservanza delle seguenti condizioni generali.



## CONDIZIONI GENERALI

- 1 - Il rilascio della concessione non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc., delle strade e piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali il concessionario non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa essere disposto da leggi e regolamenti.
- 2 - La concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni di progetto siano perfettamente eseguiti in scala e che le quote corrispondano a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.
- 3 - Il concessionario, il direttore e l'assuntore dei lavori sono in solida responsabili della osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari in materia e delle prescrizioni di cui alla presente concessione come pure per tutto quanto riguarda la buona condotta dei lavori, del Genio prevenzioni infortuni, danni a cose e a terzi ecc.
- 4 - Indipendentemente dalla dichiarazione di esecuzione o non di opere in cemento armato il concessionario, il progettista, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori si impegnano in solido, col ritiro della concessione, alla piena osservanza di tutte le norme per la accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio ed a struttura metallica contenute nelle disposizioni di legge, e il rilascio della presente concessione non esonera dall'obbligo di denunciare le opere in cemento armato e di mantenere nel cantiere dei lavori fino alla loro ultimazione, accuratamente conservati, i calcoli statici ed i disegni dettagliati in inchiostro delle parti in costruzione, datati bollati e firmati dal progettista e controfirmati, con l'attestazione di avvenuto deposito della copia di questi all'Ufficio civile da parte dell'impresa costruttrice.
- 5 - Per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale, che rilascia attestazione del deposito, il progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di produzione di acqua calda. Se si tratta di impianti nuovi, la relazione deve, in ogni caso, essere corredata dal calcolo di previsione del consumo energetico; se si tratta, invece, di modifica di impianti esistenti, tale calcolo deve essere presentato solo nei casi indicati nel regolamento di esecuzione della legge 20 aprile 1976, n. 373.
- 6 - La concessione viene rilasciata sotto la condizione che prima dell'inizio dei lavori vengano richiesti all'Ufficio Tecnico comunale gli allineamenti ed i livelli ai quali devono essere subordinati i lavori stessi. È fatto obbligo di denunciare per iscritto all'Ufficio Tecnico comunale l'inizio e l'avvenuta ultimazione di tutti i lavori di cui alla presente concessione e richiederne tempestivamente la visita al rustico.
- 7 - Al concessionario è fatto obbligo di riparare tutti i danni alle strade comunali e loro adiacenze e pertinenze derivanti dalle opere da effettuare come pure richiedere permessi per accessi provvisori.  
Nel caso si dovesse superare la cunetta stradale o comunque influire sul regolare deflusso delle acque, dovranno essere prese, prima dell'inizio dei lavori, tutte quelle precauzioni ed eseguite quelle opere (spallette canalizzazione ecc.) per assicurare il libero deflusso. Per opere del genere definitive dovrà essere presentata domanda a parte.
- 8 - Per la costruzione di condotti di scarico nella fognatura stradale si dovrà avanzare apposita domanda particolareggiata indicando le dimensioni, profondità ed eventuale percorrenza su suolo comunale col pagamento dei relativi diritti ed un deposito a garanzia del ripristino definitivo quando l'Amministrazione non si riserbi il diritto di procedere al ripristino per proprio conto a spese dell'interessato, incamerando il deposito fino alla concorrenza della spesa effettiva.  
Per i muri di cinta e accessi stradali dovrà essere presentato con la domanda un disegno sufficientemente chiaro con le indicazioni e le dimensioni degli accessi e previo pagamento dei relativi diritti.
- 9 - I ponti di servizio non dovranno mai oltrepassare la larghezza del marciapiede ed avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori e impedire la caduta dei materiali; dovranno essere predisposte le segnalazioni regolamentari, sia diurne che notturne e quanto altro occorra onde impedire il verificarsi di incidenti. Il luogo destinato all'opera deve essere recintato con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.
- 10 - Quando si rende necessaria l'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche non può essere posto mano ai lavori prima che l'occupazione sia stata autorizzata ed effettuato il pagamento della relativa tassa e diritto al Comune.
- 11 - È fatto obbligo di chiedere per iscritto la visita di verifica per ottenere il certificato di abitabilità non appena la costruzione sarà stata ultimata in ogni sua parte, comprese le rifiniture esterne. Per i fabbricati costruiti in cemento armato l'abitabilità non potrà rilasciarsi se non dopo la presentazione dell'attestazione di deposito del certificato di collaudo rilasciata dall'Ufficio del Genio civile ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n. 1086.
- 12 - La concessione si intende rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti dei terzi.
- 13 - La presente concessione dovrà essere tenuta presso l'incaricato dell'esecuzione del lavoro per tutta la durata del lavoro stesso e dovrà essere esibita ad ogni richiesta del personale dipendente dell'Ufficio tecnico comunale e degli agenti di Polizia municipale. All'esterno del cantiere dovrà essere esposto un cartello ben leggibile, contenente le indicazioni relative al lavoro da eseguire, il nome del concessionario, del progettista, del direttore dei lavori e dell'assistente, della impresa costruttrice e della sua sede nonché gli estremi della presente concessione, la destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.
- 14 - Con la presente concessione l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di passaggio dai sedili e di allaccio al fabbricato con reti di illuminazione e acquedotto.
- 15 - I lavori devono essere iniziati nel termine assegnato, trascorso infruttuosamente il quale, la concessione si intenderà decaduta e non potrà essere nuovamente rilasciata se non in seguito ad altra domanda da presentarsi nei termini indicati dal programma pluriennale di attuazione o, comunque, ove ricorrano le condizioni per il rilascio stesso, a norma di quanto previsto dall'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso, la nuova concessione riflette la parte non ultimata.
- 16 - Il rilascio della presente concessione non esime il concessionario dal richiedere, se necessario, l'approvazione del progetto anche da altri Enti, organi od Uffici prima di iniziare i lavori di costruzione anche in riferimento al R. D. L. 30 dicembre 1923, n. 3267 per il vincolo idrogeologico.
- 17 - Il concessionario dovrà notificare gli estremi della concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi (acqua, telefono, energia elettrica ecc.) ai fini degli allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

