



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

11/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. FRANCESCO ANGELINI

CUSTODE:
DOTT. FABRIZIO CAMPANA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/07/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Gianmarco Basili

CF:BSLGMR76L25L117E
con studio in TERNI (TR) VIA DELL'AQUILA 3/B
telefono: 0744464582
email: testudio@inwind.it
PEC: gianmarco.basili@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a TERNI STRADA DI BOLZELLO SNC, della superficie commerciale di **5.614,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è un terreno sito nell'immediata periferia di Terni in Strada di Bolzello, zona prioritariamente destinata ad uso Agricolo, posto nelle immediate vicinanze della S.S. n. 675. L'accesso al terreno avviene attraverso una strada che attraversa un'altra proprietà, in quanto l'accesso diretto dalla strada pubblica che avveniva tramite un ingresso posto all'interno della proprietà è stato eliminato. Sul Lotto sono presenti dei manufatti abusivi come descritto nel capitolo relativo ai giudizi di conformità.

Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 615 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 2.292,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA DI BOLZELLO TERNI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/08/2008 Pratica n. TR0110493 in atti dal 26/08/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4256.1/2008)
Coerenze: strada pubblica, particella 249, particella 620, particella 574 salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.614,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.159,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 42.635,15
Data della valutazione:	03/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/12/2014 a firma di TRIBUNALE DI TERNI ai nn. 1413 di repertorio, iscritta il 15/01/2015 a TERNI ai nn. 312/19, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 202.945,47

ipoteca **legale**, stipulata il 27/06/2022 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 1378/10922 di repertorio, iscritta il 28/06/2022 a TERNI ai nn. 7626/981, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO (ART. 77 D.P.R. N. 602/1973).

Importo ipoteca: 92.050,02.

Importo capitale: 46.025,01

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 24/09/2013 a firma di TRIBUNALE DI NOLA ai nn. 1720/2013 di repertorio, iscritta il 15/01/2015 a TERNI ai nn. 309/17, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 50.000,00.

Importo capitale: 20.804,26

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/01/2023 a firma di U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI TERNI ai nn. 2441 di repertorio, trascritta il 10/02/2023 a TERNI ai nn. 1656/1174, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA, stipulata il 20/04/2006 a firma di NOTAIO CARLO FILIPPETTI ai nn. 43558 di repertorio, trascritta il 26/04/2006 a TERNI ai nn. 5359/3289, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

LA SOCIETA' PROPRIETARIA RINUNCIA A QUALSIASI INDENNIZZO IN CASO DI ESPROPRIO DA PARTE DEL COMUNE DI TERNI O DI QUALSIASI ENTE PUBBLICO SUL TERRENO IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 74 PARTICELLA 248 (ORA PARTICELLA 615 DEL CATASTO FABBRICATI).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 10/10/2013), con atto stipulato il 10/10/2023 a firma di TRIBUNALE DI TERNI ai nn. 5327 di repertorio, trascritto il 04/11/2013 ai nn. 10661/7497

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 , in forza di ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 30/11/1994 fino al 08/08/2005), con atto stipulato il 30/11/1994 a firma di TRIBUNALE DI TERNI ai nn. 1087 di repertorio, trascritto il 30/12/1994 a TERNI ai nn. 10758/8017

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 TOTALE, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 08/08/2005 fino al 01/09/2005), trascritto il 14/04/2007 a TERNI ai nn. 4581/2833.
NON RISULTA ACCETTAZIONE ESPRESSA/TACITA IN MORTE DI MAMMUCARI VITTORIO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (dal 01/09/2005 fino al 10/10/2013), con atto stipulato il 01/09/2005 a firma di NOTAIO FULVIO SBROLLI ai nn. 150399 di repertorio, trascritto il 16/09/2005 ai nn. 11351/6783

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETA' DI FATTO (dal 01/09/2005 fino al 01/09/2005), con atto stipulato il 01/09/2005 a firma di NOTAIO FULVIO SBROLLI ai nn. 150399 di repertorio, trascritto il 16/09/2005 ai nn. 11350/6782

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che per dare attuazione a quanto previsto nel PRG la proprietà della particella 615 del foglio 74 del Comune di Terni dovrà sottoscrivere un Atto d'obbligo con il Comune di Terni dove si impegna alla cessione di detto terreno (area P.A.I.P.) al prezzo stimato in base alle vigenti normative sugli espropri ed al successivo riacquisto dello stesso al prezzo di cessione determinato dalla legge per l'assegnazione di aree destinate ad insediamenti produttivi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PDC N. **158/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RINTERRO E SCAVO CON REALIZZAZIONE DI MURO DI CONTENIMENTO E RECINZIONE, rilasciata il 27/11/2006 con il n. 196700 di protocollo.

LA RECINZIONE OGGI PRESENTA DELLE DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO IN ATTI PRESSO L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.

PROCEDIMENTO UNICO SEMPLIFICATO D.I.A. SUAP N. 1725 DEL 2008 N. **VARIANTE AL PDC 158/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI MURO DI CONTENIMENTO E RECINZIONE, presentata il 04/02/2009 con il n. 24506 di protocollo.
L'ISTANZA E' STATA ARCHIVIATA SU RICHIESTA DEL PROPRIETARIO DEL 26/02/2009 PROT. 40064 E SUCCESSIVA PRESA D'ATTO DEL COMUNE PROT. 33103 DEL 17/02/2009.

PDC N. **PROC. UNICO SEMPLIFICATO PDC SUAP N. 2159/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE CAPANNONE ARTIGIANALE , presentata il 12/03/2009 con il n. 50522 di protocollo, rilasciata **non rilasciata**

PDC IN SANATORIA N. **IST. DI AUTOCERT. PDC IN SANAT. SUAP N. 2511/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI DI TUTTE LE OPERE ABUSIVE ED ACCERTATE A SEGUITO DI SOPRALLUOGO DELL'AMM.NE COMUNALE., presentata il 22/01/2010 con il n. 13547 di protocollo.
L'ISTANZA E' STATA ARCHIVIATA D'UFFICIO CON COMUNICAZIONE PROT. 38858 DEL

24/02/2010 IN QUANTO SECONDO L'UFFICIO TECNICO I LAVORI NON NECESSITANO DI ALCUN TITOLO ABILITATIVO.

PDC IN SANATORIA N. **PROC. UNICO SEMP. PDC IN SANAT. SUAP N. 2512/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE EDILI RICHIESTE CON IL PROCED. N. 2159/09 INIZIATE PRIMA DEL RILASCIO DEL TITOLO E PER OPERE PRECEDENTI REALIZZATE SENZA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA, presentata il 22/01/2010 con il n. 13565 di protocollo, rilasciata **non rilasciata**.

