

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **62/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Porzione di edifi-
cio bifamiliare e corte esclu-
siva

Esperto alla stima: Geom. Daniele Stufara
Codice fiscale: STFDNL71H07L117D
Studio in: Strada di collescipoli 57 - 05100 Terni
Telefono: 0744-288204
Fax: 0744-227489
Email: daniele@studiofancelloestufara.com
Pec: daniele.stufara@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Località La Casa n. 10 - LA CASA - Montecastrilli (TR) - 05026

Lotto: 001 - Porzione di edificio bifamiliare e corte esclusiva

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

OMISSIS Proprieta' 7/10; OMISSIS Proprieta' 3/10, foglio 52, particella 365, subalterno 6, indirizzo IOC. LA CASA N. 10, piano S1-T -1 , comune MONTECASTRILLI, categoria A/7, classe 2, consistenza 11, superficie 280, rendita € 880,56

2. Stato di possesso

Bene: Località La Casa n. 10 - LA CASA - Montecastrilli (TR) - 05026

Lotto: 001 - Porzione di edificio bifamiliare e corte esclusiva

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Località La Casa n. 10 - LA CASA - Montecastrilli (TR) - 05026

Lotto: 001 - Porzione di edificio bifamiliare e corte esclusiva

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Località La Casa n. 10 - LA CASA - Montecastrilli (TR) - 05026

Lotto: 001 - Porzione di edificio bifamiliare e corte esclusiva

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5 Comproprietari

.

Beni: Località La Casa n. 10 - LA CASA - Montecastrilli (TR) - 05026

Lotto: 001 - Porzione di edificio bifamiliare e corte esclusiva

Corpo: A

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: Località La Casa n. 10 - LA CASA - Montecastrilli (TR) - 05026

Lotto: 001 - Porzione di edificio bifamiliare e corte esclusiva

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Località La Casa n. 10 - LA CASA - Montecastrilli (TR) - 05026

Lotto: 001 - Porzione di edificio bifamiliare e corte esclusiva

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Località La Casa n. 10 - LA CASA - Montecastrilli (TR) - 05026

Lotto: 001 - Porzione di edificio bifamiliare e corte esclusiva

Valore complessivo intero: 319.757,40

Beni in **Montecastrilli (TR)**
Località/Frazione **LA CASA**
Località La Casa n. 10

Lotto: 001 - Porzione di edificio bifamiliare e corte esclusiva

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: LA CASA, Località La Casa n. 10

Quota e tipologia del diritto

7/10 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 3/10 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

3/10 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 7/10 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Proprieta' 7/10; OMISSIS Proprieta' 3/10, foglio 52, particella 365, subalterno 6, indirizzo LOC. LA CASA N. 10, piano S1-T -1 , comune MONTECASTRILLI, categoria A/7, classe 2, consistenza 11, superficie 280, rendita € 880,56

Derivante da: Sentenza Tribunale di Perugia Rep. n. 542 - Trascr. n. 7035.1/2023 in atti dal 11/08/2023

Confini: Sub 2 ; p.lla n. 350; p.lla n. 365

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano sotterraneo la finestra tra taverna e cantina non esiste e al piano terra il bagno a servizio della camera è di dimensioni maggiori ed esiste anche una tettoia sul prospetto est.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione DOCFA

Onorari tecnici e spese: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di abitazione facente parte di un villino bifamiliare ubicato in un area collinare di recente sviluppo edilizio ubicata tra le Località di Casteltodino e Quadrelli. L'area è caratterizzata da edifici residenziali di carattere bi o quadrifamiliari . Le zone limitrofe sono prevalentemente agricole. Nell'area è ubicata anche una scuola materna. L'area si trova a circa 1Km dalla Loc. Quadrelli, a 1,5Km dalla Loc. Casteltodino ed a circa 3Km dal centro di Montecastrilli.

Caratteristiche zona: Frazione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole

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

Servizi offerti dalla zona: Uffici Pubblici (Sufficiente), Strutture sanitarie (Scarso), Strutture commerciali (discreto), Uffici Postali e banche (discreto)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Terni, Perugia, Todi, Orvieto.

Attrazioni paesaggistiche: sorgenti dell'Amerino e di Furapane, sito archeologico di Carsulae, Foresta Fossile di Dunarobba.

Attrazioni storiche: Chiesa San Nicolò, Monastero di Santa Chiara, Chiesa di San Martino in Cocomelli.

Principali collegamenti pubblici: : Bus Fermata Bus a 200 mt; Stazione degli autobus a Quadrelli, Strade principali S.P. 35 (Monte-castrilli) a 200 mt; S.S.3bis (Perugia-Terni)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DELL'UMBRIA 1462 SPA BANCA contro OMISSIS ; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000 ; A rogito di Notaio Filippetti in data 27/02/2004 ai nn. 39966/22561; Iscritto/trascritto a TERNI in data 05/03/2004 ai nn. 2669/577 ; Note: DURATA 10 ANNI

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA BANCA contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 12/12/2016 ai nn. 3573 iscritto/trascritto a TERNI in data 01/02/2017 ai nn. 688;

- Pignoramento a favore di OMISSIS e Altri contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare ; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 21/07/2023 ai nn. 1396 iscritto/trascritto a TERNI in data 26/07/2023 ai nn. R.P. 6309, RG 8473.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- domanda giudiziale a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI ; A rogito di Tribunale di Terni in data 29/12/2010 ai nn. 16170 iscritto/trascritto a TERNI in data 03/01/2011 ai nn. 6/4;

- decreto di sequestro conservativo a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare ; A rogito di Tribunale di Terni in data 13/05/2020 ai nn. 533 iscritto/trascritto a TERNI in data 15/05/2020 ai nn. 3439/2463; 1. ANNOTAZIONE N. 1053 DEL 05/06/2023 (sentenza di condanna esecutiva).

- Sentenza Traslativa;a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di Tribunale di Perugia in data 03/04/2023 ai nn. 542 iscritto/trascritto a TERNI in data 11/08/2023 ai nn. /542;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

4.4 Convenzioni:

- Convenzione edilizia a Favore del Comune di Montecastrilli; A rogito di Segretario Comunale in data 16/09/1999 ai nn. 4466; Iscritto/trascritto a TERNI in data 14/10/1999 ai nn. 6211;

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: presunta Classe F

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Filippetti Carlo, in data 30/07/2001, ai nn. 35760; trascritto a TERNI, in data 06/08/2021, ai nn. /5264.

Note: Atto di Compravendita con il quale è stata acquistata la piena proprietà del Terreno sito in Montecastrilli e censito al CT al fog. 52 n. 349 di mq 911.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/03/2008 al 30/05/2016 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cirilli Paolo, in data 10/03/2008, ai nn. 33869; trascritto a TERNI, in data 14/03/2008, ai nn. 3128/1925.

Note: 1. annotazione N. 879 DEL 30/05/2016 (NULLITA') - Tribunale di Terni sentenza n. 282/2016- Corte di Appello di Perugia sentenza n. 414/2018

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/07/2008 al 21/07/2008 . In forza di Scioglimento e Liquidazione di società - a rogito di Notaio Cirilli Paolo, in data 21/07/2008, ai nn. 35029; registrato a TERNI, in data 28/07/2008, ai nn. 6149.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di sentenza traslativa - a rogito di Tribunale di Perugia, in data 03/04/2023, ai nn. 542; trascritto a TERNI, in data 11/08/2023, ai nn. 9418/7035.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 459/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Fabbricato bifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/01/2001 al n. di prot. 459

Rilascio in data 26/09/2001 al n. di prot. 76

Numero pratica: 076/2001

Intestazione: OMISSIS.

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Sanatoria su porzione di fabbricato residenziale in Qudrelli Loc. Casa.

Presentazione in data 01/08/2005 al n. di prot. 076/2001

Rilascio in data 10/10/2006 al n. di prot. 0897/2005

Numero pratica: 2533/2007
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: richiesta agibilità
 Per lavori: Fabbricato di civile abitazione tipologia bifamiliare
 Oggetto: richiesta agibilità
 Presentazione in data 15/03/2007 al n. di prot. 2533

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Aumento della superficie prospettica fuori terra al piano seminterrato a causa dell'arretramento del muretto di contenimento del terreno. Inoltre si rilevano lievi modifiche interne : al piano seminterrato la porta/finestra fra taverna e cantina non esiste ed al piano terra il bagno a servizio della camera è di dimensioni maggiori.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia o ripristino dei luoghi assentiti.

Sanatoria edilizia, oneri e spese: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Adottato:	
In forza della delibera:	D.C.C. n. 2 del 31/01/2020
Zona omogenea:	zona c - Nuova Espansione
Norme tecniche di attuazione:	Art. 84
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,75 mc/mq
Altezza massima ammessa:	6,50 ml.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	circa 19 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A****1. Quota e tipologia del diritto****7/10 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 3/10 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto**3/10 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 7/10 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **686,63**

E' posto al piano: S1-T1

L'edificio è stato costruito nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. S1 H= 2,50 - PT e P1 H= 2,70

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: LATERO CEMENTO
Fondazioni	materiale: c.a.
Solai	tipologia: soffitto in opera in laterocemento
Strutture verticali	materiale: muratura

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: Pannelli
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: ISO-LANTE rivestimento: Intonaco condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: Parquet condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Blindato condizioni:

buone

Impianti:

Antifurto

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Fognatura

recapito: **collettore o rete comunale**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini del calcolo della consistenza è stata presa in considerazione la superficie esterna lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. esterna lorda	271,00	1,00	271,00
Balconi e portici	sup lorda di pavimento	50,00	0,30	15,00
cantina	sup lorda di pavimento	15,63	0,30	4,69
Corte esclusiva	sup lorda di pavimento	271,00	0,10	27,10
Corte esclusiva	sup lorda di pavimento	79,00	0,02	1,58
		686,63		319,37