PRINCIPALI ADEMPIMENTI DEL TITOLARE DELLA CONCESSIONE

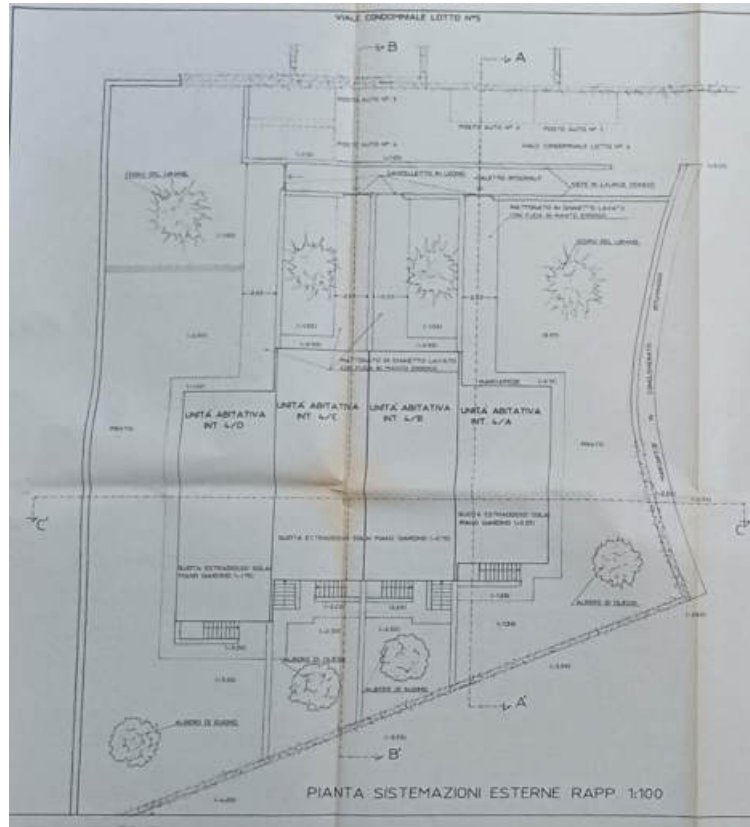
- a - Almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere depositato al Comune le dichiarazioni del Direttore dei Lavori e del Costruttore con le quali essi accettano l'incarico.
- b - Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata all'esterno del cantiere e ben visibile al pubblico una tabella con le seguenti indicazioni: COMMITTENTE IMPRESA COSTRUTTRICE - PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI - Estremi della concessione.
- c - Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso il titolare della concessione deve presentare, ove occorra, il certificato di collaudo dei Vigili del Fuoco, dichiarazione da parte del progettista, costruttore e direttore dei lavori ai sensi dell'art. 17 legge 30 aprile 76, n. 373 ed attestato di deposito del certificato di collaudo rilasciato dall'ufficio del Genio Civile ai sensi della legge 5 novembre 1971, n. 1086 per le opere in cemento armato.

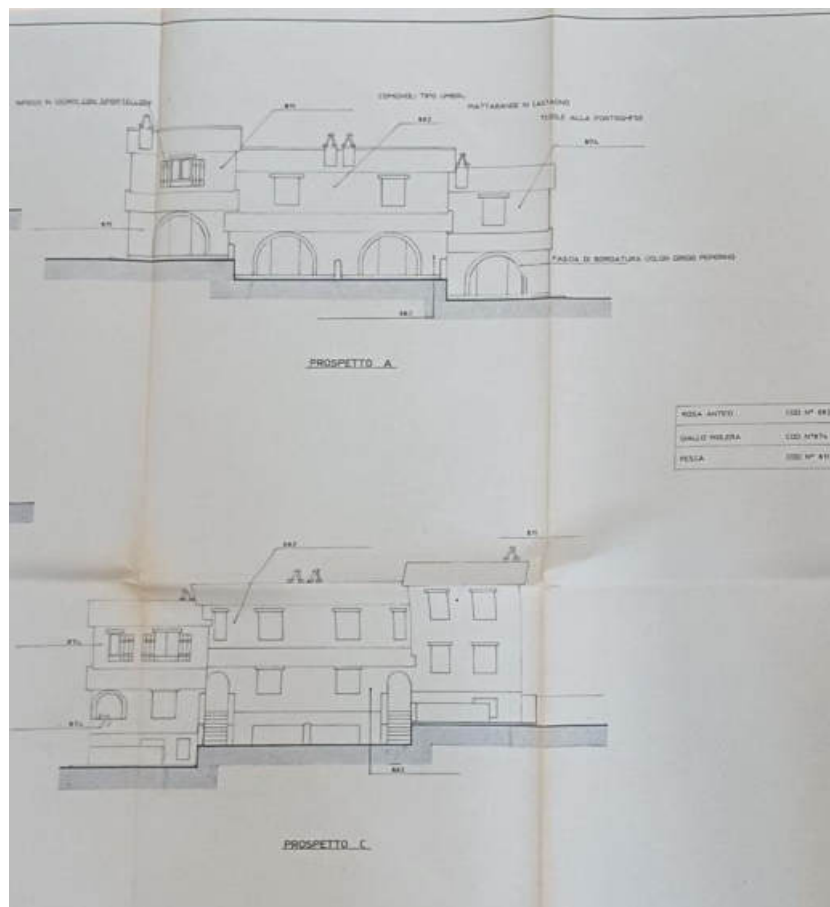
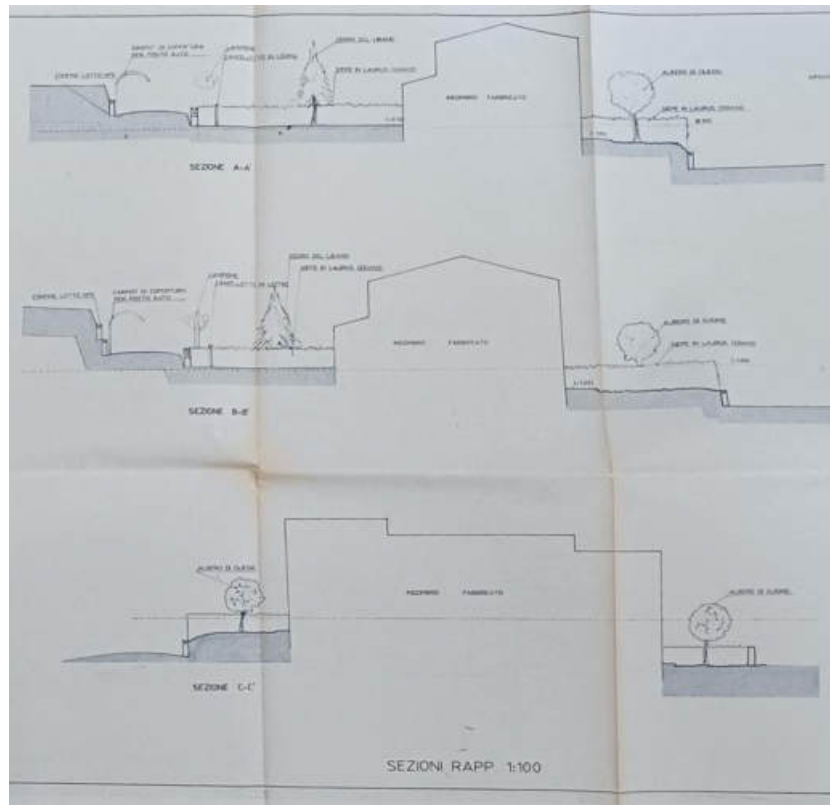
- 9 LUG. 1992