AD OGGI LE OPERE REALIZZATE SUL LOTTO SONO DA RITENERE TUTTE ABUSIVE, IN QUANTO L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE NON HA RILASCIATO I TITOLI PER SANARE LE OPERE ED IN RIFERIMENTO AI PROGETTI IN FASE DI ESPLETAMENTO SONO STATI RICHIESTI DEGLI ADEMPIMENTI CHE AD OGGI NON RISULTANO EVASI.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15.12.2008 , l'immobile ricade in **zona EF(3) Agricole-Strutture ed attività produttive (art. 94)**. Norme tecniche di attuazione ed indici: OP-Art.94 Zone E spazio rurale 1. Le disposizioni del presente Capo regolano le trasformazioni ammesse nelle zone denominate spazio rurale così come definito al c.1 dell'art.88 della LR n.1/2015 e sono finalizzate alla tutela ed alla salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed al corretto uso delle suscettività produttive; sono redatte ai sensi del Capo III della LR n.1/2015. Lo spazio rurale comprende le seguenti zone: le zone agricole (E1) definite nelle disposizioni generali del presente articolo e negli articoli da 99 a 106, le zone di particolare interesse agricolo (E2), gli immobili sparsi nel territorio costituenti beni culturali (Ean(n)), le zone denudate (E3), le zone a pascolo (E4), le zone boscate (E5), le zone umide E6, le zone di vegetazione ripariale e filari arborei (E7), le zone E di recupero e trasformazione delle costruzioni esistenti (E8), le zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(.)) e le zone dei punti di paesaggio (individuate nella tav.B). 2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle riferite alle zone agricole elencate nell'art.10 c.2; sono ammesse, nell'ambito di aziende vivaistiche, le attività di vendita dei prodotti di vivaio ed accessori, attraverso il recupero di edifici esistenti; è ammessa la conservazione delle strutture produttive esistenti condonate o comunque legali con un adeguamento di volumetria pari al 10% dell'esistente. Tale percentuale potrà essere aumentata sulla base di un piano aziendale che dimostri le esigenze produttive ed occupazionali attraverso la procedura della variante SUAP; in ogni caso l'Amministrazione Comunale promuove una politica di assegnazione delle aree PAIP per favorire la ricollocazione di tali attività nell'ambito delle zone produttive del PRG, al fine del ripristino del carattere agricolo della zona. E inoltre compatibile la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative di modeste dimensioni strettamente connesse alle abitazioni o alle attività di tipo ricettivo o agrituristico e di cimiteri per animali la cui regolamentazione si rinvia ad apposito atto dell'AC ed è consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a rete o puntuali, di rilevante interesse pubblico, fatto salvo quanto previsto al c.3 dell'art.20 della LR n.27/2000. Nelle aree comprese nello spazio rurale di cui al c.1 del presente articolo è consentita la realizzazione di infrastrutture a rete o puntuali di rilevante interesse pubblico e la ristrutturazione degli impianti esistenti, nonché la realizzazione di opere di sistemazione idraulica. 3. Gli interventi edilizi consentiti devono essere attuati nel rispetto dell'ambiente circostante sia per quanto riguarda la flora esistente sia per quanto riguarda l'assetto planoaltimetrico del territorio pertanto le domande di permesso di costruire per nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione che comportino la realizzazione di un organismo edilizio in tutto diverso dal precedente, con l'esclusione di quelle per la realizzazione di attrezzature tecniche del fondo, oltre a quanto disposto dal Regolamento edilizio, devono contenere la documentazione di seguito descritta: a) fotografie dello stato di fatto con evidenziazione dei punti di vista in adeguate planimetrie; b) rilievo planoaltimetrico del terreno; c) rilievo e catalogazione degli alberi presenti nell'area di pertinenza del fabbricato opportunamente delimitata, con evidenziazione delle essenze sia per dimensioni che per tipo; d) relazione geologica e idrogeologica e di rischio idraulico (andamento delle falde - event. sorgenti, pozzi, ecc.) firmata da un tecnico abilitato; e) sistemazione finale dell'area di pertinenza del fabbricato con indicati i tempi e le modalità da seguire: le nuove quote, le opere quali pavimentazioni, muri di contenimento e quantaltro possa contribuire alla impermeabilizzazione del terreno, con indicazioni dei materiali da usare; progetto di piantumazione o comunque sistemazione del verde firmata dal progettista o da un tecnico abilitato; f) ambientazione del progetto

attraverso simulazioni grafiche o fotografiche; g) descrizione analitica della conformità del progetto ai criteri ed indirizzi contenuti nelle relative Unità di Paesaggio del Piano Strutturale (Allegato 3 delle presenti norme).

4. Per le distanze tra i fabbricati e dai confini sono da rispettare le seguenti norme:

4.1. La distanza minima dall'asse stradale delle costruzioni destinate ad abitazione non deve essere inferiore a ml 20,00 sia nel caso di nuova costruzione che di ampliamento, salvo il disposto del DM 01.04.1968 n.1404, e del DPR 26.04.1993 n.147 allorché verranno classificate le strade, tenuto conto anche di quanto prescritto all'art.29 delle presenti norme.

4.2. La distanza tra edifici destinati ad abitazione non deve essere inferiore a ml 20,00 e dai confini a ml 10,00, con l'esclusione di quelli ricadenti in zone sottoposte a tutela ai sensi del DLgs n.42/2004 per i quali la distanza tra edifici non deve essere inferiore a ml 50,00 e salvo il disposto dei successivi commi 4.3 e 4.4.

4.3. Nel caso di fabbricati oggetto di condono edilizio o di cambiamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art.91 della LR n.1/2015 si prende atto della distanza dai confini esistente che non deve essere diminuita in caso di ristrutturazioni e/o ampliamenti; eventuali nuovi edifici da costruirsi nelle aree confinanti con quelli sopra detti, potranno essere realizzati rispettando esclusivamente la distanza dai confini di ml 10.

4.4. Fermo restando il rispetto della distanza minima di 10 ml tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti, il distacco dei fabbricati dai confini può essere ridotto se è intercorso un accordo fra proprietari confinanti; in tal caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione, da parte dell'interessato, di una convenzione, regolarmente trascritta, mediante la quale il proprietario dell'area confinante concede il consenso per la costruzione a distanza inferiore da quella stabilita al precedente comma 4.2 e dà atto della conoscenza del presente articolo e degli obblighi da esso derivanti.

5. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie, deve essere osservato quanto prescritto dagli artt. 30 e 34 delle presenti norme.

6. La distanza minima consentita degli annessi agricoli dai confini è di ml 5,00 e dai fabbricati di abitazione è di ml 10,00 salvo che per le stalle, per le quali la distanza minima da detti fabbricati è di ml 20,00, e per le concimaie per le quali si applica quanto previsto dal R.E. Per la distanza dalle strade si applica quanto stabilito al precedente comma 4.1 per le case di abitazione; per le concimaie è comunque fatto salvo quanto previsto dal R.E. in merito all'osservanza delle distanze minime. Non è prescritta alcuna distanza minima tra annessi.

7. Per le distanze dai corsi d'acqua e dalle ferrovie degli annessi agricoli, si rinvia a quanto prescritto nel c.5.

8. Sono consentite costruzioni a confine qualora siano oggetto di richiesta congiunta di concessione edilizia da parte dei proprietari confinanti.