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2023-1

Zona: Montecastrilli

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Lo scopo della presente stima è quello di determinare, il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto riferito alla data attuale. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza ecc., si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico-comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Montecastrilli;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;
 Uffici del registro di TERNI;
 Ufficio tecnico di Comune di Montecastrilli;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Montecastrilli;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori OMI 2022/2 - D/2 periferica/ Espansione-Periferia- Casteltodino Quadrelli - Ville e villini - Normale : min. €/mq 600 - max €/mq 900;
 Altre fonti di informazione: Borsa immobiliare dell'Umbria; siti internet; conoscenza dell'esperto..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 383.244,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	271,00	€ 1.200,00	€ 325.200,00
Balconi e portici	15,00	€ 1.200,00	€ 18.000,00
cantina	4,69	€ 1.200,00	€ 5.628,00
Corte esclusiva	27,10	€ 1.200,00	€ 32.520,00
Corte esclusiva	1,58	€ 1.200,00	€ 1.896,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 383.244,00
Valore corpo			€ 383.244,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 383.244,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 383.244,00

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 in villini [A7]	319,37	€ 383.244,00	€ 383.244,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 57.486,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 319.757,40
---	---------------------

Data generazione:
06-11-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Daniele Stufara

Allegati:

- pignoramento
- certificazione notarile
- documentazione catastale
- documentazione edilizia e urbanistica
- documenti conservatoria
- Estratto del P.R.G. e delle N.T.A.
- documentazione fotografica
- Planimetria stato di fatto
- Atto di compravendita
- Convenzione urbanistica



N=80700

E=5000

1 Particella: 365

Comune: (TR) MONTECASTRILLI
 Foglio: 52
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met
 Scala originale: 1:2000
 15/Set-2023 16:7:17
 metProtocollo pratica T245487/2023

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

Dichiarazione protocollo n. TR0020685 del 27/02/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecastrilli
LOCALITA' LA CASA - QUADRELLI

civ. SNC

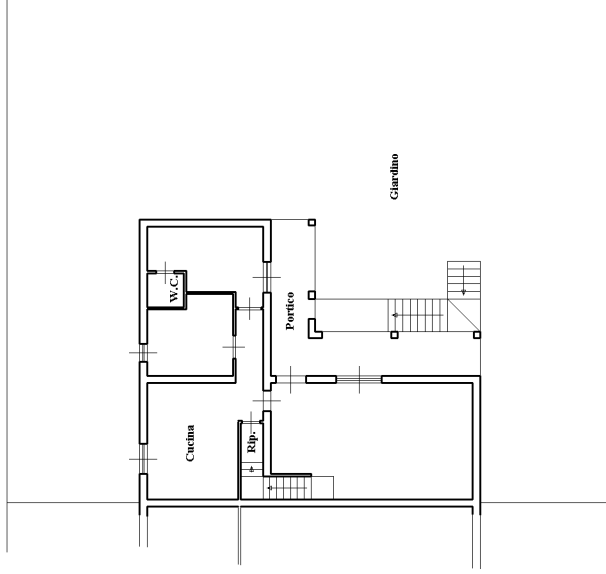
Identificativi Catastali:
Sezione: Foglio: 52
Particella: 365
Subalterno: 6

Compilata da:
VENTURI MAURIZIO
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni
N. 605

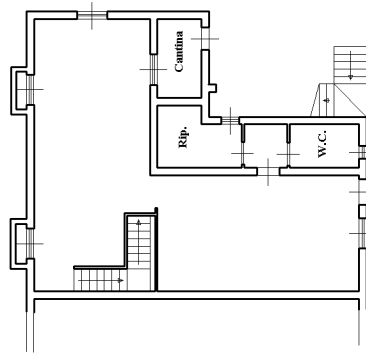
Scheda n. 1
Scala 1:200

Ultima planimetria in atti

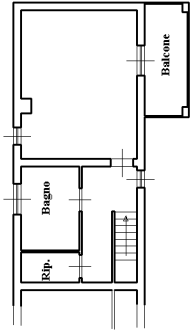
PIANO TERRA
H = 2,70



PIANO SOTTERRANEO
H = 2,50

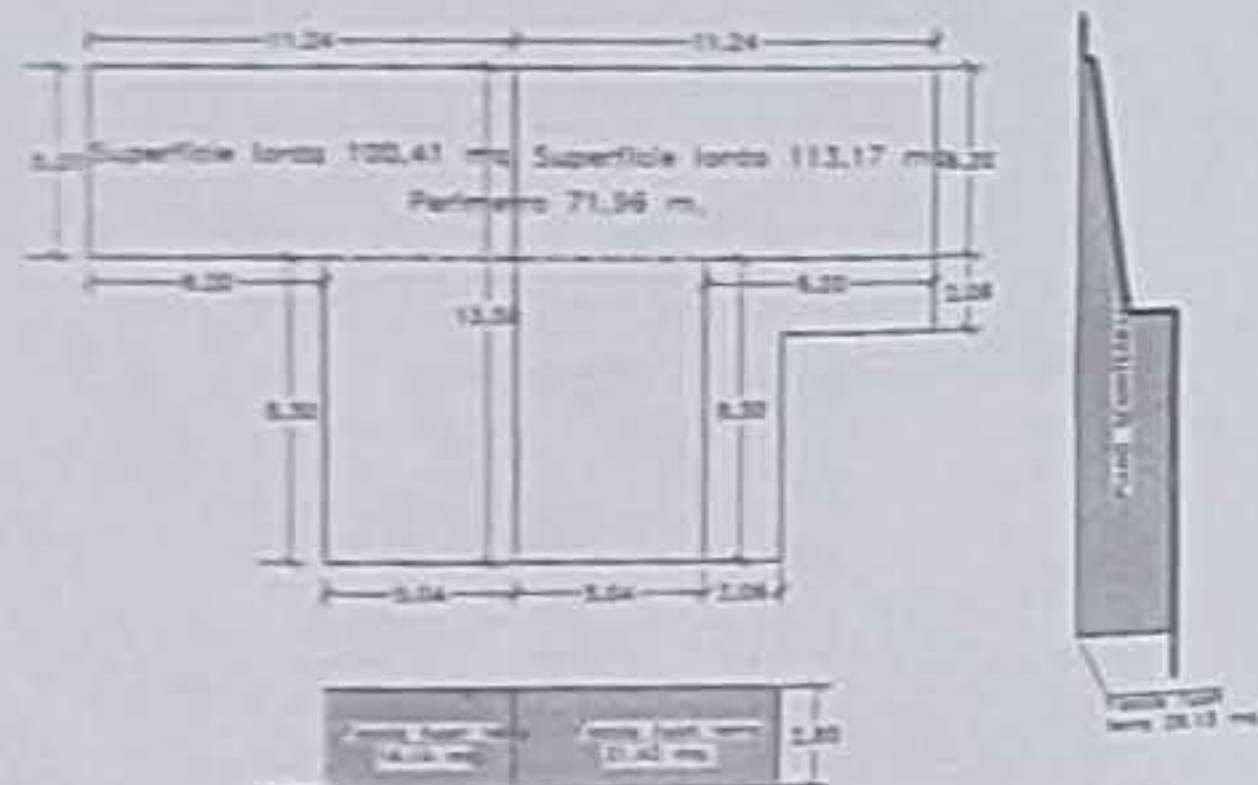


PIANO PRIMO
H = 2,70



PROGETTO APPROVATO

4. PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO
Superficie lorda 213,58 m²
Perimetro 71,56 m
Fattore superficie lorda 64,69 m²
Altezza media = 64,69 / 71,56 = 0,89 m
Volume = 213,58 * 0,89 = 190,09 m³