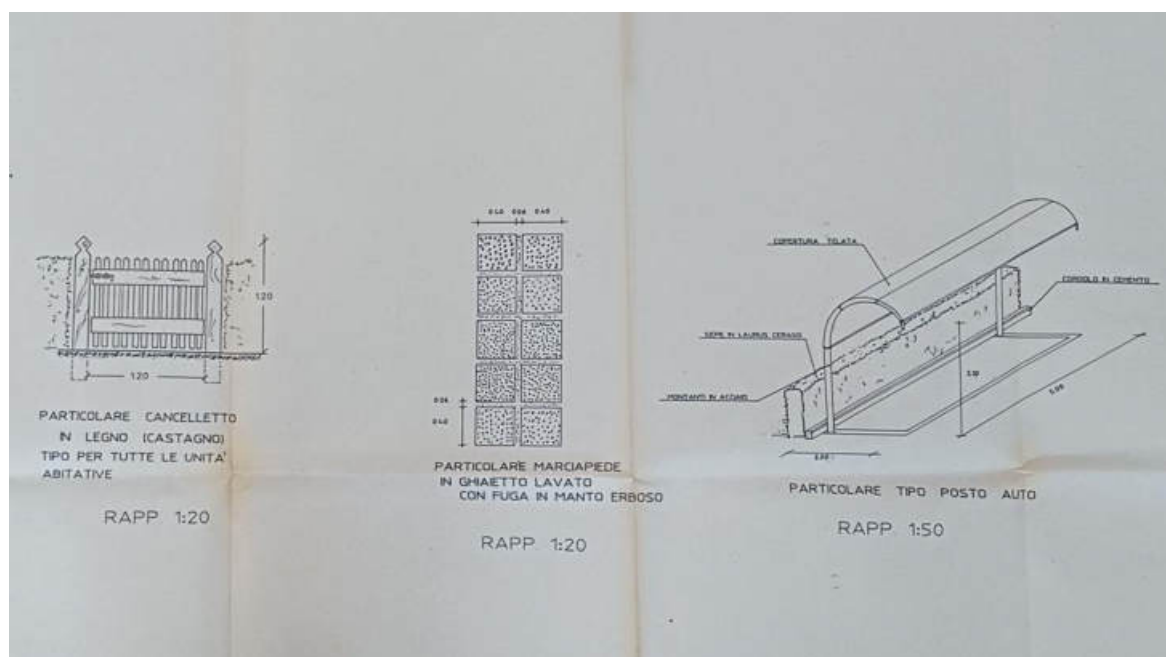
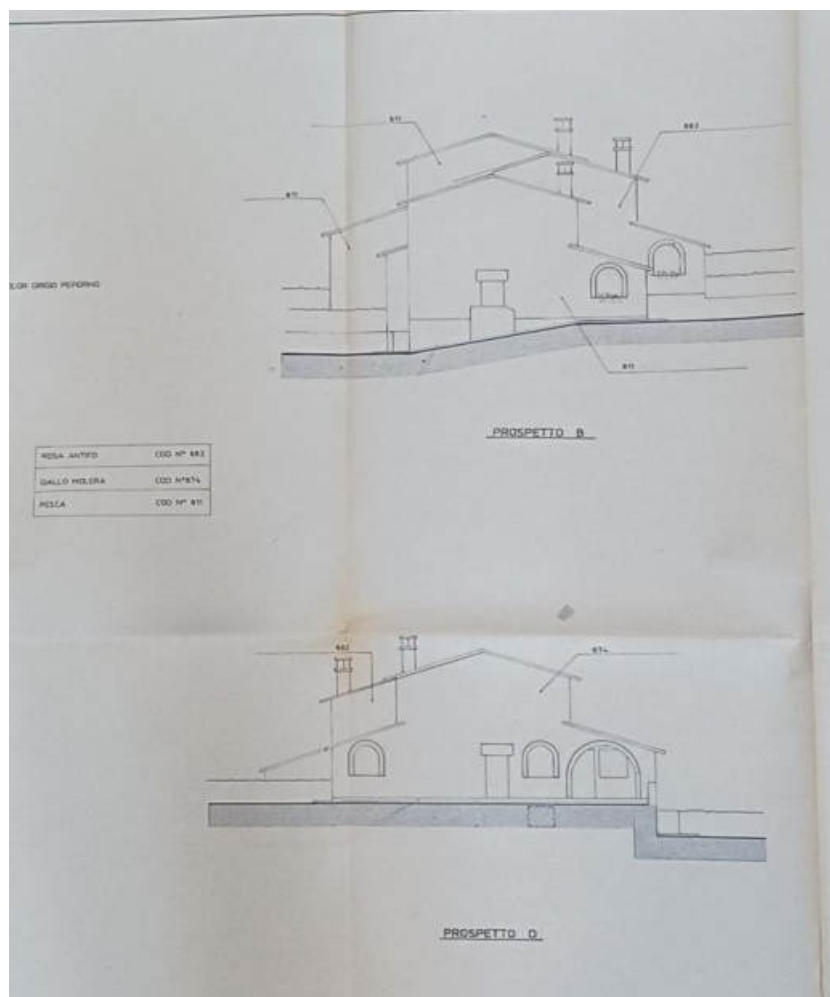
Porano, li \_\_\_\_\_

IL SINDACO











## Agenzia del Territorio

### Visura catastale storica

#### Foglio 1 – Part. 134 – Sub. 3/4/9 (abitazione e corti esclusive)



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 27/02/2025  
Ora: 22:58:11  
Numero Pratica: T503359/2025  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/02/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

#### Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/02/2025

**Dati identificativi:** Comune di **PORANO (G881) (TR)**

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 3

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 4

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 9

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **PORANO (G881) (TR)**

Foglio 1 Particella 134

#### **Classamento:**

Rendita: **Euro 557,77**

Categoria **A/2<sup>al</sup>**, Classe 3, Consistenza **6 vani**

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 9

**Indirizzo:** STRADA DI BELVEDERE n. 7 Piano S1 - T - 1

**Dati di superficie:** Totale: **123 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>bl</sup>: **119 m<sup>2</sup>**

**Riserve:** 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

#### > Intestati catastali

##### > 1.

nato a ROMA (RM) il 19/09/1967

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

##### > 2.

nata a ROMA (RM) il 24/10/1969

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

#### > Dati identificativi

dal 26/10/1991

Immobile attuale

Comune di **PORANO (G881) (TR)**

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 3

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 4

COSTITUZIONE del 26/10/1991 in atti dal 26/10/1991  
(n. 3009.1/1991)



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 27/02/2025  
Ora: 22:58:11  
Numero Pratica: T503359/2025  
Pag: 2 - Segue

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 9

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

#### > Indirizzo

dal 26/10/1991 al 18/06/1997

Immobile attuale

Comune di **PORANO (G881) (TR)**

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 3

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 4

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 9

LOCALITA' BELVEDERE Piano T - 1 - 1S

Partita: 1000339

COSTITUZIONE del 26/10/1991 in atti dal 26/10/1991  
(n. 3009.1/1991)