9. Per gli interventi edificatori nelle zone di rispetto delle strade e delle ferrovie si applicano le norme di cui agli artt.29 e 30 delle presenti norme.

10. Negli interventi sul patrimonio edilizio, con particolare riferimento agli edifici rurali residenziali e non, collocati in zona agricola, è opportuno prevedere il mantenimento o la creazione di apposite aperture di cm 20x30 per areare i sottotetti e consentire l'accesso ai solai o ad apposite nicchie da realizzare, utilizzabili come siti di nidificazione per alcune specie di avifauna (es. rapaci notturni).

11. In riferimento ai contenuti del c.2 del presente articolo sono state individuate le seguenti schede riferite a strutture ed attività produttive:

11.1. SCHEDA EF(1) La zona sulla strada di Maratta Bassa al Km 4,3, denominata EF(1), è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione tipologica e funzionale, recupero e nuova edificazione.
- 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto
- 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente commerciale-uffici.
- 4) DESTINAZIONI D'USO Commercio di cui ai nn.24), 25) e 26), come di seguito individuato, nel rispetto delle quantità previste nel piano del commercio, esclusivamente di prodotti vivaistici, per il giardinaggio e per l'agricoltura, arredamenti ed oggettistica per il giardino, animali vivi da campagna e relativa oggettistica e mangimi uffici relativi all'attività commerciale. · Esercizi commerciali con superficie di vendita fino a mq 250 e relativo magazzinaggio e deposito (esercizi di vicinato) · Esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 900 e relativo magazzinaggio e deposito (medie strutture inferiori) · Esercizi commerciali con superficie di vendita tra mq 901 e mq 2.500 e relativo magazzinaggio e deposito (medie strutture superiori)
- 5) INTERVENTO EDILIZIO Ristrutturazione edilizia - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione.
- 6) QUANTITÀ REALIZZABILI Conservazione delle cubature esistenti senza modifica delle altezze e delle geometrie prevalenti; ampliamento fino al 25% della volumetria esistente (per volumetria esistente si intende quella realizzata al 15.12.2008). La realizzazione dell'ampliamento è sottoposta alle modalità compensative di cui alla DGC n.376 del 13.11.2013.
- 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Altezze: H min.m 3,50, H max m 6,10 (per le coperture piane e al colmo di quelle inclinate) Distanze: pari all'altezza dell'edificio con un minimo di m.5,00.
- 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti con

riferimento alle attività presenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E consentito utilizzare tensostrutture negli spazi scoperti non adibiti a parcheggio, per creare temporaneamente coperture per le piante ed i prodotti di giardinaggio. A seguito della Conferenza di Servizi del 20.09.2007, per la variante parziale 5.23, è stata definita la seguente prescrizione: · l'approvazione del progetto edilizio dell'intervento oggetto della Variante parziale è subordinato all'espressione del parere preventivo dell'Autorità idraulica. 11.2. SCHEDA EF(2) La zona in loc. Sabbioni strada delle Campore, denominata EF(2), è soggetta alle seguenti prescrizioni: 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione funzionale e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente artigianale deposito/rimessa uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Artigianato e servizi connessi alla mobilità e impianti tecnologici di cui ai nn.62), 65) e 69) dell'art.10 delle presenti norme - uffici relativi all'attività. 5) INTERVENTO EDILIZIO Ristrutturazione edilizia - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI Oltre al mantenimento delle strutture esistenti condonate, è consentita la realizzazione di un manufatto di 1.500 mq di superficie. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI H max m 7,50 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Lungo il confine del lotto deve essere prevista una fascia naturaliforme di almeno m 5 di spessore, coltivata con specie a prevalenza latifoglie sempreverdi o caratterizzate dalla persistenza delle foglie anche nel periodo autunnale. 11.3. SCHEDA EF(3) La zona in strada di Bolzello, denominata EF(3), è soggetta alle seguenti prescrizioni: 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione funzionale e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente artigianale deposito/rimessa uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Artigianato e servizi connessi alla mobilità e impianti tecnologici di cui ai nn.62), 65) e 69) dell'art.10 delle presenti norme - uffici relativi all'attività. 5) INTERVENTO EDILIZIO Ristrutturazione edilizia - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI E consentita la realizzazione di un manufatto di 600 mq di superficie. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI H max m 7,50 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Lungo il confine del lotto deve essere prevista una fascia naturaliforme di almeno m 5 di spessore, coltivata con specie a prevalenza latifoglie sempreverdi o caratterizzate dalla persistenza delle foglie anche nel periodo autunnale. 11.4. SCHEDA EF(4) La zona compresa tra la strada Marattana ed il cimitero, denominata EF(4) è soggetta alle seguenti prescrizioni: si prende atto degli immobili esistenti autorizzati e delle loro destinazioni d'uso secondo le modalità indicate nei relativi titoli edilizi. 11.5. SCHEDA EF(5) La zona a Torre Orsina Collestatte, loc. Santa Maria in Valle denominata EF(5), per la successiva fase progettuale, è soggetta alle prescrizioni contenute nei seguenti pareri acquisiti nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS di cui alla D.D. n.889 del 14.03.19 e nell'ambito della Conferenza dei Servizi SUAPE di cui alla D.D. n.2933 del 09.09.19: - Parere AURI n. 277 del 9/01/2019, acquisito al prot. 3841 del 09.01.2019; - Parere Regione Umbria Servizio Pianificazione e Tutela Paesaggistica, a firma del dirigente Arch. Moriconi Giovanni, acquisito al protocollo n.8129 del 17/01/2019; - Parere Regione Umbria Servizio Valutazioni Ambientali, Sviluppo e Sostenibilità Ambientale, di cui alla Determina Dirigenziale n. 1212 del 08/02/2019, acquisita al prot. n. 20379 del 08/02/2019; - Parere Soprintendenza per i Beni Archeologici e Paesaggistici dell'Umbria, di cui al protocollo n. 25388 del 19/02/2019; - Parere della Provincia di Terni Area tecnica Servizio Interventi Infrastrutturali e viabilità, acquisito al prot. 115648 del 23.08.2018.