PIANO TERRA

Volume = 596,58 m³

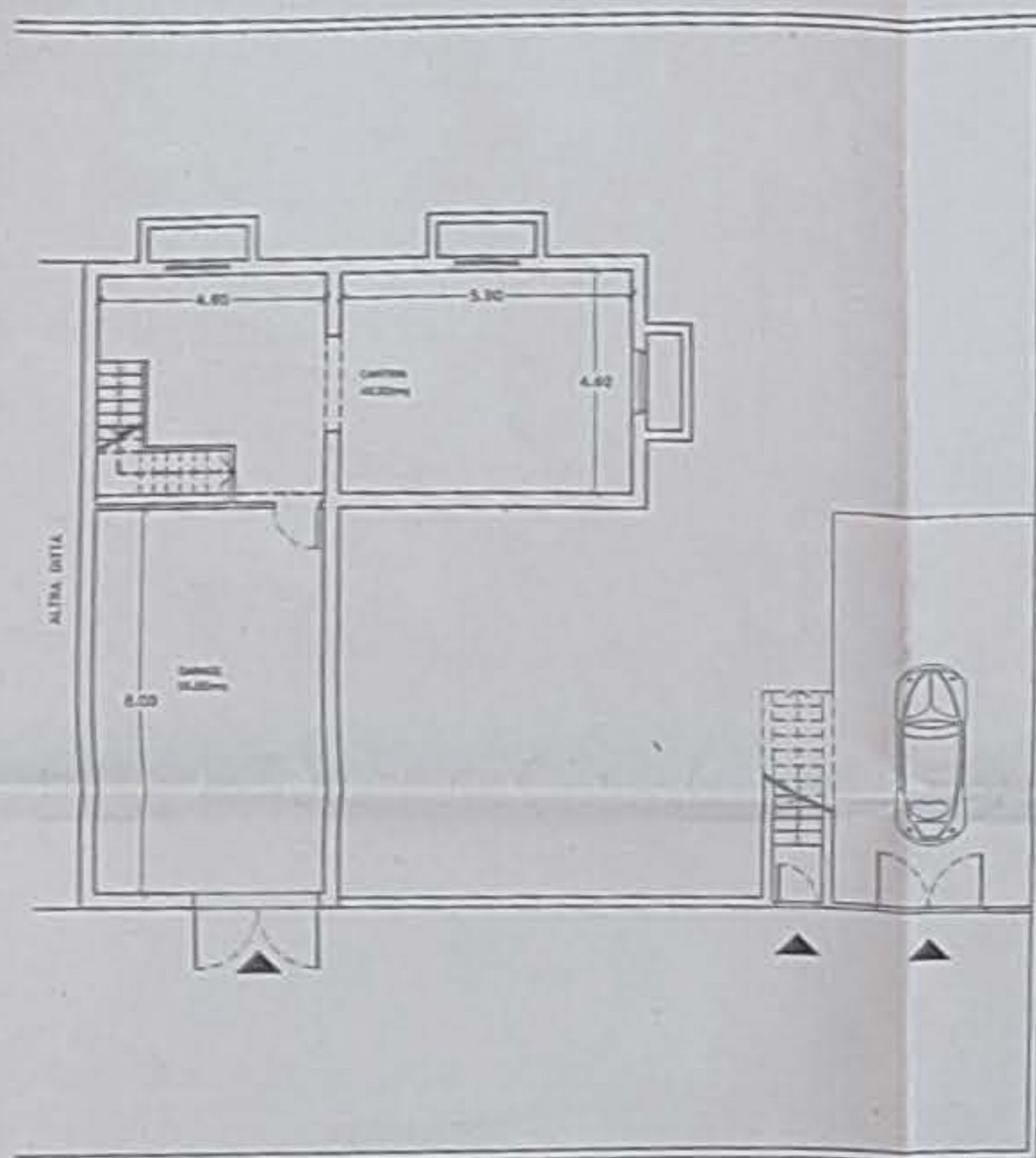
PIANO PRIMO

Volume = 319,80 m³

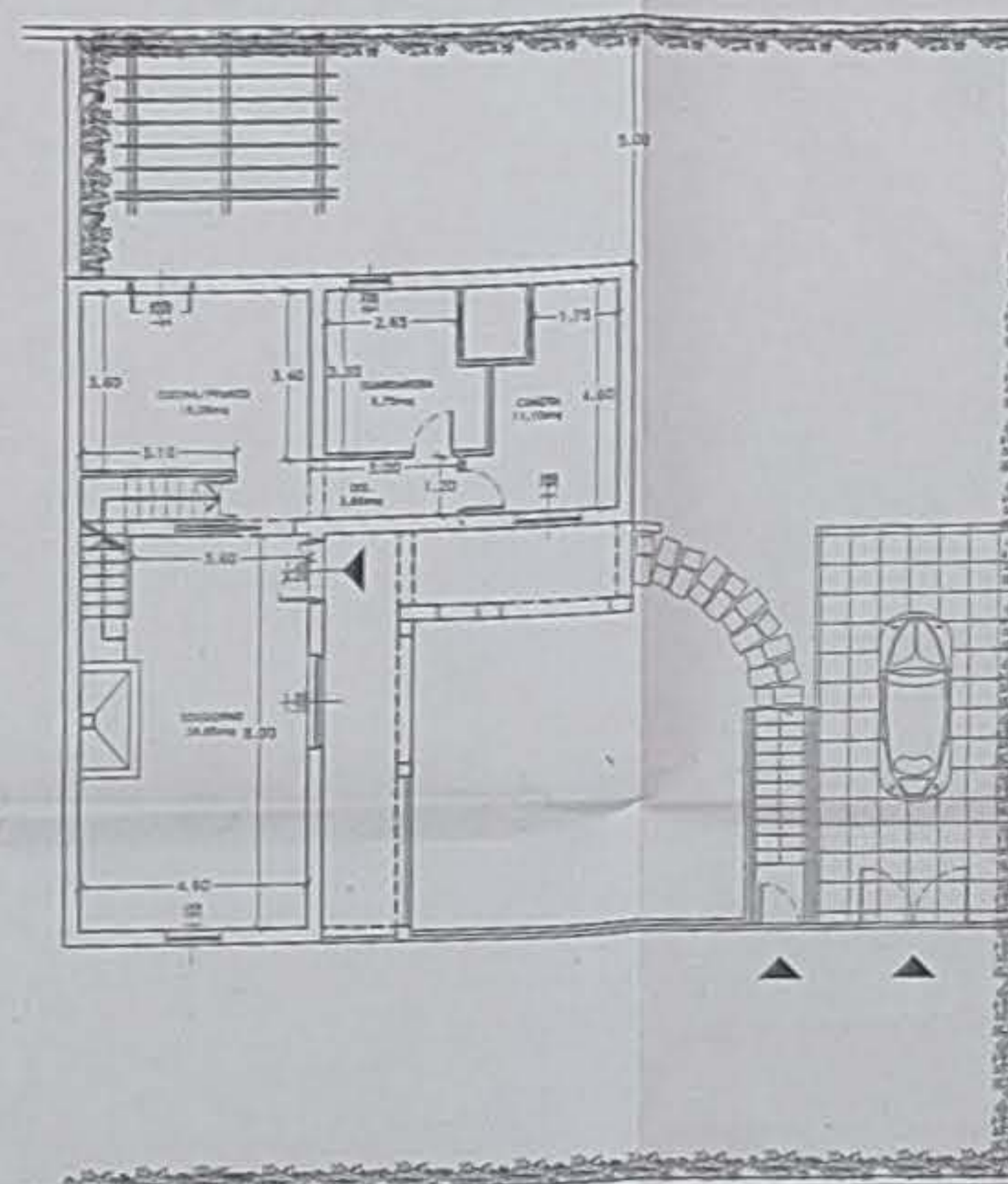
SOTTOTETTO

Volume = 40,81 m³

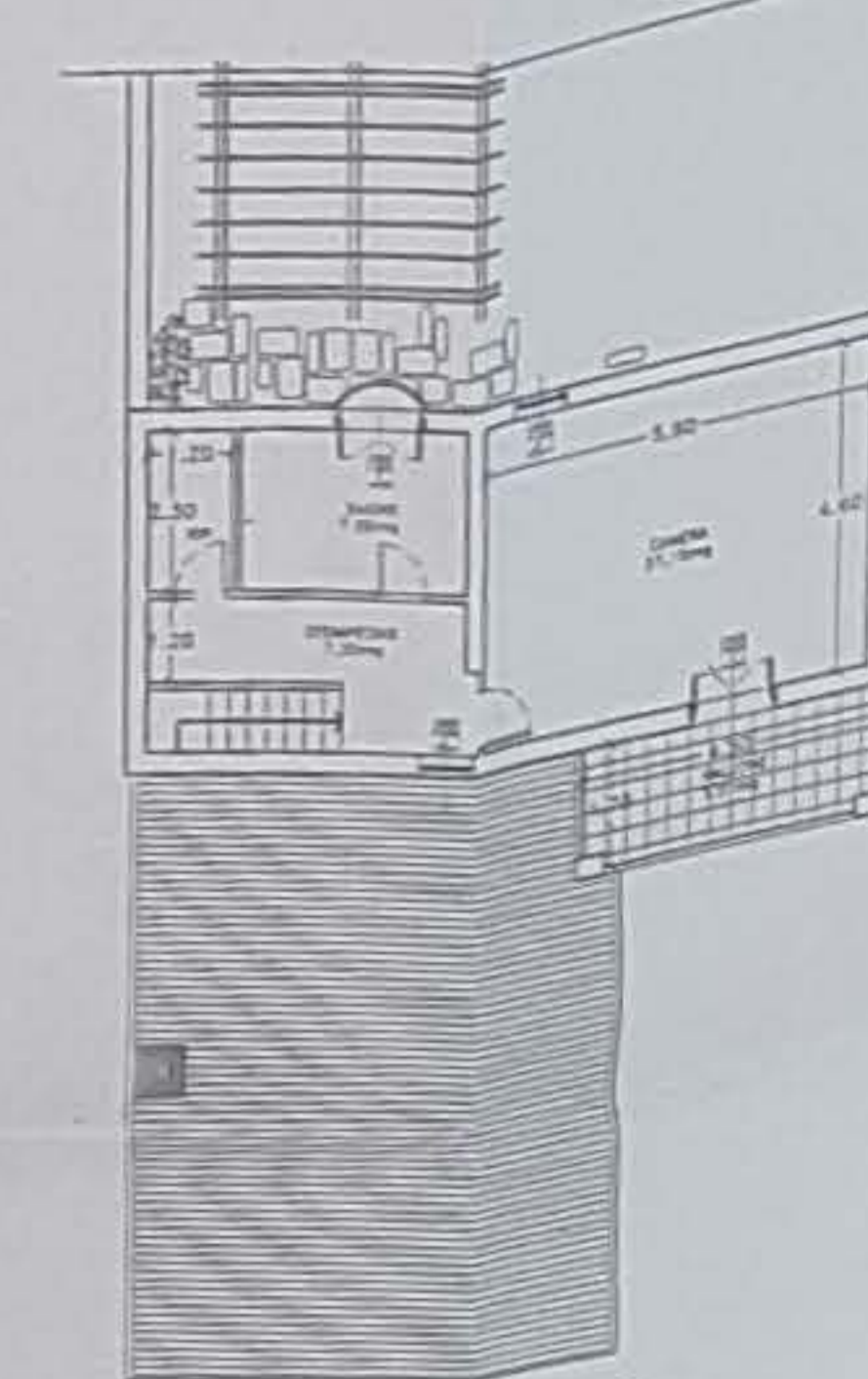
VOLUME TOTALE 1137,26 < 1154,97 (cubatura max ammissibile)