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

dal 18/06/1997 al 21/08/2014

Immobile attuale

Comune di **PORANO (G881) (TR)**

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 3

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 4

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 9

LOCALITA' BELVEDERE Piano S1 - T - 1

Partita: 1000597

VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/06/1997 in atti dal  
19/06/1997 RETTIFICA CLS AUTOMATICO (n.  
135.1/1997)

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

dal 21/08/2014 al 11/05/2022

Immobile attuale

Comune di **PORANO (G881) (TR)**

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 3

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 4

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 9

STRADA DI BELVEDERE Piano S1 - T - 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/08/2014  
Pratica n. TR0097704 in atti dal 21/08/2014  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 53316.1/2014)

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

dal 11/05/2022

Immobile attuale

Comune di **PORANO (G881) (TR)**

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 3

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 4

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 9

STRADA DI BELVEDERE n. 7 Piano S1 - T - 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/05/2022  
Pratica n. TR0031432 in atti dal 11/05/2022  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 31432.1/2022)



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 27/02/2025  
Ora: 22:58:11  
Numero Pratica: T503359/2025  
Pag: 3 - Segue

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

#### > Dati di classamento

📅 dal 26/10/1991 al 26/10/1991

COSTITUZIONE del 26/10/1991 in atti dal 26/10/1991 (n. 3009.1/1991)

Immobile attuale

Comune di **PORANO (G881) (TR)**

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 3

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 4

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 9

Partita: 1000339

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

📅 dal 26/10/1991 al 13/11/1991

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 26/10/1991 in atti dal 04/05/1993 (n. 3009/1991)

Immobile attuale

Comune di **PORANO (G881) (TR)**

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 3

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 4

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 9

Rendita: Lire 510

Categoria A/4<sup>c)</sup>, Classe 3, Consistenza 6,0 vani

Partita: 1000501

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

📅 dal 13/11/1991 al 01/01/1992

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/11/1991 in atti dal 22/09/1992 COMPRAVENDITA (n. 6790.1/1991)

Immobile attuale

Comune di **PORANO (G881) (TR)**

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 3

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 4

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 9

Partita: 1000501

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

📅 dal 01/01/1992 al 18/06/1997

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **PORANO (G881) (TR)**

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 3

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 4

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 9

Rendita: Lire 540.000

Categoria A/4<sup>c)</sup>, Classe 3, Consistenza 6,0 vani



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 27/02/2025  
Ora: 22:58:11  
Numero Pratica: T503359/2025  
Pag: 4 - Segue

Partita: 1000501

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

dal 18/06/1997

Immobile attuale

Comune di **PORANO (G881) (TR)**

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 3

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 4

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 9

Rendita: Euro 557,77

Rendita: Lire 1.080.000

Categoria A/2<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 6,0 vani

Partita: 1000597

VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/06/1997 in atti dal 19/06/1997 RETTIFICA CLS AUTOMATICO (n. 135.1/1997) Notifica n. 2110/1997

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

#### > Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **PORANO (G881) (TR)**

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 3

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 4

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 9

Totale: 123 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte : 119 m<sup>2</sup>

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 18/06/1997, prot. n. 135

#### > Altre variazioni

dal 04/02/1993 al 18/06/1997

Immobile attuale

Comune di **PORANO (G881) (TR)**

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 9

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 4

Foglio 1 Particella 134 Subalterno 3

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/02/1993 in atti dal 24/09/1993 COMPRAVENDITA (n. 1287.1/1993)

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 27/02/2025  
Ora: 22:58:11  
Numero Pratica: T503359/2025  
Pag: 5 - Segue

### > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di PORANO (G881)(TR) Foglio 1 Particella 134 Sub. 3

- 1. 1. COSTITUZIONE del 26/10/1991 in atti dal 26/10/1991 (n. 3009.1/1991)
- 📅 dal 26/10/1991 al 13/11/1991  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)
- ⚠ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi
- 1. 2. Atto del 13/11/1991 Pubblico ufficiale  
Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 132947 -  
COMPRAVENDITA Trascrizione n. 6790.1/1991 in atti dal 22/09/1992
- sede in NAPOLI (NA)
- 📅 dal 13/11/1991 al 04/02/1993  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)
- ⚠ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi
- 1. 3. Atto del 04/02/1993 Pubblico ufficiale  
Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 16131 -  
COMPRAVENDITA Voltura n. 1287.1/1993 in atti dal 24/09/1993
- sede in ROMA (RM)
- 📅 dal 04/02/1993 al 25/06/2002  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)
- ⚠ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi
- 1. 4. Atto del 25/06/2002 Pubblico ufficiale  
Sede ROMA (RM) Repertorio n. 21667 -  
COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4753.1/2002  
Reperto PI di TERNI in atti dal 02/07/2002
- nato a ROMA (RM) il 19/09/1967
- 📅 dal 25/06/2002  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 4)
- ⚠ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi
- 2. nata a ROMA (RM) il 24/10/1969
- 📅 dal 25/06/2002  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 4)
- ⚠ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Visura telematica



## Conservatoria dei Registri Immobiliari

### Trascrizione delle Formalità

#### Regolamento di condominio



#### Ispezione ipotecaria

Data 28/02/2025 Ora 17:38:00

Pag. 1 - segue

---

#### Ispezione telematica

Motivazione Contenzioso civile RG 1398/2024

n. T1 350841 del 28/02/2025

Inizio ispezione 28/02/2025 17:35:01

Richiedente PRCRRT per conto di  
PRCRRT69C06L117M

Tassa versata € 4,00

---

#### Nota di trascrizione

Registro generale n. 3664

Registro particolare n. 2830

Data di presentazione 11/04/1992

---

Ufficio di TERNI - Trascrizione N. RP 2830 del 1992  
Ispezione T1 350841/ del 20250228

Pag. 2 - segue

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE  
ED II. II. SUGLI AFFARI

**NOTA DI TRASCRIZIONE**

**RISERVATO ALL'UFFICIO**

DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA <b>1 APR. 1992</b>	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA <b>5</b>	N. DI REGISTRO GENERALE <b>366h</b>	N. DI REGISTRO PARTICOLARE <b>2830</b>
--	---	--	---

**QUADRO A**

**DATI RELATIVI AL TITOLO**

FORMA DEL TITOLO	DESCRIZIONE <b>VERBALE DEPOSITO REGOLAMENTO CONDOMINIO - AMM. PUBBLICA</b>		
ESTREMI DEL TITOLO	DATA GG MM AA <b>06 04 92</b>	NUMERO DEL REPERTORIO <b>138786</b>	
PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITÀ EMITTENTE	CATEGORIA <b>1</b>	COGNOME E NOME (OPPURE DENOMINAZIONE) <b>NAPOLI</b>	
	SEDE, COMUNE	PROVINCIA (SIGLA) <b>NA</b>	

**DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE**

ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE	DESCRIZIONE <b>VERBALE DEPOSITO REGOLAMENTO CONDOMINIO</b>			CODICE <b>144</b>
PRESENZA DI CONDIZIONE	PRESENZA DI RISERVA DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO <input type="checkbox"/>			
	SOSPENSIVA <input type="checkbox"/>	RISOLUTIVA <input type="checkbox"/>	TERMINI DI EFFICACIA DELL'ATTO INIZIALE	GG MM AA FINALE
PATTI AGGIUNTIVI	DESCRIZIONE			CODICE
DATI PER ATTI MORTIS CAUSA	DATA DI MORTE GG MM AA	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA <input type="checkbox"/>	RINUNZIA O MORTE DI UN CHIAMATO <input type="checkbox"/>	

**ALTRI DATI**

ESTREMI DELLA FORMALITÀ DI RIFERIMENTO	DATA GG MM AA	NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE
PARTI LIBERE NEL QUADRO D RELATIVE A	QUADRO A <input checked="" type="checkbox"/> QUADRO B <input type="checkbox"/> QUADRO C <input type="checkbox"/>	
RICHIEDENTE (SE DIVERSO DA PUBBL. UFFIC O AUTORITÀ EMITTENTE)	COGNOME E NOME	

**RISERVATO ALL'UFFICIO**

**034061**

NUMERO DI PAGINE <b>12</b>	IMPOSTA IPOTECARIA L.	<b>10000</b>	ESEGUITA LA FORMALITÀ
NUMERO DI UNITÀ NEGOZIALI <b>1</b>	PENA PECUNIARIA L.	<b>6000</b>	ESATTE LIRE <b>100000000</b>
NUMERO DI SOGGETTI A FAVORE <b>1</b>	BOLLO L.	<b>3000</b>	
NUMERO DI SOGGETTI CONTRO <b>1</b>	DIRITTO SCRITTURATO L.	<b>18150</b>	
ISCRIZ. CAMPIONE CERTO ART. N.	TASSA IPOTECARIA L.		
PRENOT. A DEBITO ART. N.	TOTALE GENERALE L.	<b>18150</b>	

Ufficio di TERNI - Trascrizione N. RP 2830 del 1992  
Ispezione T1 350841/ del 20250228

Pag. 3 - segue

## QUADRO B-IMMOBILI

PROGRESSIVA UNITA' NEGOZIALE	IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE										DATI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE	
	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA FORMALITA' IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE (ove diversa da quella attuale)										INDIRIZZO	
16	COMUNE	CODICE	CAT.	SEZ.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	NAT.	SUPERF. ETTARE	M. QUADRI	N. VANI	
1	PORANO		T		1	123		C				
2	PORANO		T		1	124		C				
3	PORANO		T		1	125		C				
4	PORANO		T		1	126		C				
5	PORANO		T		1	127		C				
6	PORANO		T		1	128		C				
7	PORANO		T		1	129		C				
8	PORANO		T		1	130		C				
9	PORANO		T		1	131		C				
10	PORANO		T		1	132		C				
11	PORANO		T		1	133		C				
12	PORANO		T		1	134		C				
13	PORANO		T		1	135		C				
14	PORANO		T		1	136		C				
15	PORANO		T		1	137		C				
16	PORANO		T		1	138		C				

QUALORA LO SPAZIO NON FOSSE SUFFICIENTE  
INDICARE IL NUMERO DI ALLEGATI DI TIPO 1 UTILIZZATI





Ufficio di TERNI - Trascrizione N. RP 2830 del 1992  
Ispezione T1 350841/ del 20250228

Pag. 5 - segue

## QUADRO B-IMMOBILI

PROGRESSIVO IMMOBILE PRESENTATO NEGOTIALE	IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE										DATI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE	
	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA FORMALITÀ IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE (ove diversa da quella attuale)										INDIRIZZO	
	COMUNE	CODICE	CAT.	SEZ.	FOLIO	PARTIC.	SUB.	NAT.	SUPERF. ETARE	M. QUADR.	N. VAN.	
27	PORANO	U			1	124	5	00				
28	PORANO	U			1	125	1	E				
29	PORANO	U			1	125	8	A				
30	PORANO	U			1	125	2	00				
31	PORANO	U			1	125	9	A				
32	PORANO	U			1	125	3	00				
33	PORANO	U			1	125	4	00				
34	PORANO	U			1	125	10	A				
35	PORANO	U			1	125	6	00				
36	PORANO	U			1	125	5	00				
37	PORANO	U			1	125	11	A				
38	PORANO	U			1	125	7	00				
39	PORANO	U			1	134	1	E				
40	PORANO	U			1	134	8	A				
41	PORANO	U			1	134	2	00				
42	PORANO	U			1	134	9	A				



Ufficio di TERNI - Trascrizione N. RP 2830 del 1992  
Ispezione T1 350841/ del 20250228

Pag. 6 - segue

## QUADRO B-IMMOBILI

PROG. ST. UNITA' NEGOZIALE PROG. MM. PER UNITA' NEGOZIALE	IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE		DATI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE	
	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA FORMALITA' IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE (ove diversa da quella attuale)		INDIRIZZO	

43	COMUNE	COO. COMUNE	CAT.	SEZ.	FOLIO	PARTIC.	SUB.	NAT.	SUPERF. ETARE	M. QUADR.	N. VARI.
	PORANO		U	1	134	3	co				
44	PORANO		U	1	134	4	co				
45	PORANO		U	1	134	10	A				
46	PORANO		U	1	134	5	co				
47	PORANO		U	1	134	6	co				
48	PORANO		U	1	134	11	A				
49	PORANO		U	1	134	7	co				
50	PORANO		U	1	135	1	E				
51	PORANO		U	1	135	8	A				
52	PORANO		U	1	135	2	co				
53	PORANO		U	1	135	9	A				
54	PORANO		U	1	135	3	co				
55	PORANO		U	1	135	4	co			034063	
56	PORANO		U	1	135	10	A				
57	PORANO		U	1	135	5	co				
58	PORANO		U	1	135	6	co				

Ufficio di TERNI - Trascrizione N. RP 2830 del 1992  
Ispezione T1 350841/ del 20250228

Pag. 7 - segue

## QUADRO B-IMMOBILI


PROCESSE UNITÀ NEGOZIALE PROG. R.M. PROG. R.M. PROG. R.M. PROG. R.M.	IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE		DATI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE	
	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA FORMALITÀ IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE (ove diversa da quella attuale)		INDIRIZZO	
59	COMUNE FORANO	CODICE U	SEZ. 1	FOLIO 135, M A
60	FORANO	U	1	135 7 Co
61	FORANO	U	1	136 1 E
62	FORANO	U	1	136 8 A
63	FORANO	U	1	136 2 Co
64	FORANO	U	1	136 9 A
65	FORANO	U	1	136 3 Co
66	FORANO	U	1	136 4 Co
67	FORANO	U	1	136 10 A
68	FORANO	U	1	136 5 Co
69	FORANO	U	1	136 6 Co
70	FORANO	U	1	136 11 A
71	FORANO	U	1	136 7 Co
72	FORANO	U	1	137 1 E
73	FORANO	U	1	137 8 A
74	FORANO	U	1	137 2 Co