Zonizzazione acustica: [IV] (art. 32)

Perimetri unità di paesaggio: [1Ca] Torre Orsina e Collestatte (art. 1Ca) Monetizzazione DGC.342/2017: [4] Monetizzazione zona 4 (art. monetizz)

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_si)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito del sopralluogo effettuato e della documentazione presente agli Atti del Comune di Terni risulta che tutti i manufatti realizzati sulla particella 615 del Foglio 74 sono abusivi e sottoposti ad ingiunzione di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, ingiunzione emessa dal Comune di Terni. Tra i manufatti oggetto di ingiunzione di demolizione c'è il prefabbricato composto da tre moduli assemblati su due livelli e collegati da scala metallica esterna, alcuni container, alloggio per serbatoi di gasolio ecc.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI MADIANTE DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese presunte per il ripristino dello stato dei luoghi tramite rimozione di tutte le opere abusive: €15.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In seguito al sopralluogo effettuato si è rilevato quanto segue: nella planimetria catastale presente in atti è rappresentata una tettoia che attualmente non è più presente in loco, inoltre sono presenti altri manufatti non censiti. Si puntualizza che tutti i manufatti presenti sulla particella, sia quelli censiti che quelli non censiti sono abusivi e dovranno essere rimossi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: TIPO MAPPALE PER DEMOLIZIONE E PRATICA DOCFA - VARIAZIONE CATASTALE (dopo rimozione opere abusive)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche al netto di Oneri di Legge:: €2.000,00
- Spese catastali Stimate: €209,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: VEDI CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TERNI STRADA DI BOLZELLO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TERNI STRADA DI BOLZELLO SNC, della superficie commerciale di **5.614,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è un terreno sito nell'immediata periferia di Terniin Strada di Bolzello,

zona prioritariamente destinata ad uso Agricolo, posto nelle immediate vicinanze della S.S. n. 675. L'accesso al terreno avviene attraverso una strada che attraversa un'altra proprietà, in quanto l'accesso diretto dalla strada pubblica che avveniva tramite un ingresso posto all'interno della proprietà è stato eliminato. Sul Lotto sono presenti dei manufatti abusivi come descritto nel capitolo relativo ai giudizi di conformità.

Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 615 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 2.292,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA DI BOLZELLO TERNI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/08/2008 Pratica n. TR0110493 in atti dal 26/08/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4256.1/2008) Coerenze: strada pubblica, particella 249, particella 620, particella 574 salvo altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono TERNI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima è un terreno sito nell'immediata periferia di Terni in Strada di Bolzello, zona prioritariamente destinata ad uso Agricolo, posto nelle immediate vicinanze della S.S. n. 675. L'accesso al terreno avviene attraverso una strada che attraversa un'altra proprietà, in quanto l'accesso diretto dalla strada pubblica che avveniva tramite un ingresso posto all'interno della proprietà è stato eliminato. Sul Lotto sono presenti dei manufatti abusivi come descritto nel capitolo relativo ai giudizi di conformità.

Vista la presenza di locali ufficio ed altri manufatti se pur abusivi, nel terreno sono presenti gli allacci alle varie utenze ed il terreno si può considerare parzialmente urbanizzato.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO censito al catasto					
Fabbricati come D/7 (fabbricati costruiti per esigenze industriali)	5.614,00	x	100 %	=	5.614,00
Totale:	5.614,00				5.614,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione che se pur il PRG prevede per questo lotto una destinazione EF(3) Agricola-Strutture ed attività produttive, e che per dare attuazione a quanto previsto nel PRG la proprietà della particella 615 del foglio 74 del Comune di Terni dovrà sottoscrivere un Atto d'obbligo con il Comune di Terni dove si impegna alla cessione di detto terreno (area P.A.I.P.) al prezzo stimato in base alle vigenti normative sugli espropri ed al successivo riacquisto dello stesso al prezzo di cessione determinato dalla legge per l'assegnazione di aree destinate ad insediamenti produttivi, lo scrivente valuta l'immobile come un terreno agricolo parzialmente urbanizzato con un Valore di mercato di 12,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.614,00 x 12,00 = **67.368,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 67.368,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 67.368,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello monoperametrico. L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali. La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), contenuti nel Red Book di RICS, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione. In un secondo momento del processo iterativo di stima, si sono apportate le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili alle reali condizioni in cui gli stessi si vengono a trovare al momento della stima. I dati elementari assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà. Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto. Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie come sopra determinata. I valori unitari che di seguito saranno applicati derivano da un calcolo analitico desunto dall'interpolazione con i comparables individuati.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

E' stata fatta un'analisi puntuale delle principali agenzie che operano nel Comune di Terni;

Listino dei Prezzi degli Immobili della Camera di Commercio dell'Umbria:

I° Trimestre 2023

Comune di Terni

Terreni Edificabili min. 40 €/mc max 100 €/mc

Terreni Agricoli min. 2.200 €/Ha max 20.000 €/mq.

Altre fonti di informazione: Valore medio da compravendite

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TERNI, ufficio del registro di TERNI,

conservatoria dei registri immobiliari di TERNI, ufficio tecnico di TERNI, agenzie: E' stata fatta un'analisi puntuale delle principali agenzie che operano nel Comune di Terni

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	5.614,00	0,00	67.368,00	67.368,00
				67.368,00 €	67.368,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 17.209,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 50.159,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 7.523,85**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 42.635,15**

data 03/07/2023

il tecnico incaricato
Gianmarco Basili



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA N° 11/2023

MISSIS

contro:

MISSIS

**ALLEGATI:
LOTTO 01**

Esperto alla stima: **Geom. Gianmarco Basili**
CF: BSLGMR76L25L117E
con studio in TERNI (TR) VIA DELL'AQUILA 3/B
telefono: 0744464582
email: tcstudio@inwind.it
PEC: gianmarco.basili@geopec.it

LOTTO 1:
Allegato A
Estratto di Mappa



N=73000

E=18500

1 Particella: 615

3-Lug-2023 14:7:57
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met
Protocollo pratica T199200/2023
Comune: (TR) TERNI
Foglio: 74