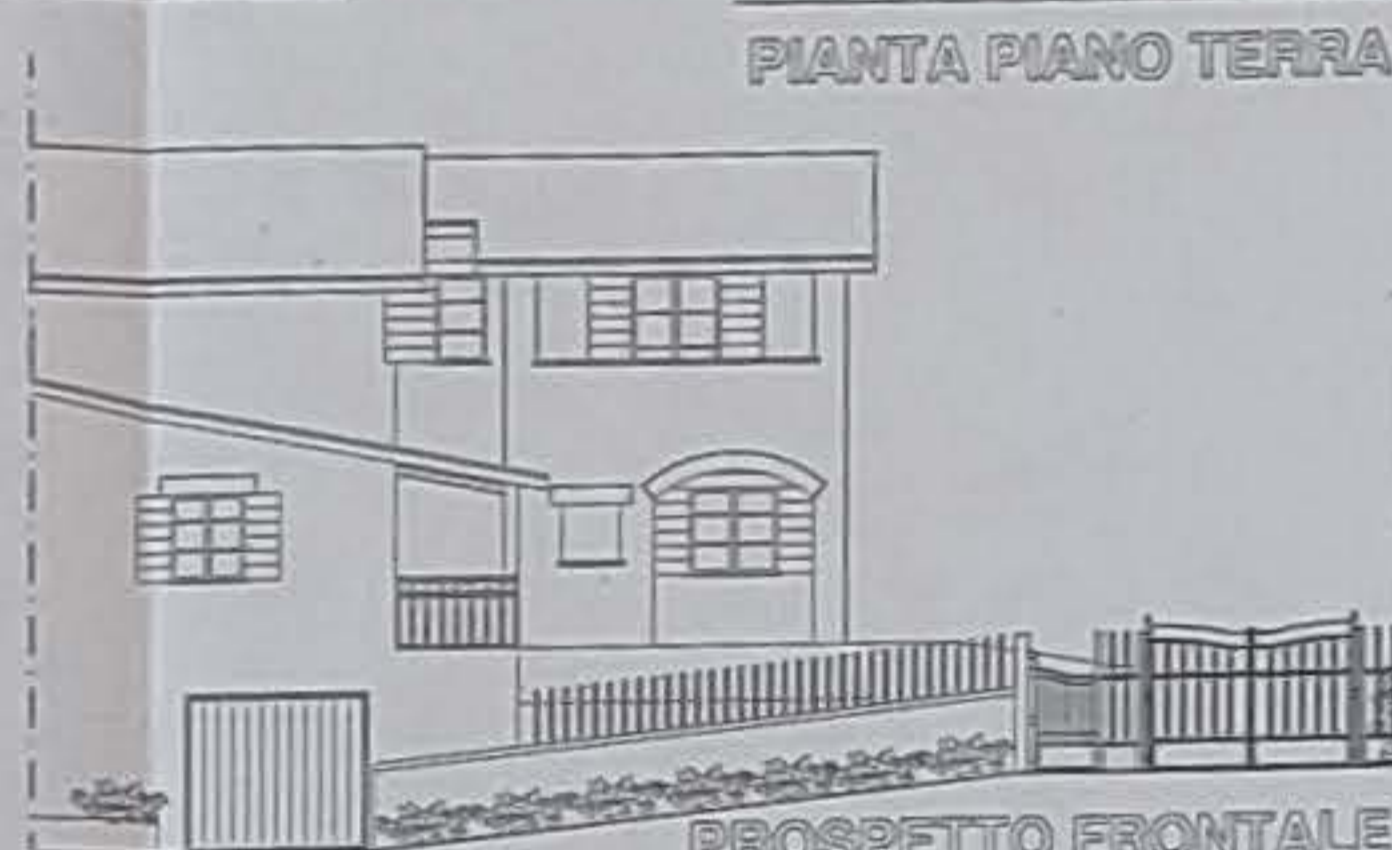
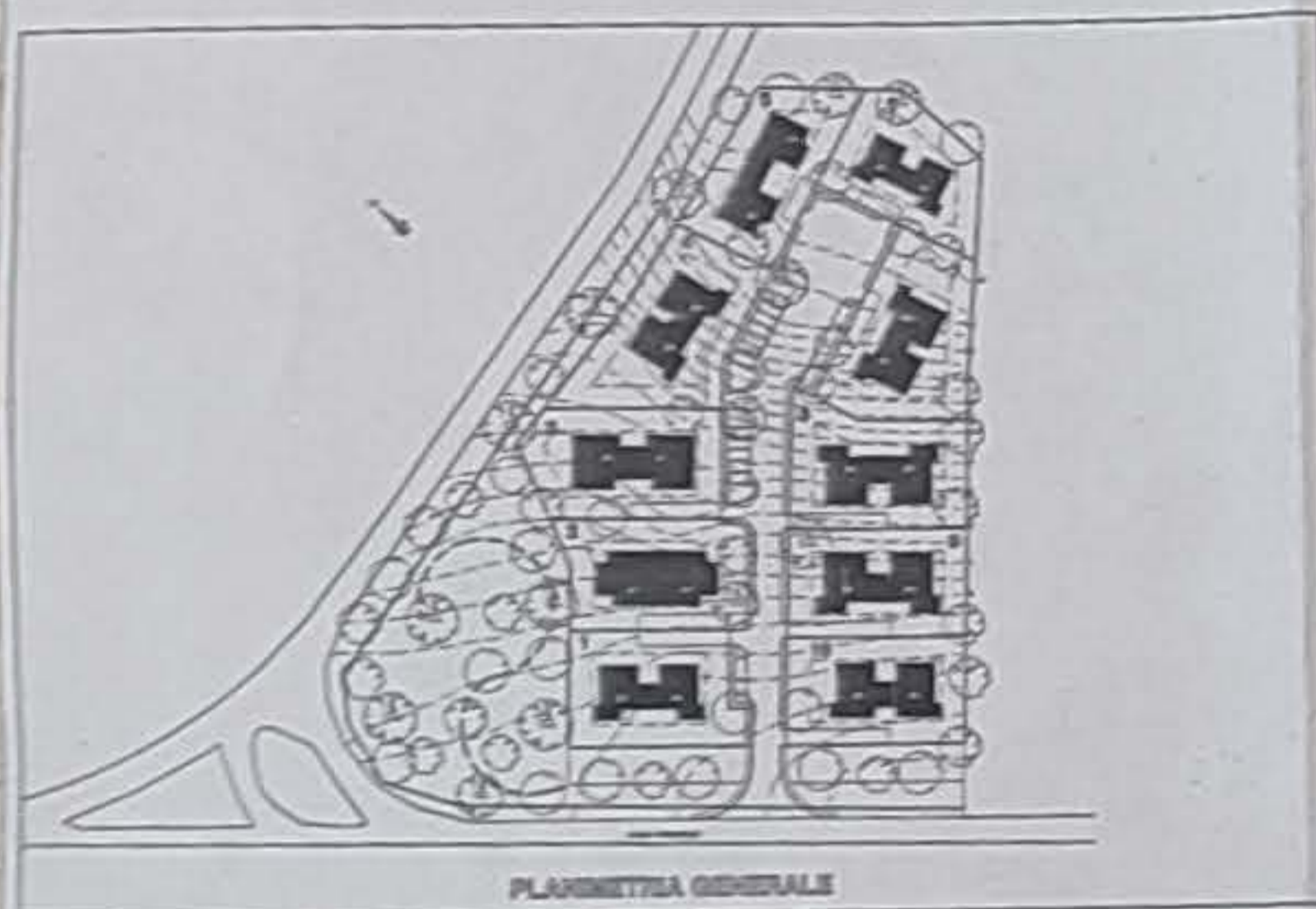
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