QUALORA LO SPAZIO NON FOSSE  
SUFFICIENTE, RARIARE LA CASELLA  
E CONTINUARE SU ALTRO ALLEGATO DI TIPO 1

☐

Ufficio di TERNI - Trascrizione N. RP 2830 del 1992  
Ispezione T1 350841/ del 20250228

Pag. 8 - segue

MODULARIO F - TASSE - 147		<b>MINISTERO DELLE FINANZE</b>	CONSERVATORIA DEI RR. II. DI .....
		DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE	
		ED II. II. SUGLI AFFARI	
<b>ALLEGATO DI CONTINUAZIONE DI TIPO 1</b>			
(PER QUADRO B DI NOTE DI TRASCRIZIONE O ISCRIZIONE)			

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 30px; margin: 0 auto;"></div>	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 30px; margin: 0 auto;"></div>
--	---

ALLEGATO N° 2 (INDICARE IL N° PROGRESSIVO DI ALLEGATO NELL'AMBITO DELLA NOTA)

## QUADRO B-IMMOBILI

PROGRESSIVO DELLA RICHIESTA PER L'UNITÀ IMMOBILIARE	IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE		DATI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE	
	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA FORMALITÀ IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE (ove diversa da quella attuale)		INDIRIZZO	

PROG.	COD. CO.	CAT.	SEZ.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	VIA, PIAZZA, N. CIVICO O CONTRADA	SUPERF. ET1AB	M. QUADRI	N. VANI
15	PORANO			U	1	137	9 A			
16	PORANO			U	1	137	3 C			
17	PORANO			U	1	137	4 C			
18	PORANO			U	1	137	10 A			
19	PORANO			U	1	137	5 C			
20	PORANO			U	1	137	6 C			
21	PORANO			U	1	137	11 A		034064	
22	PORANO			U	1	137	7 C			
23	PORANO			U	1	138	1 E			
24	PORANO			U	1	138	8 A			

Nota - Istituto Registrato - Zona Edilizia - P. 1

Ufficio di TERNI - Trascrizione N. RP 2830 del 1992  
Ispezione T1 350841/ del 20250228

Pag. 9 - segue

## QUADRO B-IMMOBILI

PROGRESSIVO UNITÀ NEGOZIALE		IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE					DATI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE				
PROGRESSIVO UNITÀ NEGOZIALE		IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA FORMALITÀ IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE (ove diversa da quella attuale)					INDIRIZZO				
	COMUNE	CODICE	CAT.	SEZ.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	MAT.	SUPERF. ETTARI	M. QUADRI	N. VAN.
85	FORANO		U		1	138	2	Co			
	COD. COMUNE	CAT.	SEZ.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	VIA, PIAZZA, N. CIVICO O CONTRADA				
86	FORANO		U		1	138	9	A			
87	FORANO		U		1	138	3	Co			
88	FORANO		U		1	138	4	Co			
89	FORANO		U		1	138	10	A			
90	FORANO		U		1	138	5	Co			
91	FORANO		U		1	138	6	Co			
92	FORANO		U		1	138	11	A			
93	FORANO		U		1	138	7	Co			
94	FORANO		U		1	139	1	E			
95	FORANO		U		1	139	8	A			
96	FORANO		U		1	139	2	Co			
97	FORANO		U		1	139	9	A			
98	FORANO		U		1	139	3	Co			
99	FORANO		U		1	139	4	Co			
100	FORANO		U		1	139	10	A			

Ufficio di TERNI - Trascrizione N. RP 2830 del 1992  
Ispezione T1 350841/ del 20250228

Pag. 10 - segue

## QUADRO B-IMMOBILI

PROGRESSIVA UNITA' NEGOZIALE PROGR. IMM. PER UNITA' NEGOZIALE	IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE										DATI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE	
	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA FORMALITA' IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE (ove diversa da quella attuale)										INDIRIZZO	
	COD. COM.	CAT.	SEZ.	FOLIO	PARTIC.	SUB.	NAT.	SUPERF. - ETARE	M. QUADRI	N. VARI		
101	PORANO											
102	PORANO											
103	PORANO											
104	PORANO											
105	PORANO											
106	PORANO											
107	PORANO											
108	PORANO											
109	PORANO											
110	PORANO											
111	PORANO											
112	PORANO											
113	PORANO											
114	PORANO											
115	PORANO											
116	PORANO											

034065





Ufficio di TERNI - Trascrizione N. RP 2830 del 1992  
Ispezione T1 350841/ del 20250228

## QUADRO C - SOGGETTI

Pag. 12 - segue

PROGRESS. SOGGETTO	PROGRESS. SOGGETTO	PROGRESS. SOGGETTO	DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE		SEDE LEGALE (COMUNE)		PROV.	
			COGNOME	NOME	SESSO	DATA DI NASCITA		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA
CODICE FISCALE			REG. CONIUGI O NATURA DEL BENE	DIRITTI REALI OGGETTO DELLA CONVENZIONE E RELATIVO PREZZO O VALORE				PROGRESS. UNITA' NEGOZIALE
			C/S/P PROG. SOGG.	QUOTA IN FRAZIONE	DIRITTO	COD. RISERVA	PREZZO O VALORE	

## A FAVORE

PROG.	COGNOME	NOME	M/F	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
1							NAPOLI	
	CODICE FISCALE	REGIME	QUOTA	DESCRIZIONE			COD. RIS. PREZZO	PROG.
			/					.000
			/					.000
			/					.000
			/					.000
			/					.000
			/					.000
			/					.000
			/					.000

## CONTRO

PROG.	COGNOME	NOME	M/F	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
1							NAPOLI	
	CODICE FISCALE	REGIME	QUOTA	DESCRIZIONE			COD. RIS. PREZZO	PROG.
			/					.000
			/					.000
			/					.000
			/					.000
			/					.000
			/					.000
			/					.000
			/					.000

QUALORA LO SPAZIO NON FOSSE SUFFICIENTE  
INDICARE IL NUMERO DI ALLEGATI DI TIPO 3 UTILIZZATI



**QUADRO D**

Si trascrive altresì l'atto n. 13853 del 10 Aprile 1992

FIRMA DEL RICHIEDENTE

## RISERVATO ALL'UFFICIO PER ANNOTAZIONI

[illegible]