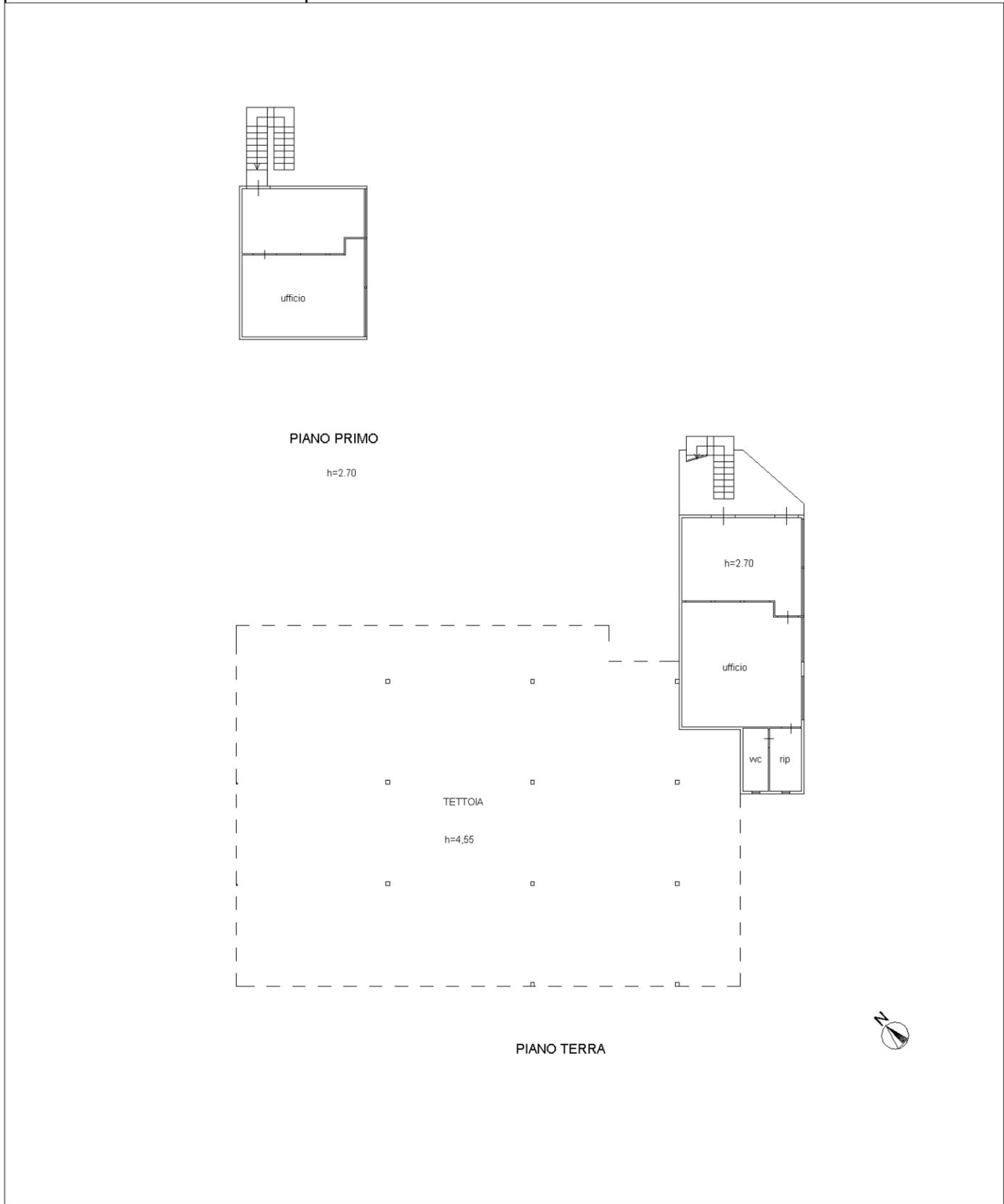
LOTTO 1:
Allegato B

Planimetria Catastale

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

Dichiarazione protocollo n. TR0107888 del 20/08/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Strada Di Bolzello	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Iscritto all'albo:
Foglio: 74	Geometra Dipendente Pubblico
Particella: 615	Prov. N.
Subalterno:	

Scheda n. 1 Scala 1:200



man 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/05/2023 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio 74 - Particella 615 - Subalterno >
STRADA DI BOLZELLO Piano T

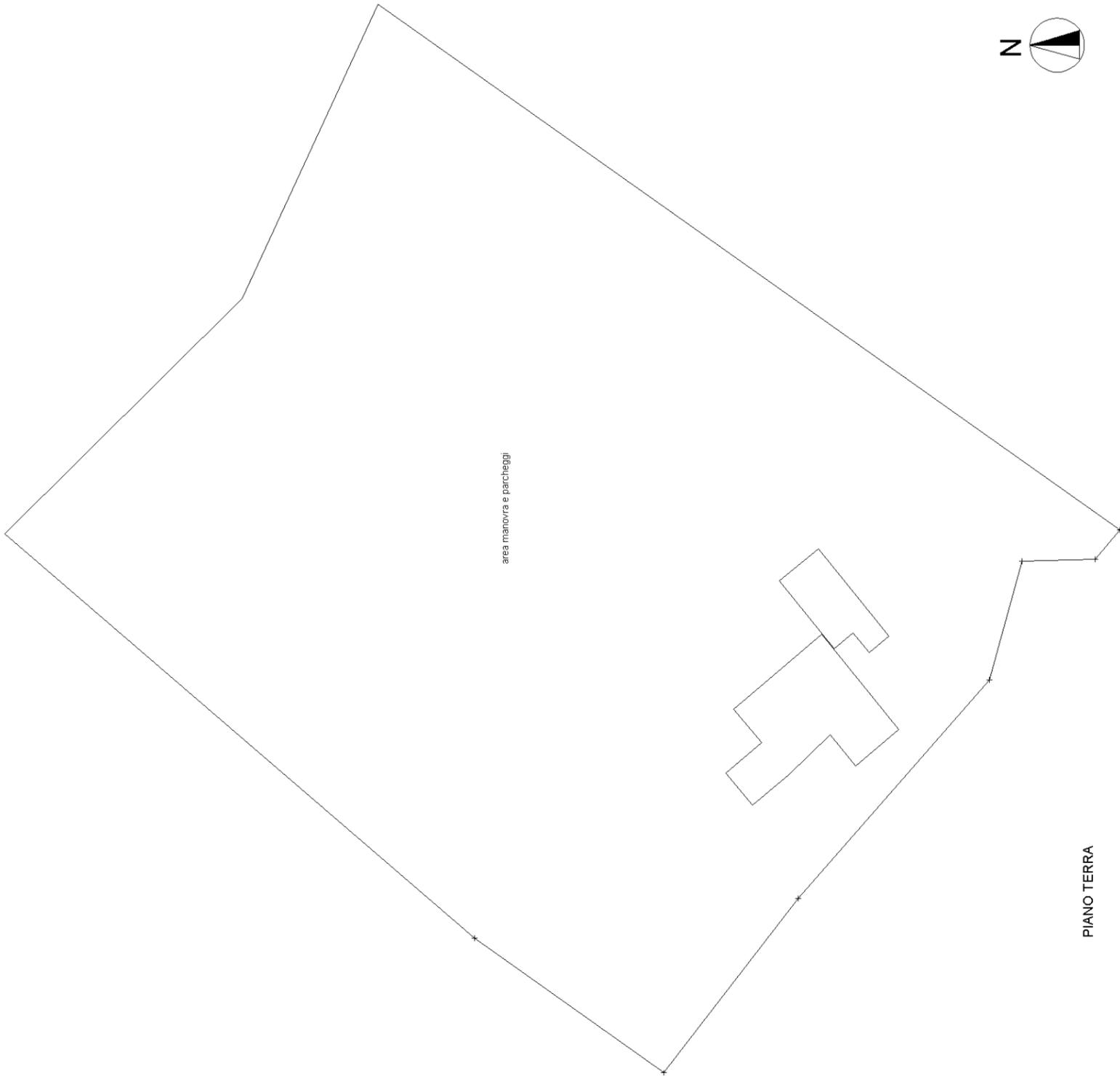
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Terni

Scala 1: 500

Dichiarazione protocollo n. TR0107888 del 20/08/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni
Strada Di Bolzello civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 74
Particella: 615
Subalterno:

Compilata da:
Iscritto all'albo:
Geometra Dipendente Pubblico
Prov. N.