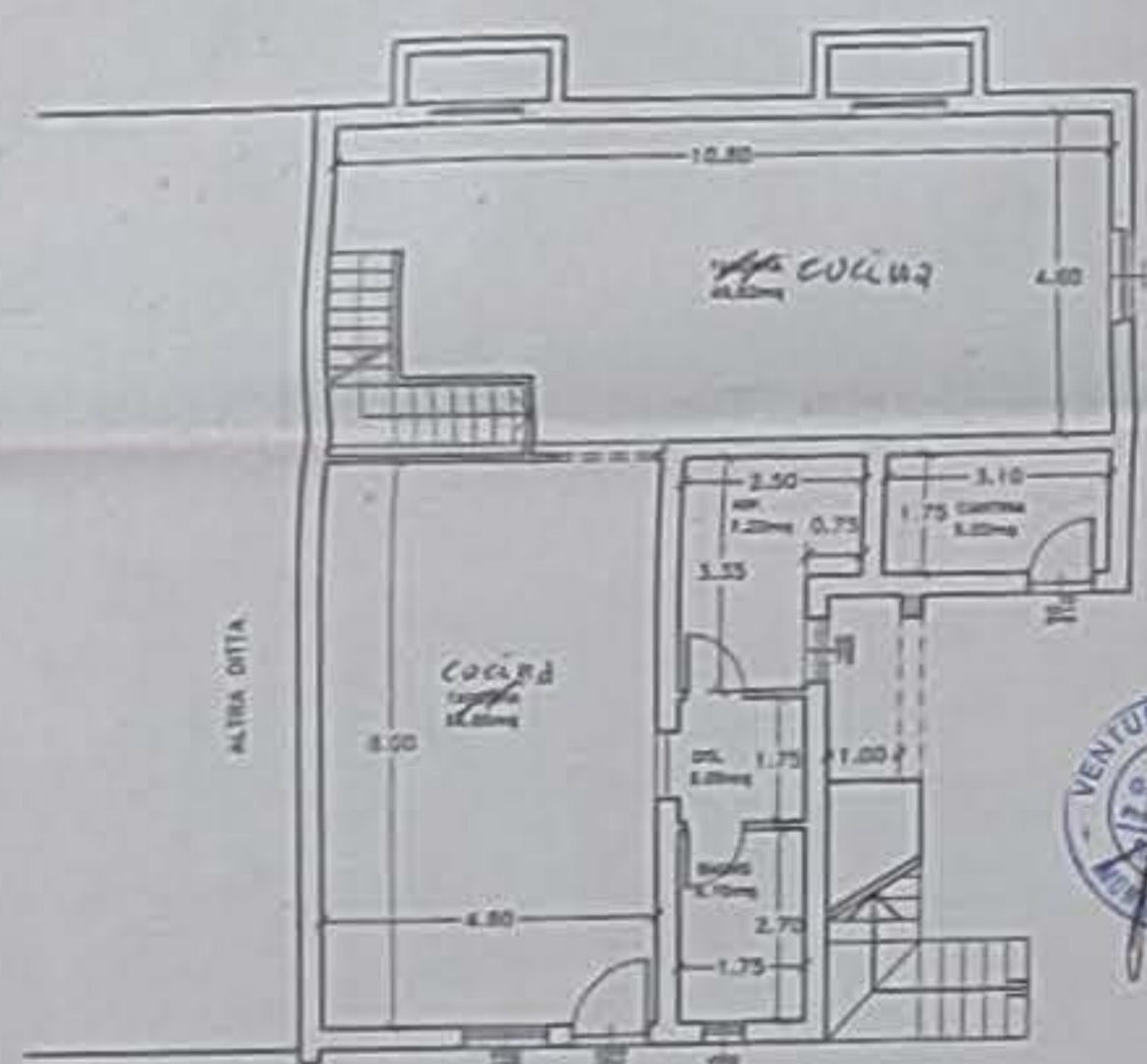
PIANTA PIANO TERRA



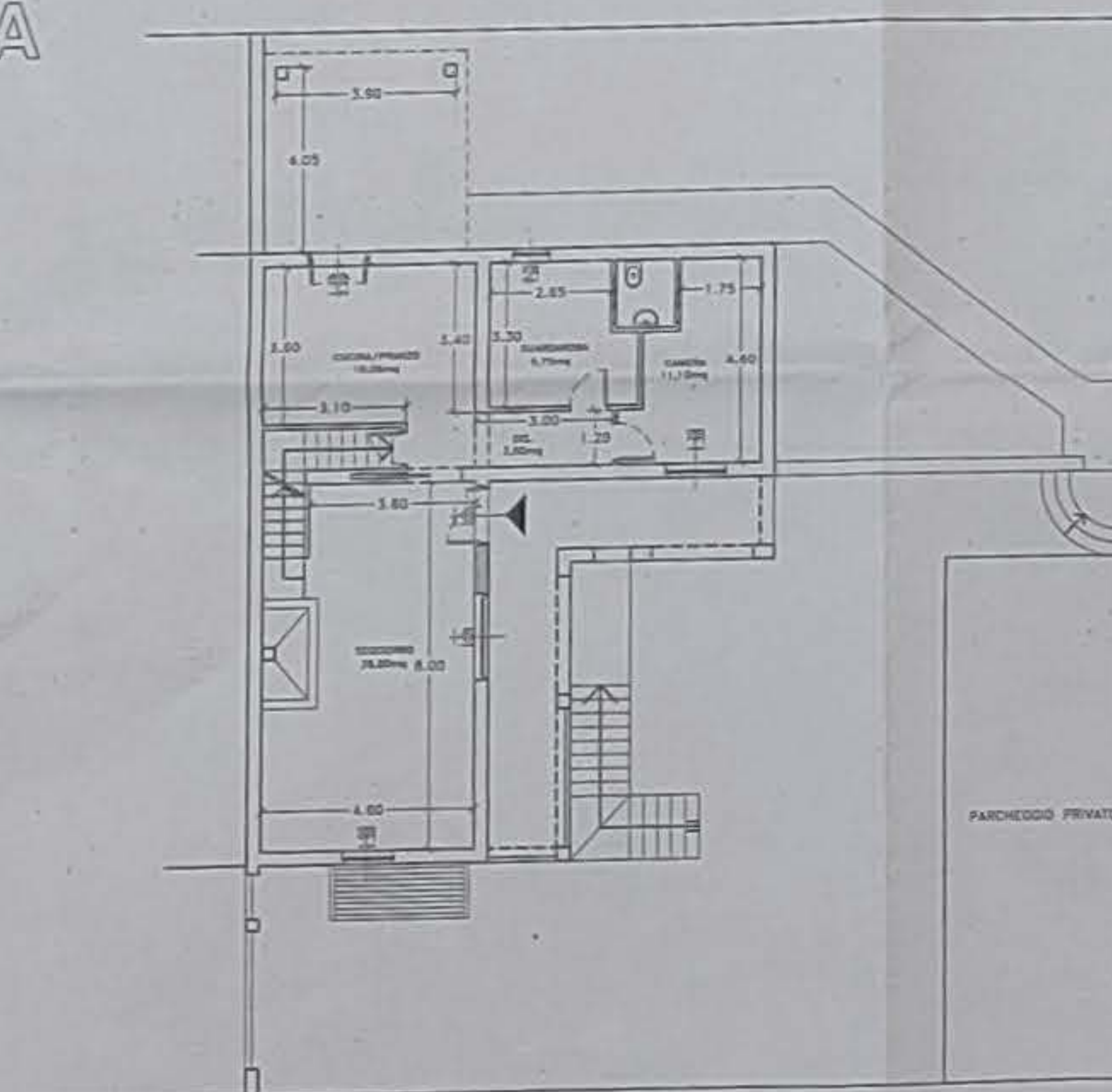
PIANTA PIANO PRIMO



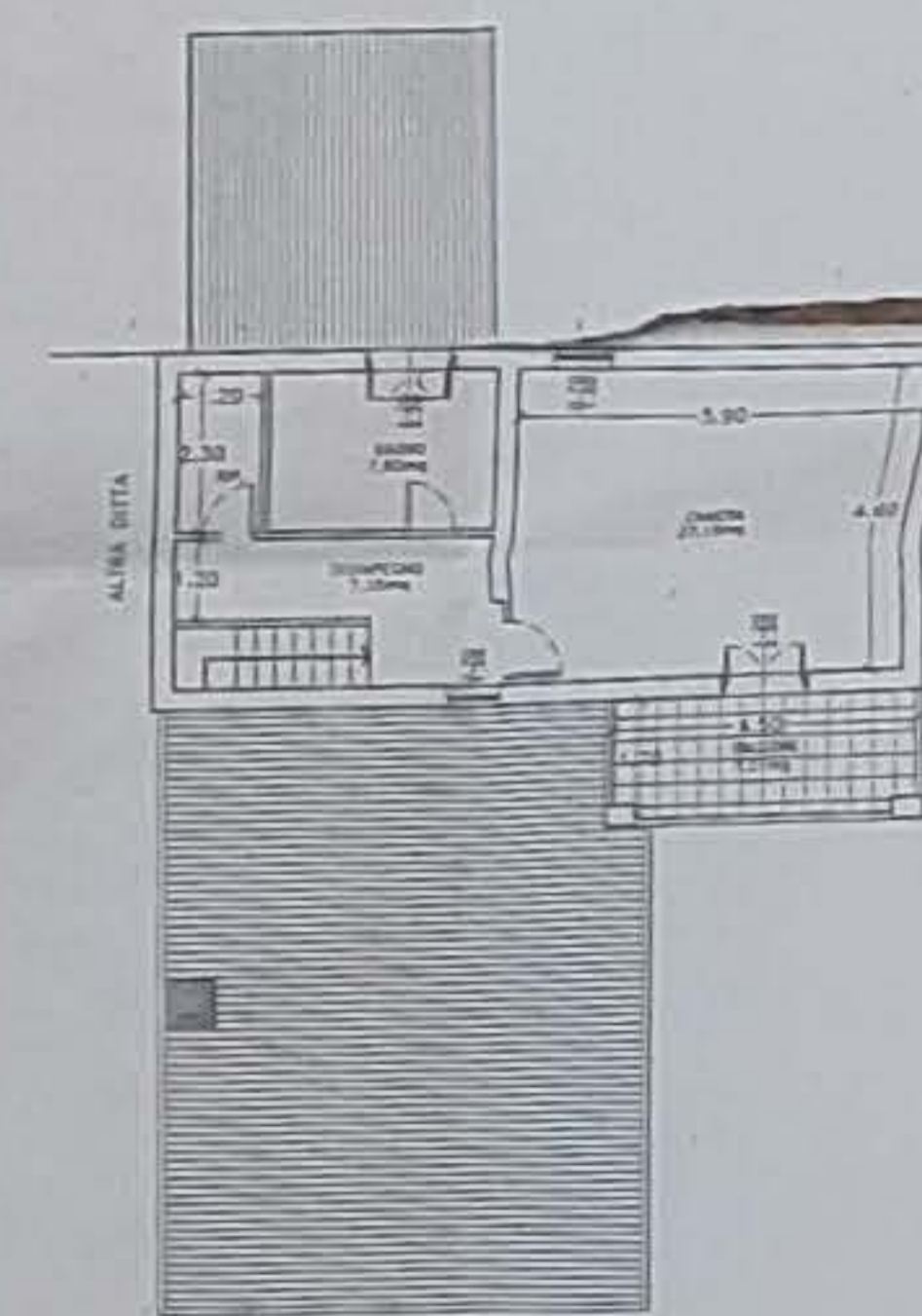
PROGETTO IN SANATORIA



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



COMUNE DI MONTECASTRILLI

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

PROFESSIONE DI TERAPIA

STUDIO VENTURI - Via G. Mazzini n° 16 05021 Acquaparta (TR)
tel. 0744/930345 cell. 335/6655702 E-mail: studioventuri@yahoo.it

PROGETTO IN SANATORIA SU PORZIONE
DI FABBRICATO RESIDENZIALE NELLA
FRAZ. DI QUADRELLI

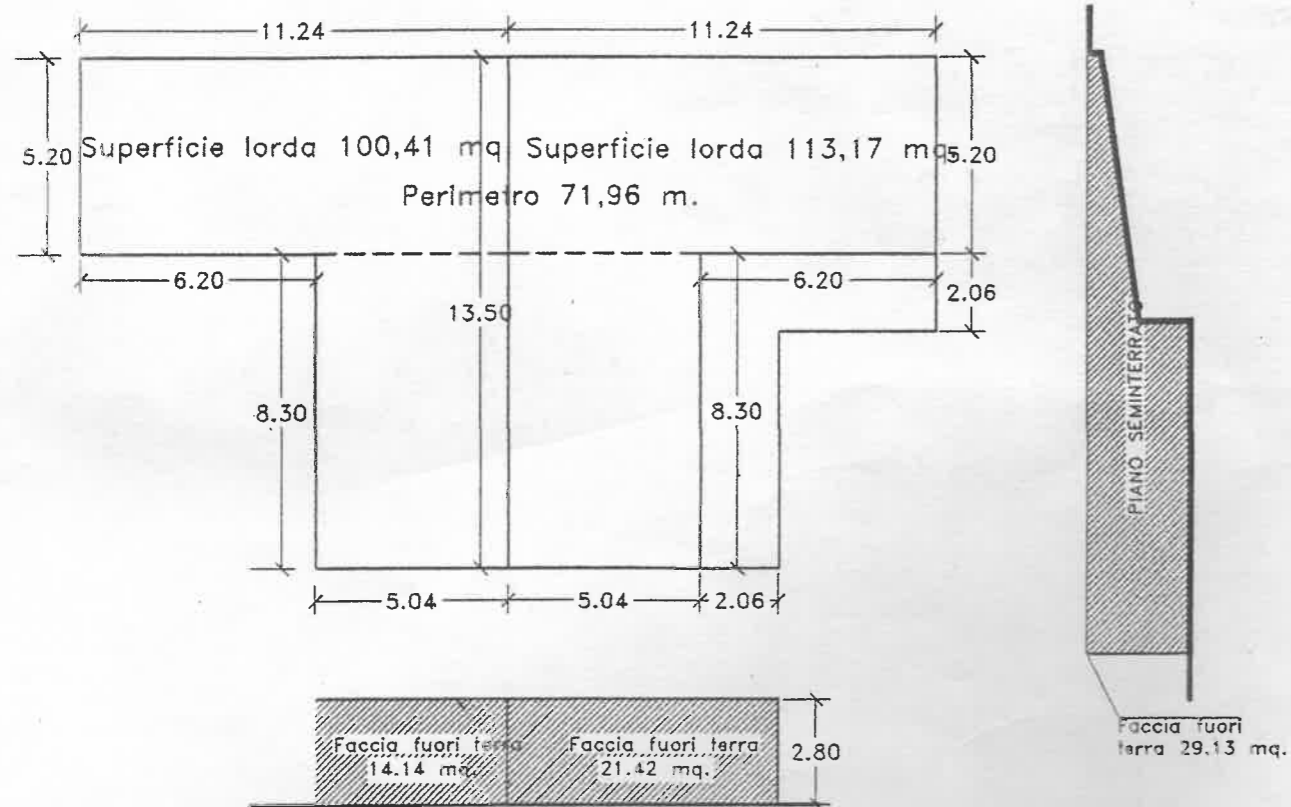
PROP. TRINOLI S.R.L.