Atto di provenienza dante causa: Compravendita



**Ispezione ipotecaria**

Data 28/02/2025 Ora 17:41:10

Pag. 1 - segue

---

**Ispezione telematica**

Motivazione Contenzioso civile RG 1398/2024

n. T1 350841 del 28/02/2025

Inizio ispezione 28/02/2025 17:35:01

Richiedente PRCRRT per conto di  
PRCRRT69C06L117M

Tassa versata € 4,00

---

**Nota di trascrizione**

*Registro generale n.* 1823





*Registro particolare n.* 1395

*Data di presentazione* 26/02/1993

---

Ufficio di TERNI - Trascrizione N. RP 1395 del 1993  
Ispezione T1 350841/ del 20250228

Pag. 2 - segue

MODULARIO F - TASSE - 144	 <b>MINISTERO DELLE FINANZE</b> DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE ED II. SUGLI AFFARI		CONSERVATORIA DEI RR. II. DI <b>TERNI</b>	
	<b>NOTA DI TRASCRIZIONE</b>			
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> </div>				
<b>RISERVATO ALL'UFFICIO</b>				
DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA <b>26 FEB. 1993</b>		N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA <b>13</b>		N. DI REGISTRO GENERALE <b>1823</b>
				N. DI REGISTRO PARTICOLARE <b>1385</b>
<b>QUADRO A</b>				
<b>DATI RELATIVI AL TITOLO</b>				
FORMA DEL TITOLO	DESCRIZIONE <b>Atto notarile pubblico</b>			
ESTREMI DEL TITOLO	DATA	GG MM AA	NUMERO DEL REPERTORIO	
		<b>04 02 93</b>	<b>16131</b>	
PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITÀ EMITTENTE	CATEGORIA <b>1</b>	COGNOME E NOME (OPPURE DENOMINAZIONE)		
	SEDE: COMUNE	PROVINCIA (SIGLA)		
	<b>ORVIETO</b>	<b>TR</b>		
<b>DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE</b>				
ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE	DESCRIZIONE <b>Compravendita</b>			CODICE <b>112</b>
	PRESENZA DI RISERVA DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO <input type="checkbox"/>			
PRESENZA DI CONDIZIONE	SOSPENSIVA <input type="checkbox"/>	RISOLUTIVA <input type="checkbox"/>	TERMINI DI EFFICACIA DELL'ATTO	INIZIALE
				GG MM AA FINALE
PATTI AGGIUNTIVI	DESCRIZIONE			CODICE
	DESCRIZIONE			CODICE
DATI PER ATTI MORTIS CAUSA	DATA DI MORTE	GG MM AA	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA <input type="checkbox"/>	RINUNZIA O MORTE DI UN CHIAMATO <input type="checkbox"/>
<b>ALTRI DATI</b>				
ESTREMI DELLA FORMALITÀ DI RIFERIMENTO	DATA	GG MM AA	NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE	
PARTI LIBERE NEL QUADRO D RELATIVE A:	QUADRO A <input type="checkbox"/>		QUADRO B <input type="checkbox"/>	QUADRO C <input type="checkbox"/>
RICHIEDENTE, INZ. DIVERSO DA PUBBL. UFFIC. O AUTORITÀ EMITTENTE	COGNOME E NOME			
<b>RISERVATO ALL'UFFICIO</b>				
NUMERO DI PAGINE	<b>1</b>		IMPOSTA IPOTECARIA L.	
NUMERO DI UNITÀ NEGOZIALI	<b>1</b>		PENA PECUNIARIA L.	
NUMERO DI SOGGETTI A FAVORE	<b>1</b>		BOLLO L.	<b>15000</b>
NUMERO DI SOGGETTI CONTRO	<b>1</b>		DIRITTO SCRITTURATO L.	<b>23000</b>
ISCRIZ. CAMPIONE CERTO ART. N.			TASSA IPOTECARIA L.	<b>38000</b>
PRENOT. A DEBITO ART. N.			TOTALE GENERALE L.	<b>38000</b>
ESECUITA LA FORMALITÀ ESATTE LIRE <b>TRENTOTTO</b> <b>714</b> IL CONSERVATORE <b>CONSERVATORE SUP. R. E.</b>				

017129





Ufficio di TERNI - Trascrizione N. RP 1395 del 1993  
Ispezione T1 350841/ del 20250228

Pag. 4 - segue

**QUADRO C - SOGGETTI**

PROGRESS SOGGETTO	PROGRESS RGA PLS SOGGETTO	DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE				SEDE LEGALE (COMUNE)		PROV.
		COGNOME	NOME	SESSO	DATA DI NASCITA	COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROV.	
		CODICE FISCALE	REG. CONIUGI O NATURA DEL BENE	DIRITTI REALI OGGETTO DELLA CONVENZIONE E RELATIVO PREZZO O VALORE				PROGRESS UNITA NEGOZIALE
		C/S/P	PROG. SOGG.	QUOTA IN FRAZIONE	DIRITTO	COD.	RISER- VA	

**A FAVORE**

1	1	COGNOME	NOME	M/P	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.		
		CODICE FISCALE	REGIME	QUOTA	DESCRIZIONE			ROMA	RM		
				1/	1	Proprietà			01	160000.000	1
				/						.000	
				/						.000	
				/						.000	
				/						.000	
				/						.000	
				/						.000	
				/						.000	
				/						.000	

**CONTRO**

1	1	COGNOME	NOME	M/P	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.		
		CODICE FISCALE	REGIME	QUOTA	DESCRIZIONE			ROMA	RM		
				1/	1	Proprietà			01	160000.000	1
				/						.000	
				/						.000	
				/						.000	
				/						.000	
				/						.000	
				/						.000	
				/						.000	
				/						.000	

QUALORA LO SPAZIO NON FOSSE SUFFICIENTE  
INDICARE IL NUMERO DI ALLEGATI DI TIPO 3 UTILIZZATI

☐

**QUADRO D**

Fanno parte della compravendita i proporzionali diritti di comproprietà sul viale condominiale di accesso distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 particella 134/1 (bene comune non censibile) sul quale insistono n.4 posti auto dei quali quello distinto con il n.2 quale meglio risulta dalla planimetria allegata all'atto sub "D" rimane in uso esclusivo della parte acquirente.