LOTTO 1:
Allegato C
Visure Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/05/2023

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice:L117)
Catasto Fabbricati	Provincia di TERNI
	Foglio: 74 Particella: 615

INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1/1
---	--	--	--------------------

Unità immobiliare dal 26/08/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		74	615		2		D/7					Euro 2.292,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/08/2008 Pratica n. TR0110493 in atti dal 26/08/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4256.1/2008)	
Indirizzo		STRADA DI BOLZELLO Piano T												
Notifica							Partita				Mod.58			
Annotazioni		-classamento e rendita validati												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Foglio 74 - Particella 615

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/08/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		74	615		2		D/7					Euro 2.292,00	COSTITUZIONE del 20/08/2008 Pratica n. TR0107888 in atti dal 20/08/2008 COSTITUZIONE (n. 2186.1/2008)	
Indirizzo		STRADA DI BOLZELLO Piano T												
Notifica							Partita				Mod.58			
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/05/2023

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/10/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 10/10/2013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Sede TERNI (TR) Repertorio n. 5327 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 7497.1/2013 Reparto PI di TERNI in atti dal 13/11/2013		

Situazione degli intestati dal 20/08/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 10/10/2013
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 20/08/2008 Pratica n. TR0107888 in atti dal 20/08/2008 COSTITUZIONE (n. 2186.1/2008)		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2023

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice:L117)
Catasto Terreni	Provincia di TERNI
	Foglio: 74 Particella: 615

Area di enti urbani e promiscui dal 18/08/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	74	615		-	ENTE URBANO	56 14				Tipo Mappale del 18/08/2008 Pratica n. TR0107264 in atti dal 18/08/2008 (n. 107264.1/2008)
Notifica						Partita		1		

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:74 Particella:248 ;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune L117 - Foglio 74 - Particella 615/

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 19/05/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	74	248		-	ULIV VIGNET 3	56 14		Euro 30,44 L. 58.947	Euro 15,95 L. 30.877	FRAZIONAMENTO del 19/05/1990 in atti dal 23/04/1991 (n. 551.1/1990)
Notifica						Partita		16533		

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:74 Particella:88 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2023

Foglio:74 Particella:247 ; Foglio:74 Particella:249 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/09/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 18/08/2008
DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 01/09/2005 Pubblico ufficiale NOTAIO SBROLLI Sede TERNI (TR) Repertorio n. 150399 - PU Sede TERNI (TR) Registrazione Volume 1307 registrato in data 05/09/2005 - MODIFACA PATTI SOCIALI Voltura n. 2339.1/2006 - Pratica n. TR0026079 in atti dal 20/04/2006		

Situazione degli intestati dal 01/09/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 100/100 fino al 01/09/2005
DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 01/09/2005 Pubblico ufficiale SBROLLI Sede TERNI (TR) Repertorio n. 150399 - UR Sede TERNI (TR) Registrazione n. 1307 registrato in data 05/09/2005 - REGOLARIZZAZIONE Voltura n. 5476.1/2005 - Pratica n. TR0060465 in atti dal 27/09/2005		

Situazione degli intestati dal 08/08/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/3 fino al 01/09/2005
2			(1) Proprieta' 1/3 fino al 01/09/2005
3			(1) Proprieta' 1/3 fino al 01/09/2005
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/08/2005 - UR Sede TERNI (TR) Registrazione Volume 964 n. 55 registrato in data 30/08/2005 - SUCCESSIONE Voltura n. 5475.1/2005 - Pratica n. TR0060466 in atti dal 27/09/2005		

Situazione degli intestati dal 30/11/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 08/08/2005
DATI DERIVANTI DA	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 30/11/1994 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede TERNI (TR) Repertorio n. 1087 - Trascrizione n. 8017.1/1994 in atti dal 09/03/1995		

Situazione degli intestati dal 13/07/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 30/11/1994
DATI DERIVANTI DA	Atto del 13/07/1990 Pubblico ufficiale CARLO FILIPPETTI Sede TERNI (TR) Repertorio n. 15142 - UR Sede TERNI (TR) Registrazione Volume 51 n. 1913 registrato in data 02/08/1990 - Voltura n. 2397.1/1990 in atti dal 30/04/1991		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2023

Situazione degli intestati dal 19/05/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 13/07/1990
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 19/05/1990 in atti dal 23/04/1991 (n. 551.1/1990)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	74	88		-	ULIV VIGNET 3	89 04		L. 93.492	L. 48.972	Impianto meccanografico del 31/01/1971
Notifica					Partita	5485				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/04/1978

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 19/05/1990
DATI DERIVANTI DA		Atto del 06/04/1978 Pubblico ufficiale CIANCARELLI D Sede TERNI (TR) Repertorio n. 23502 - UR Sede TERNI (TR) Registrazione Volume 340 n. 1502 registrato in data 18/04/1978 - Voltura n. 8080 in atti dal 27/08/1980	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 06/04/1978
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 31/01/1971	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

LOTTO 1:
Allegato D
Ispezioni ipotecarie

Direzione Provinciale di TERNI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 27/06/2023 Ora 09:49:05
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T67470 del 27/06/2023

per immobile

Richiedente BRNMSM

Dati della richiesta

Immobile : Comune di TERNI (TR)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 74 - Particella 615
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2003 al 27/06/2023
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2003 al 27/06/2023
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/06/1988 al 26/06/2023

Elenco immobili

Comune di TERNI (TR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0074 Particella 00615 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 04/11/2013 - Registro Particolare 7497 Registro Generale 10661
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 5327 del 10/10/2013
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
 2. ANNOTAZIONE del 07/03/2014 - Registro Particolare 190 Registro Generale 1997
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 3171 del 10/10/2013
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 146 del 2006
 3. ANNOTAZIONE del 07/03/2014 - Registro Particolare 194 Registro Generale 2001
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 3171 del 10/10/2013
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 2052 del 2010
 4. ISCRIZIONE del 15/01/2015 - Registro Particolare 17 Registro Generale 309
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 1720/2013 del 24/09/2013

Ispezione telematica

Ispezione n. T67470 del 27/06/2023

per immobile

Richiedente BRNMSM

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 15/01/2015 - Registro Particolare 19 Registro Generale 312
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 1413 del 01/12/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 28/06/2022 - Registro Particolare 981 Registro Generale 7623
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1378/10922 del 27/06/2022
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. TRASCRIZIONE del 10/02/2023 - Registro Particolare 1174 Registro Generale 1656
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 2441 del 04/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

LOTTO 1:
Allegato E
Atto di provenienza

Ispezione telematica

n. T1 201269 del 03/07/2023

Inizio ispezione 27/06/2023 09:47:51

Richiedente BRNMSM

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10661

Registro particolare n. 7497

Presentazione n. 2 del 04/11/2013

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 10/10/2013

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI

Sede TERNI (TR)

Numero di repertorio 5327

Codice fiscale 800 069 30558

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione 607 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sez

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L117 - TERNI (TR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 74

Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI
PER ESIGENZE INDUSTRIALI

Particella 615

Subalterno -

Consistenza -

Immobile n. 2

Comune L117 - TERNI (TR)

Catasto TERRENI

Foglio 74 Particella 248

Natura T - TERRENO

Subalterno -

Consistenza -

Ispezione telematica

n. T1 201269 del 03/07/2023

Inizio ispezione 27/06/2023 09:47:51

Richiedente BRNMSM

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10661

Registro particolare n. 7497

Presentazione n. 2 del 04/11/2013

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

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

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede

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*

SI ESONERA IL CONSERVATORE PE QUANTO INERENTE I DATI RIPORTATI NELLA NOTA.