TAVOLA
1

0005

MUNIE DI MONTECASTRILLI

A PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO

Superficie lorda 100,41 mq

Superficie lorda 113,17 mq

Perimetro 71,96 m.

Facciate fuori terra 64,69 mq.

Altezza media = $64,69 / 71,96 = 0,89$ m.

Volume = $213,58 * 0,89 = 190,09$ mc.

PIANO TERRA

Volume = 586,56 mc.

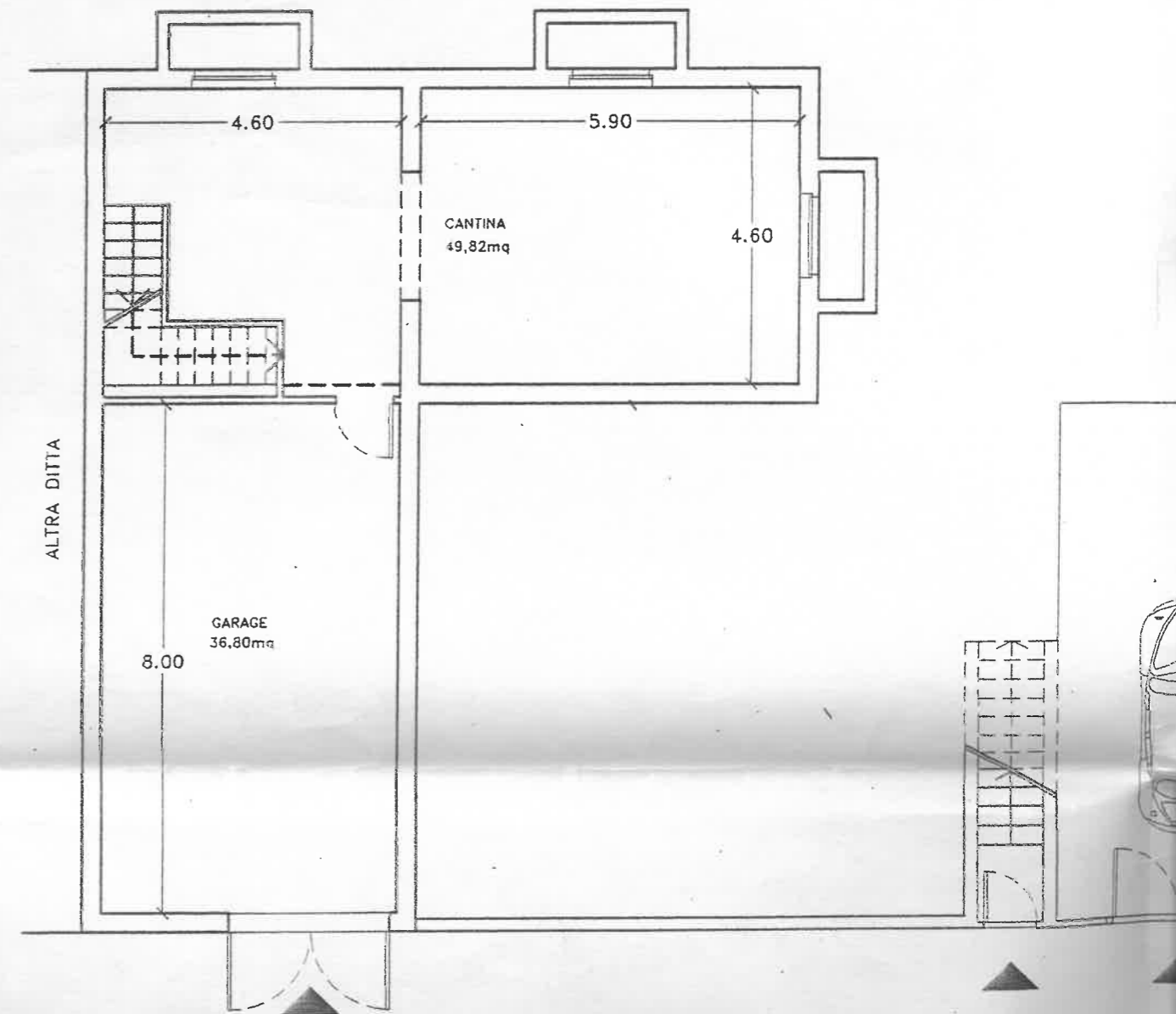
PIANO PRIMO

Volume = 319,80 mc.

SOTTOTETTO

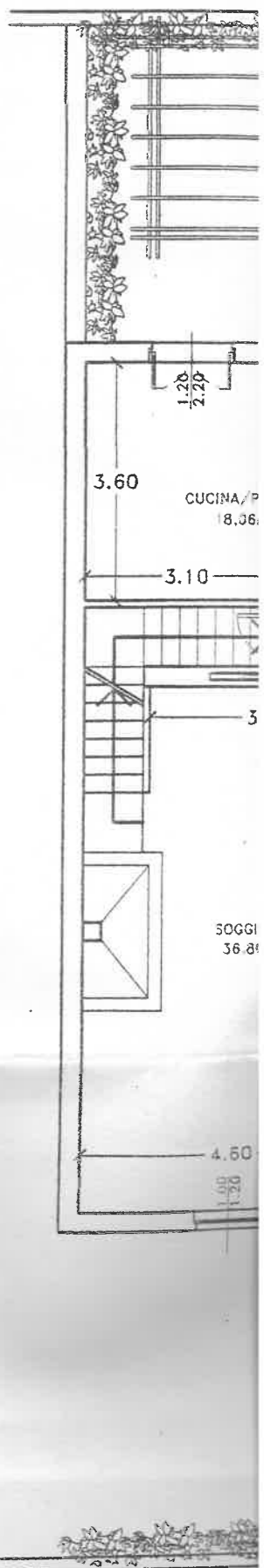
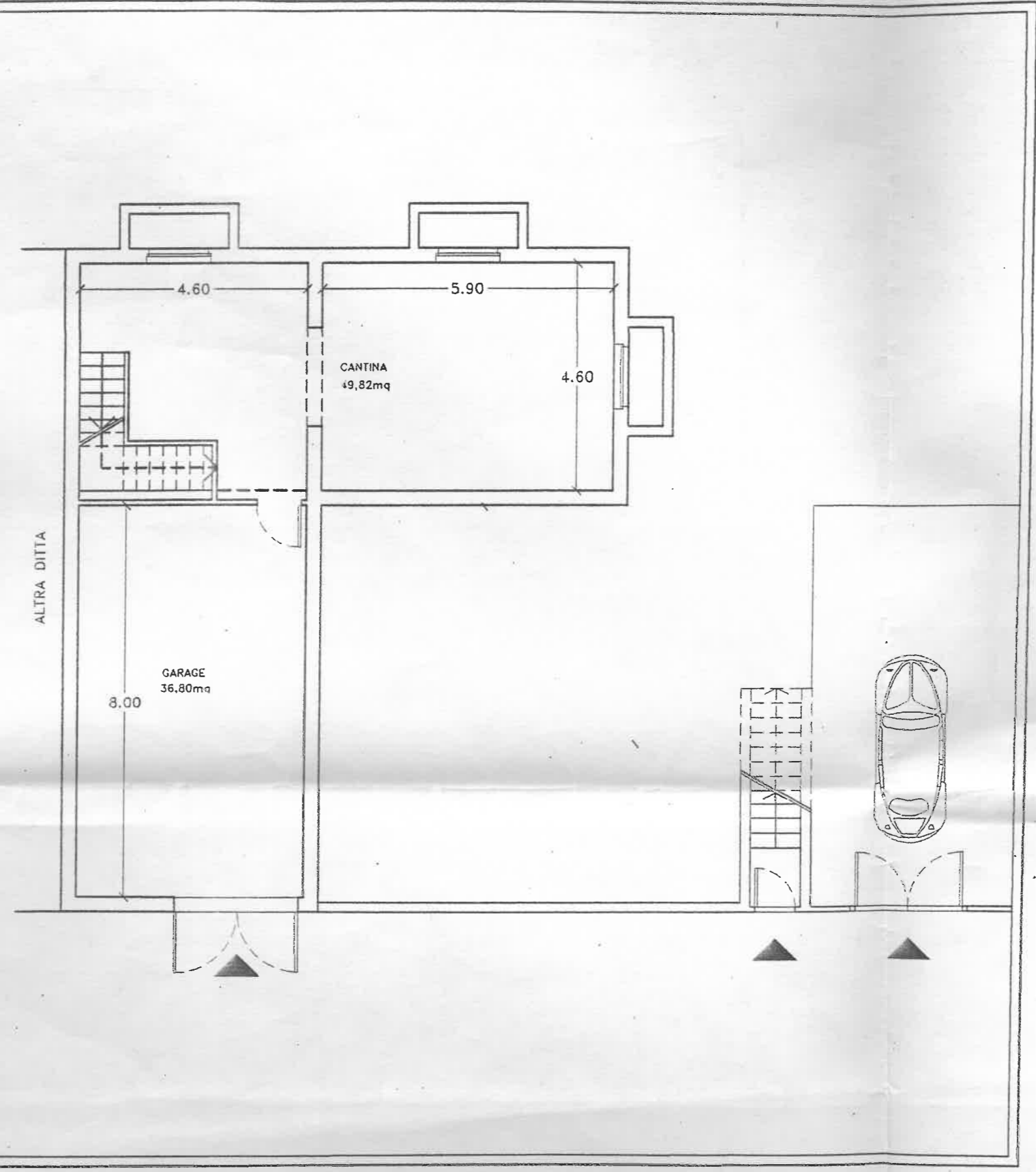
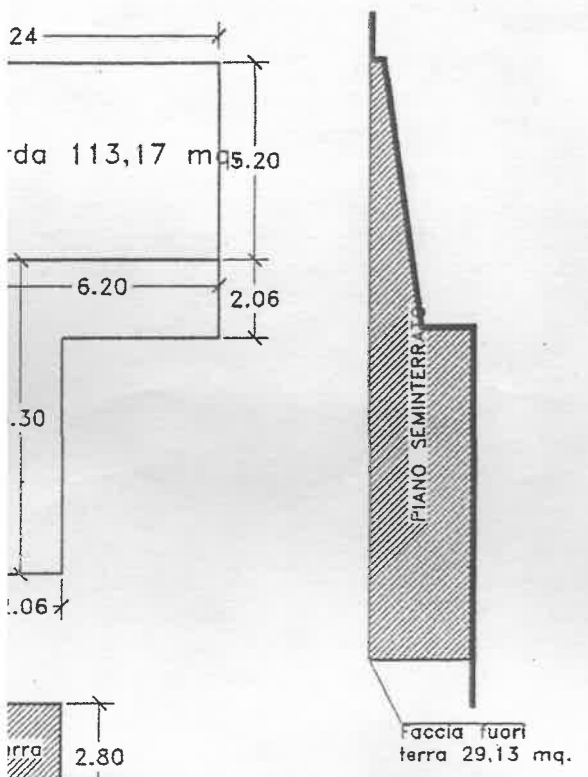
Volume = 40,81 mc.