☐

FIRMA DEL RICHIEDENTE

RISERVATO ALL'UFFICIO PER ANNOTAZIONI

[illegible]

## Atto di provenienza attuale: Compravendita



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Ispezione ipotecaria

Data 28/02/2025 Ora 17:38:01

Pag. 1 - segue

## Ispezione telematica

Motivazione Contenzioso civile RG 1398/2024

n. T1 350841 del 28/02/2025

Inizio ispezione 28/02/2025 17:35:01

Richiedente PRCRRT per conto di  
PRCRRT69C06L117M

Tassa versata € 4,00

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 6700

Registro particolare n. 4753

Presentazione n. 13 del 29/06/2002

## Sezione A - Generalità

## Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 25/06/2002  
Notaio  
Sede ROMA (RM)

Numero di repertorio 21667/6792  
Codice fiscale

## Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 112 COMPRAVENDITA  
Voltura catastale automatica SI

## Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

## Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					Gruppo graffiati 1
Comune	G881 - PORANO	(TR)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	1	Particella	134	Subalterno 9
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		Consistenza	6 vani	
Indirizzo	LOCALITA BELVEDERE				N. civico -
Piano	T-1- Lotto 4				

Immobile n. 2					Gruppo graffiati 1
Comune	G881 - PORANO	(TR)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	1	Particella	134	Subalterno 4
Natura	CO - CORTE O RESEDE		Consistenza	-	
Indirizzo	LOCALITA BELVEDERE				N. civico -

**Ispezione ipotecaria**

Data 28/02/2025 Ora 17:38:01

Pag. 2 - segue

**Ispezione telematica**

Motivazione Contenzioso civile RG 1398/2024

n. T1 350841 del 28/02/2025

Inizio ispezione 28/02/2025 17:35:01

Richiedente PRCRRT per conto di  
PRCRRT69C06L117M

Tassa versata € 4,00

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 6700

Registro particolare n. 4753

Presentazione n. 13

del 29/06/2002

Immobile n. 3

Comune G881 - PORANO

(TR)

Gruppo graffiati 1

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio

1

Particella

134

Subalterno

3

Natura CO - CORTE O RESEDE

Consistenza -

N. civico -

Indirizzo LOCALITA BELVEDERE

**Sezione C - Soggetti****A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nome

Nato il 19/09/1967 a ROMA

(RM)

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di

PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

In regime di

SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome

Nome

Nata il 24/10/1969 a ROMA

(RM)

Sesso F Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di

PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

In regime di

SEPARAZIONE DI BENI

**Contro**Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale

Sede

ROMA

(RM)

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di

PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

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

LA VENDITA IN OGGETTO E STATA FATTA ED ACCETTATA CON TUTTI GLI ANNESSI CONNESSI, ACCESSIONI E PERTINENZE, DIRITTI, AZIONI E RAGIONI, SERVI TU ATTIVE E PASSIVE, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI LA PORZIONE IMMOBILIARE IN OGGETTO SI TROVA, SI POSSIEDE E DALLA PARTE VENDITRICE SI HA DIRITTO DI POSSEDERE IN VIRTU' DEI TITOLI DI PROVENIENZA ED IN PARTICOLARE CON TUTTI I DIRITTI E GLI ONERI SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO COME PER LEGGE E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEPOSITATO NEGLI ATTI DEL NOTAIO DI

**Ispezione ipotecaria**

Data 28/02/2025 Ora 17:38:01

Pag. 3 - Fine

**Ispezione telematica**

Motivazione Contenzioso civile RG 1398/2024

n. T1 350841 del 28/02/2025

Inizio ispezione 28/02/2025 17:35:01

Richiedente PRCRRT per conto di  
PRCRRT69C06L117M

Tassa versata € 4,00

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 6700

Registro particolare n. 4753

Presentazione n. 13 del 29/06/2002

NAPOLI CON VERBALE IN DATA 8 APRILE 1992 REP.N. 138786/3479 REGISTRATO A NAPOLI - ATTI PUBBLICI - IN DATA 10 APRILE 1992 E SUCCESSIVO ATTO INTEGRATIVO PER MANCATA INDICAZIONE DEI RIFERIMENTI CATASTALI A ROGITO DELLO STESSO NOTAIO IN DATA 10 APRILE 1992 REP.N. 138853/3482 REGISTRATO A NAPOLI E TRASCRITTO A TERNI IN DATA 11 APRILE 1992 AL N. 2830 DI FORMALITÀ, REGOLAMENTO CHE LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE ANCHE PER QUANTO RIGUARDA LA PARTECIPAZIONE EVENTUALE ALLE SPESE DI GESTIONE DELLE INFRASTRUTTURE REALIZZATE ALL'INTERNO DEL COMPLESSO FINO ALL'ASSUNZIONE DELLA GESTIONE DELLE STESSE DA PARTE DEL COMUNE DI PORANO, IMPEGNANDOSI PER SE, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA AD OSSERVARE E FAR OSSERVARE. FANN O PARTE DELLA PRESENTE COMPRAVENDITA I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETÀ SUL VIALE CONDOMINIALE DI ACCESSO DISTINTO COME BENE COMUNE NON CENSIBILE NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 1, PARTICELLA 134 SUB 1 SUL QUALE INSISTONO NUMERO QUATTRO POSTI AUTO DEI QUALI QUELLO DISTINTO CON IL N. 2 RESTA IN USO ESCLUSIVO DELLA PARTE ACQUIRENTE.



## Domanda di divisione



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Ispezione ipotecaria

Data 28/02/2025 Ora 17:41:12

Pag. 1 - segue

## Ispezione telematica

Motivazione Contenzioso civile RG 1398/2024

n. T1 350841 del 28/02/2025

Inizio ispezione 28/02/2025 17:35:01

Richiedente PRCRRT per conto di  
PRCRRT69C06L117M

Tassa versata € 4,00

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 10224

Registro particolare n. 7910

Presentazione n. 6 del 30/09/2024

## Sezione A - Generalità

## Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 05/09/2024  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI  
Sede TERNI (TR)

Numero di repertorio 1398/2024  
Codice fiscale 800 069 30558

## Dati relativi alla convenzione

Specie DOMANDA GIUDIZIALE  
Descrizione 530 DIVISIONE A DOMANDA CONGIUNTA  
Voltura catastale automatica NO

## Altri dati

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

## Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 2

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	G881 - PORANO (TR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 1	Particella 134	Subalterno 3	
Natura	CO - CORTE O RESEDE	Consistenza -		

## Sezione C - Soggetti

## A favore

Soggetto n. 1	In qualità di	FAVORE	
Cognome			Nome

**Ispezione ipotecaria**

Data 28/02/2025 Ora 17:41:12

Pag. 2 - Fine

**Ispezione telematica**

Motivazione Contenzioso civile RG 1398/2024

n. T1 350841 del 28/02/2025

Inizio ispezione 28/02/2025 17:35:01

Richiedente PRCRRT per conto di  
PRCRRT69C06L117M

Tassa versata € 4,00

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 10224

Registro particolare n. 7910

Presentazione n. 6

del 30/09/2024

Nato il 19/09/1967 a ROMA (RM)

Sesso M Codice fiscale

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

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

Cognome

Nome

Nata il 24/10/1969 a ROMA (RM)

Sesso F Codice fiscale

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

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nato il 19/09/1967 a ROMA (RM)

Sesso M Codice fiscale

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

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nata il 24/10/1969 a ROMA (RM)

Sesso F Codice fiscale

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

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

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

SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI RR.II. CIRCA I DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE DI CUI AL QUADRO B.  
SI PRECISA CHE AI SOLI FINI CATASTALI LA PARTICELLA RISULTA GRAFFATA CON LE PARTT. 134 SUB 4 E  
SUB 9.