LOTTO 1:
Allegato F

Documentazione edilizia

certifica che il presente
è stato pubblicato in quest'Albo Pretorik
dal 28 NOV. 2006 al 28 DIC. 2006



COMUNE DI TERNI



Terni, il 29 DIC. 2006 DIREZIONE ASSETTO DEL
TERRITORIO-EDILIZIA
IL MESSO GOMINALI

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 158
ADOTTATO IN DATA 30 MAG. 2006

IL DIRIGENTE

- VISTA** la domanda avanzata in data 18/01/06 da
in qualità di *proprietaria*, con sede in Terni,
str. di Bolzello s.n.c., (P.G. n. 9882 del 18/01/06) con la quale è stato
richiesto il permesso di costruire per la realizzazione di un intervento di
**rinterro e scavo con realizzazione di muro di contenimento e
recinzione**, ai sensi dell'art. 13, comma 1, lettera f) della L.R. 18/02/2004,
n. 1 sull'area distinta al catasto al foglio n. 74, p.lla n. 248, sita in str. di
Bolzello s.n.c.;
- PRESO ATTO** che la destinazione d'uso prevalente è agricolo;
- VISTO** il progetto dei lavori allegato alla domanda stessa;
- VISTE** le norme del vigente Regolamento Edilizio;
- VISTA** la vigente strumentazione urbanistica;
- VISTE** le norme del nuovo PRG, adottate in data 31/03/04 con D.C.C. n.88,
esecutiva ai sensi di legge dal 16/07/04;
- VISTA** la L.R. 18/02/2004, n. 1
- VISTO** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Parte I, titolo IV e Parte II;
- VISTO** l'art. 107 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;
- VISTA** la proposta motivata del responsabile del procedimento corredata da
dettagliata relazione istruttoria;
- RITENUTO** di concordare e fare proprie le motivazioni poste nella proposta del
responsabile del procedimento;
- VISTA** la nota prot. n. 89137 del 24/05/06 con la quale la Ditta richiedente
comunica il cambio di intestazione della stessa in
, come dal certificato camerale
allegato.

DETERMINA

di adottare il permesso di costruire per la realizzazione dei lavori di rinterro e scavo per
realizzazione di muro di contenimento e recinzione, secondo il progetto che si allega,
quale parte integrante del presente atto.

Quadro A - Intestatari del titolo

Il presente permesso di costruire è intestato a
con sede in Terni, str. di Bolzello s.n.c.

di

Quadro B – Contributo di costruzione

Il presente permesso di costruire è esente dal pagamento del contributo di costruzione di cui al Titolo III della L.R. 18/02/2004, n. 1, in quanto ricorrono le ipotesi previste dall'art. 26 della legge stessa.

Quadro C – Obblighi e responsabilità del titolare del P. di C., dell'impresa e del D. dei L.

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni di legge ed i regolamenti in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

- i lavori devono essere eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto allegato al presente permesso;
 - devono essere rispettate le destinazioni d'uso e le unità immobiliari individuate nel progetto stesso;
 - il permesso di costruire e i disegni devono essere tenuti sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari del Comune fino all'ultimazione dei lavori come pure gli eventuali documenti relativi alle opere in conglomerato cementizio armato o precompresso od a struttura metallica;
 - all'esterno del cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:
 - 1) la ditta intestataria del permesso di costruire o l'indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
 - 2) il nome e cognome del progettista, del direttore dei lavori e delle altre figure soggettive previste dalla legge;
 - 3) l'impresa esecutrice dei lavori;
 - 4) la data ed il numero del presente permesso di costruire;
 - 5) la qualifica giuridica e la descrizione sommaria dell'intervento;
 - 6) la data di inizio dei lavori;
 - il fabbricato deve essere dotato di apposita cassetta postale;
- E', inoltre, fatto obbligo al titolare di comunicare gli estremi del permesso di costruire alle aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua) a cui si fa richiesta per allacciamenti anche provvisori o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

Qualora il P. di C. preveda la realizzazione di strutture in cemento armato o metalliche, il costruttore è tenuto all'osservanza delle norme di cui alla parte II capi I e II del D.P.R. 380/01 nonché alla Legge Regionale 25/82.

Si richiama l'osservanza delle Leggi Statali e Regionali e dei regolamenti comunali, per ciò che attiene al superamento delle barriere architettoniche, alla sicurezza degli impianti ed al contenimento dei consumi energetici.

Si richiama, altresì, l'osservanza delle disposizioni contenute nel Testo Unico regionale per le foreste approvato con Legge regionale 19 novembre 2001, n. 28, con particolare riguardo alla preventiva autorizzazione all'abbattimento ed allo spostamento di alberi sottoposti a tutela.

Quadro D – Termini di inizio ed ultimazione dei lavori

I lavori devono essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio del presente permesso di costruire e deve esserne data comunicazione nei tempi e con le modalità previste nell'art. 16, comma 3, della L.R. 1/2004.

I lavori dovranno essere ultimati entro quattro anni, decorrenti dalla data di rilascio del presente permesso di costruire e deve esserne data comunicazione nei tempi e con le modalità previste dal regolamento edilizio comunale.

Quadro E – Condizioni che comportano la decadenza del titolo abilitativo edilizio.

Il presente permesso di costruire decade di diritto in esito al verificarsi dei seguenti eventi:

- 1) inosservanza dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori;
- 2) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche con le quali il permesso di costruire si ponga in contrasto, salvo che i lavori vengano completati entro il termine di cui al Quadro D
- 3) mancato ritiro del permesso di costruire entro 12 mesi dalla pubblicazione (art. 17, comma 9, L.R. 1/2004)

Il presente Permesso di Costruire è rilasciato fatti salvi i diritti dei terzi.

Quadro F – Prescrizioni speciali.

Entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori di finitura il titolare dell'Autorizzazione unica deve presentare allo sportello unico per l'edilizia una dichiarazione sostitutiva del certificato di agibilità sottoscritta congiuntamente dal direttore dei lavori e dall'intestatario del titolo abilitativo attestante la rispondenza delle opere realizzate rispetto al progetto (art. 29, comma 3 L.R. 1/04)

La mancata presentazione della suddetta dichiarazione entro il termine prescritto comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da € 80 ad € 500 in relazione all'entità dell'intervento (art. 30, comma 1 – L.R. 1/04)

Dettaglio elaborati allegati:
n. 1 Rel.Tec.
n. 1 Elaborato grafico.