VOLUME TOTALE $1137,26 < 1156,97$ (cubatura max ammissibile)



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

PROGETTO APPROVATO

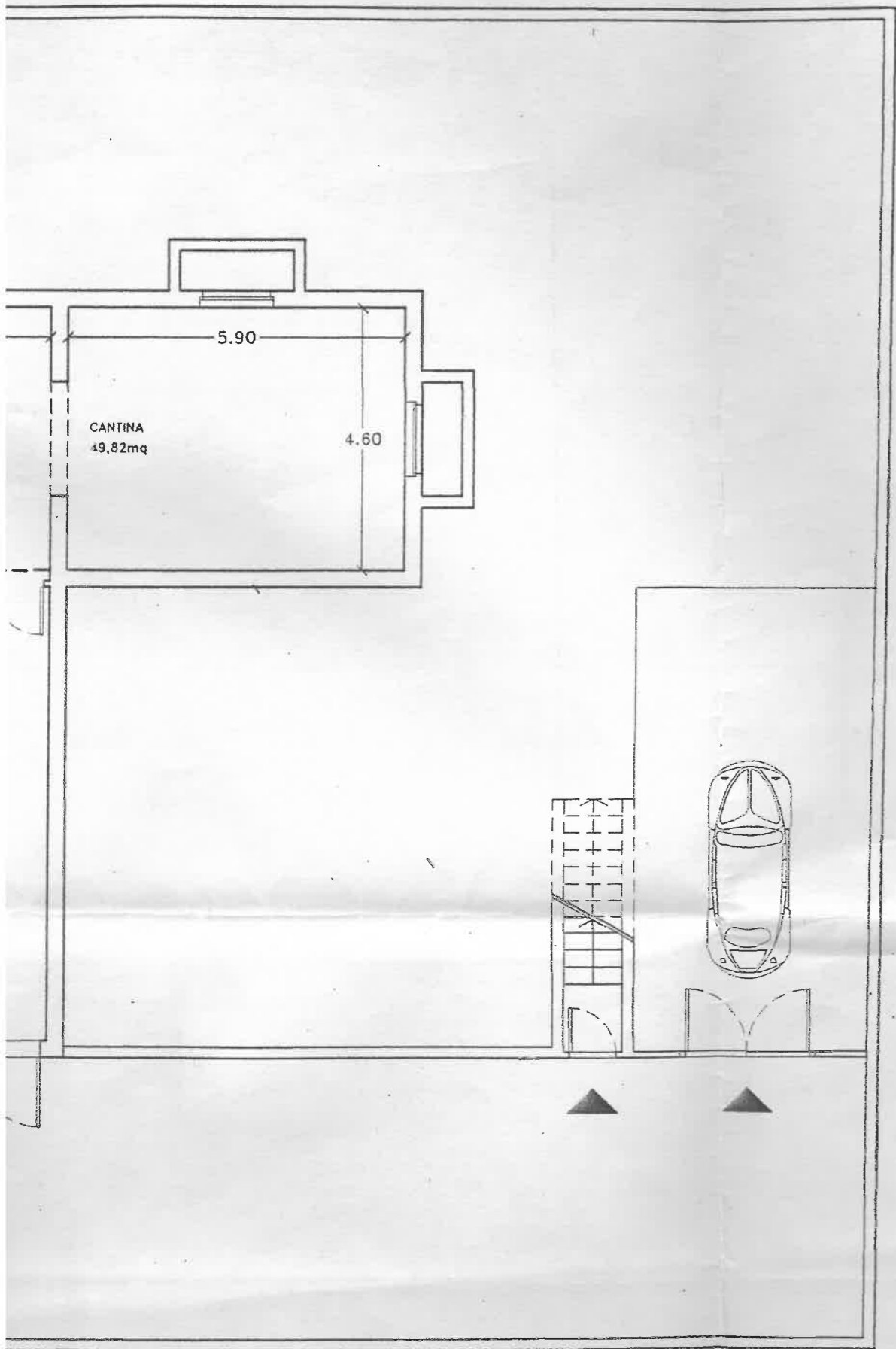


PIANTA PIANO SEMINTERRATO

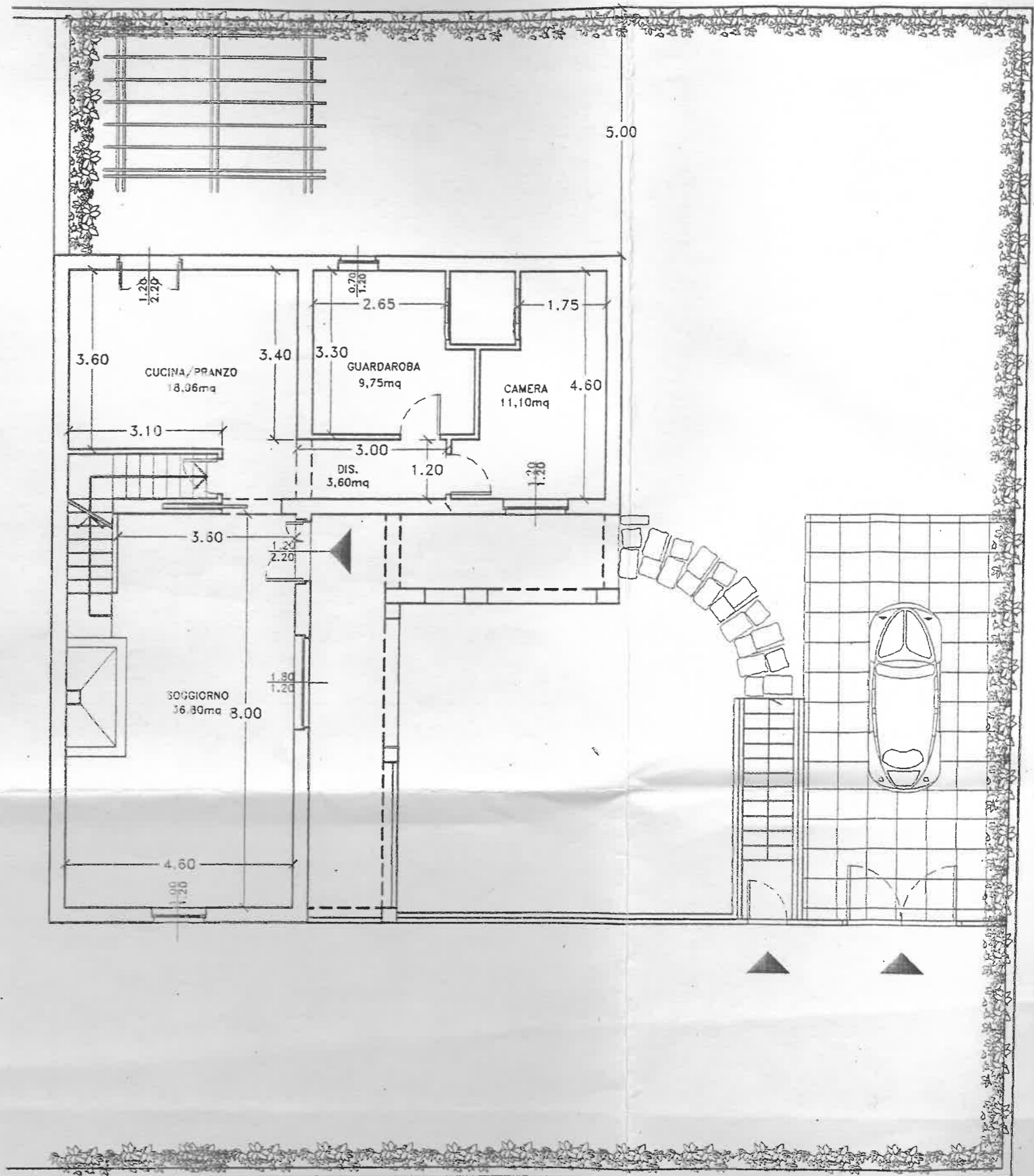
PIANTA P

(cubatura max ammissibile)