IL DIRIGENTE
(Arch. Aldo Tarquini)

Provvedimento rilasciato/pubblicato in data <u>27 NOV 2006</u>
prot. n. <u>196700</u>
Il funzionario incaricato <u>[Signature]</u>

Provvedimento ritirato in data _____
(allegati n. due)
Il funzionario incaricato _____
Il titolare del P.d.C. _____



COMUNE di TERNI
Sportello Unico Attività Produttive

Cod. Fisc./Part. IVA 00175660554

TORNI
UFFICIO S.U.A.P.

Operatore: *lpiacentini* File: *C:\Documents and Settings\lpiacentini\Desktop\SUAP\Carta_ints.f..doc*



Comune di Terni - Protocollo Generale - ACTRA01

Prot. **0033103** del 17/02/2009 ore 09:18

Tit. 010.010.009

Documento P- Registro: Partenza

Risposta a nota N. 24506 Prot. di Settore N. _____ in data 04/02/09
Protocollo N. _____ (da citare nella risposta) Allegati N. _____

OGGETTO: presa d'atto rinuncia a pratica SUAP cod. ist. 1725

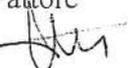
Terni, 17/02/2009

Strada di Bolzello snc
05100 TERNI



In riferimento alla domanda di archiviazione dell'istanza SUAP cod. 1725, acquisita al PG del Comune di Terni al n. 24506 del 04/02/09 ed avente per oggetto "variante al PdC n. 158 del 30/05/07", si prende atto di quanto richiesto con nota n. 24306 del 03/02/09.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
Dott. Marco Fattore




13/03/2009





Comune di Terni - Protocollo Generale - ACTRA01
Prot. **0040196** del 25/02/2010 ore 12:54
Tit. 010.010.009
Documento P - Registro: Partenza



COMUNE di TERNI
Sportello Unico Attività Produttive

Operatore : Marina Garzuglia File: c./documenti/ufficio/riciesta inte.ni/Semplificato/ Data: File 25/02/10

Riferimento a nota Prot 50522 del 12/03/2009 Cod. Istanza S.U.A.P. **2159**
(da citare nella risposta)

OGGETTO : Istanza Autorizzazione Unica per intervento di realizzazione capannone artigianale in Terni Str. di Bolzello.

Terni, giovedì 25 febbraio 2010

Spett.le

e, p.c. Al Sig.

Str. di Bolzello



05100 TERNI

05100 TERNI

TORNI
UFFICIO S.U.A.P.

In riferimento all'istanza di Autorizzazione Unica mediante Procedimento Semplificato, pervenuta presso questo Sportello in data 12/03/2009, prot. n. 50522, cod. istanza S.U.A.P. n. **2159**, per la realizzazione del seguente intervento: "Realizzazione capannone artigianale per rimessa camion per autotrasporti e relativa zona uffici, su terreno sito in Terni Str. di Bolzello", e facendo seguito alla successiva istanza di Sanatoria presentata in data 22/01/2010 prot. n. 13565, cod. istanza S.U.A.P. n. **2512**, riguardante " Inizio di opere edili richiesta con procedimento unico prot. 50522 del 12/03/2009 codice istanza 2159, iniziate prima del rilascio del titolo abilitativi edilizio, ed in parte eseguite ancora precedentemente " si comunica che da un primo esame delle stesse, è stata riscontrata una evidente e formale incongruenza, in quanto trattasi di due distinte istanze inerenti lo stesso immobile.

In particolare, si chiede di procedere alla riqualificazione tecnico-giuridica dell'intervento proposto, specificando quale delle due istanze è da intendersi superata e quale dovrà continuare l'iter istruttorio avviato.

Si resta in attesa di conoscere VS determinazioni in merito.



Il Responsabile del Procedimento
Geom. Marina Garzuglia

N.B.: Si informa che è possibile prendere visione di qualsiasi informazione di carattere regolamentare e procedurale e seguire l'iter dell'istanza visitando il sito web: www.terni.suap.it

Sede : Palazzo Montani - P.zza Mario Ridolfi, 7 - 1° piano - Tel. 0744-549306 - Fax 0744-549309
E-mail: suap@comune.tr.it

Orari di ricevimento: lunedì (dalle 11.00 alle 13.00) - Martedì e Giovedì (dalle 15.30 alle 17.30)

COPIA PER PRATICA IN
ATTESA DEL TORNI**COMUNE DI TERNI**DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO EDILIZIA
"Vigilanza Edilizia"

Cod. Fisc./ Part. IVA 00175660554

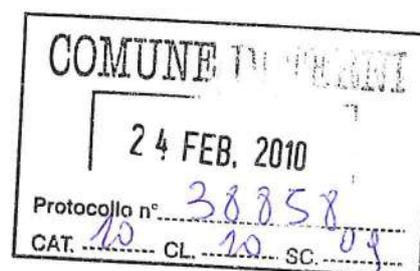
Rif. Prot.	13559	In data	22/01/2010
Protocollo N.		Allegati N.	
OGGETTO:	Comunicazione Archiviazione Istanza S.U.A.P. n° 2511, con P.d.C. in Sanatoria prot. 13559 del 22/01/2010		
Ditta :	Strada de Bolzello snc		

Terni li 24 FEB, 2010

Alla Ditta

Al Geom.

Alla **DIREZIONE EDILIZIA PRIVATA**
Uff. S.U.A.P.
SEDE



In Riferimento all' istanza S.U.A.P n. 2511 nella quale è inserito l'endoprocedimento del P.d.C. prot. 13559 del 22/01/2010 si fa presente alla S.V., che per quanto concerne la demolizione di opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi, ovvero in presenza di atti repressivi già emessi dalla Pubblica Amministrazione (vedi Ordinanza prot. 141297 del 14/08/2007), per quanto è a conoscenza dei Funzionari di questa Direzione Edilizia, , non necessita alcun titolo edilizio. Ricerche su Giurisprudenza in merito, non hanno dato esito alcuno. Pertanto, l' istanza in oggetto verrà archiviata.

IL FUNZIONARIO TECNICO
(Geom. L. BLASI)

**Sede:** Palazzo Montani, Corso del Popolo n° 96 – 2° piano.**Orario di ricevimento:** lunedì dalle ore 11:00 alle 13:00 - martedì e giovedì dalle ore 15:30 alle ore 17:30.

LOTTO 1:
Allegato G
Stralcio P.R.G. Terni



Interrogazione coordinata: 2329677.63, 4717120.37

Scala 1:2000

Tavola A - Zonizzazione

Zone di piano regolatore: [EF(3)] Agricole-Strutture ed attività produttive (art. 94)

Tavola D - Zonizzazione acustica

Zonizzazione acustica: [IV] (art. 32)

Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree

Perimetri unità di paesaggio: [1Ca] Torre Orsina e Collestatte (art. 1Ca)

Gestione del Piano

Monetizzazione DGC.342/2017: [4] Monetizzazione zona 4 (art. monetizz)

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_si)

LOTTO 1:
Allegato H

Documentazione Fotografica