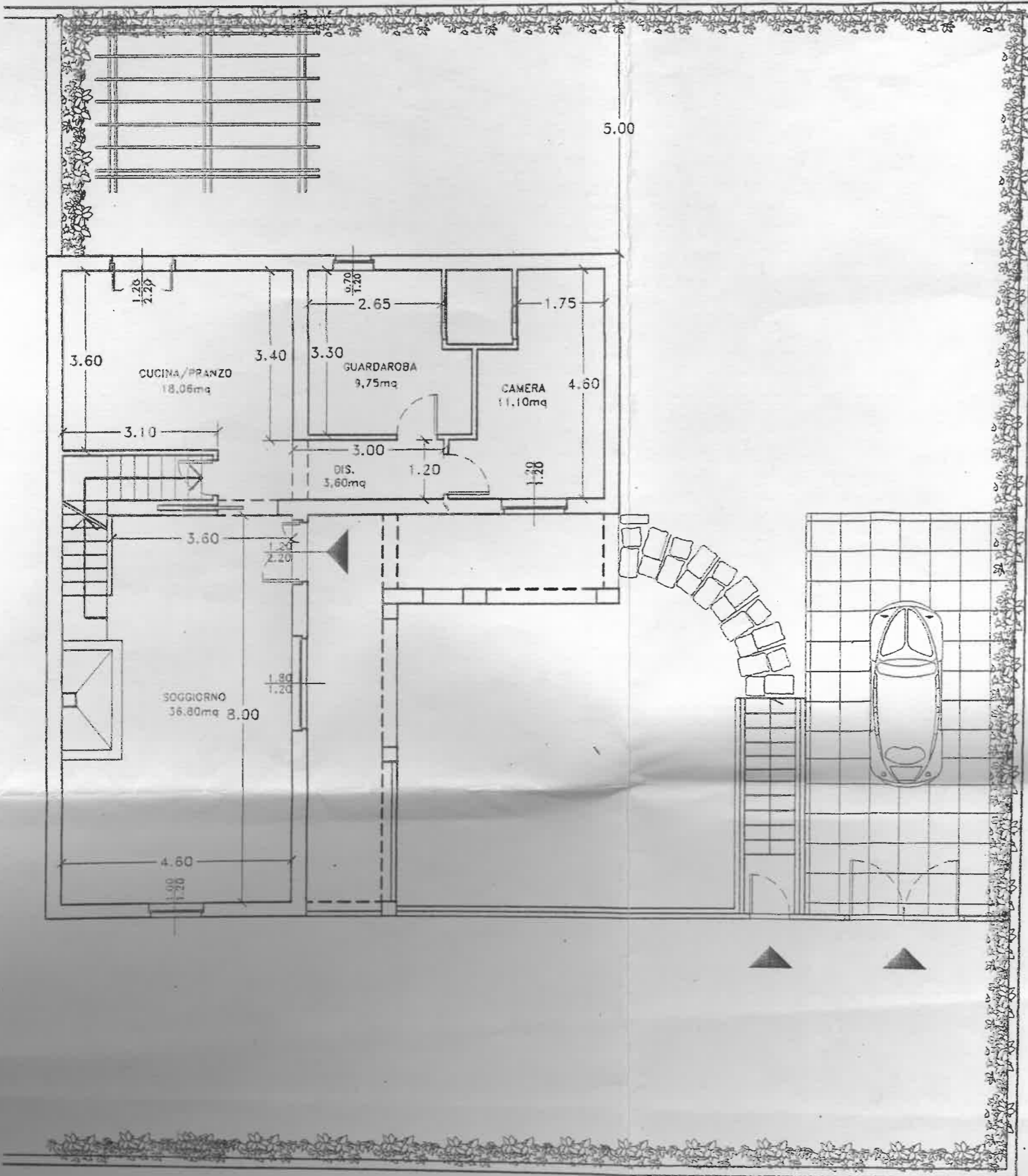
TO APPROVATO



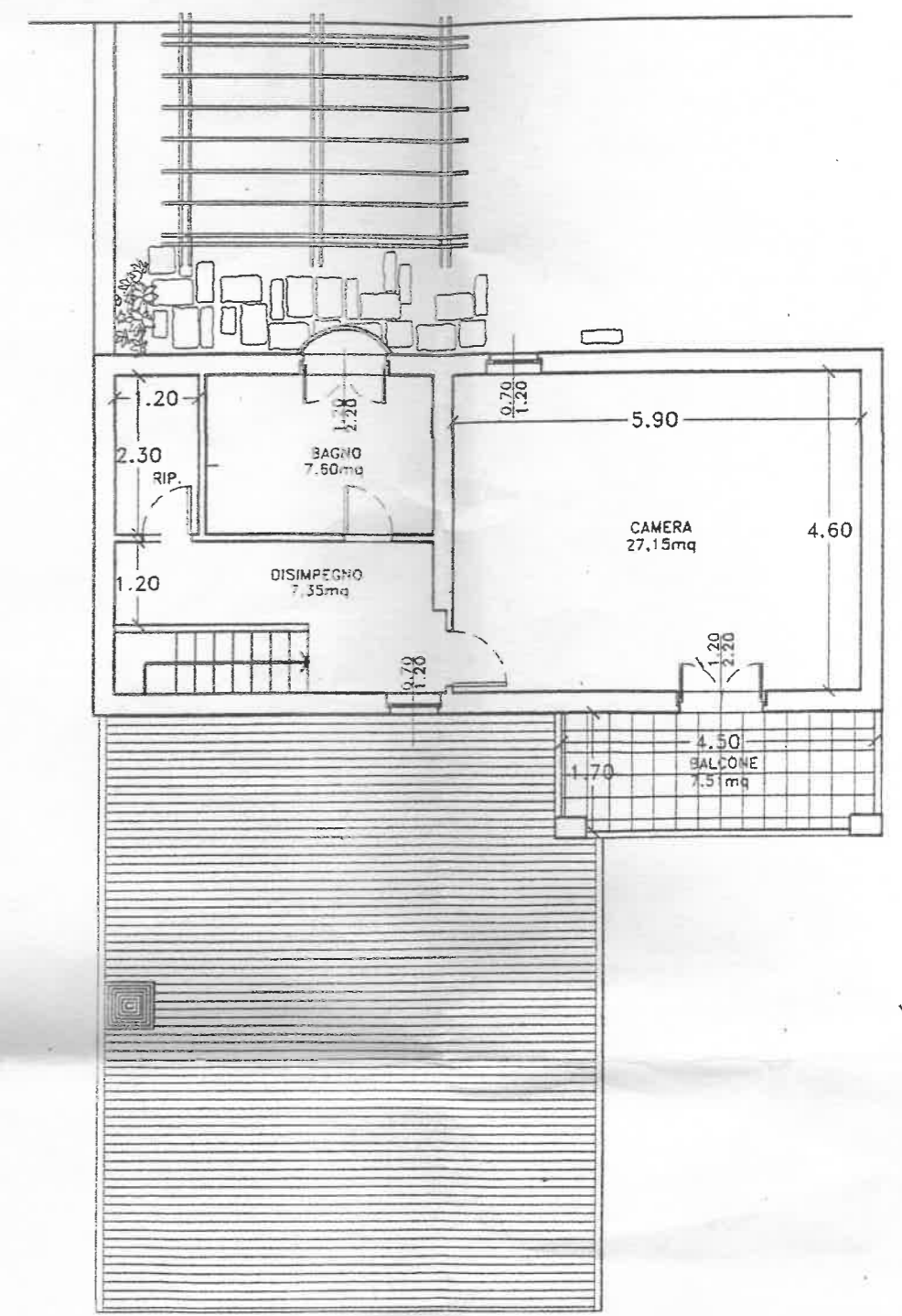
SEMINTERRATO



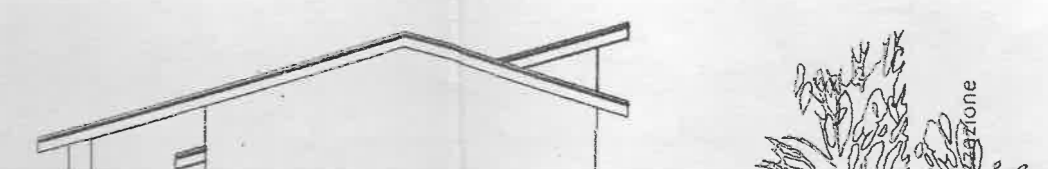
PIANTA PIANO TERRA



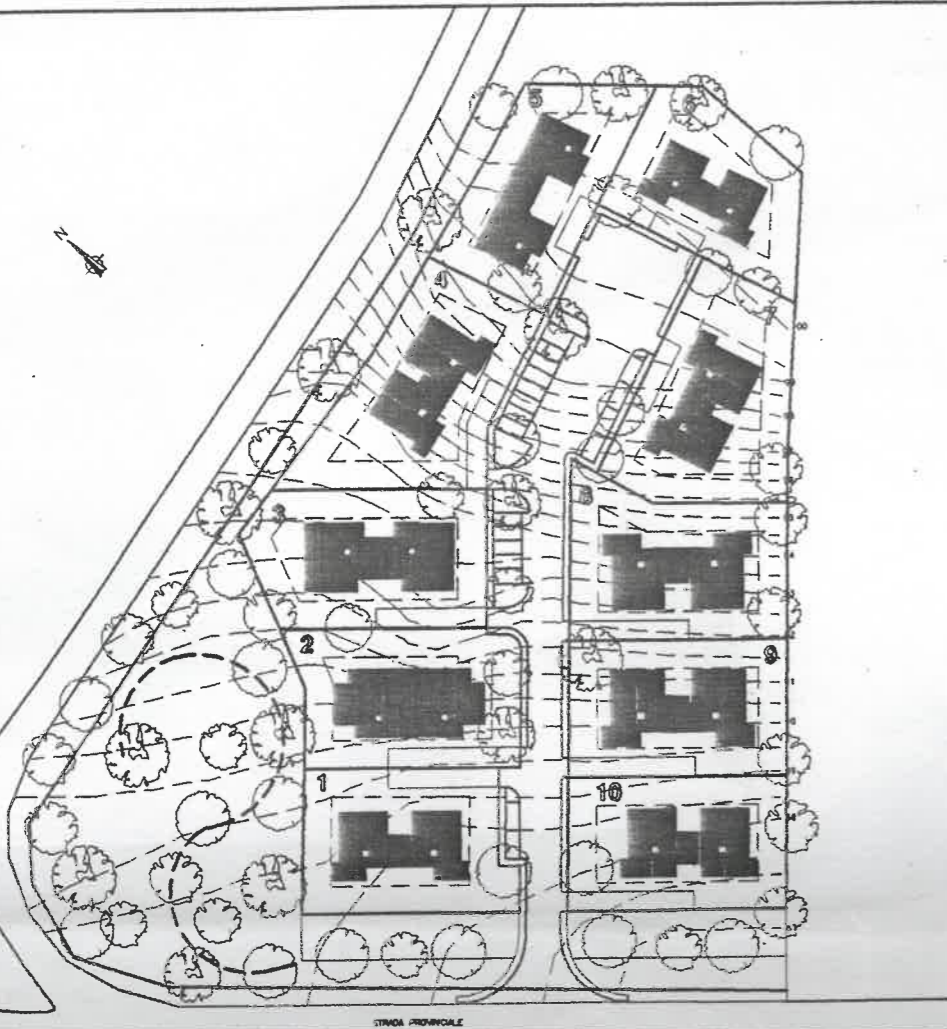
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

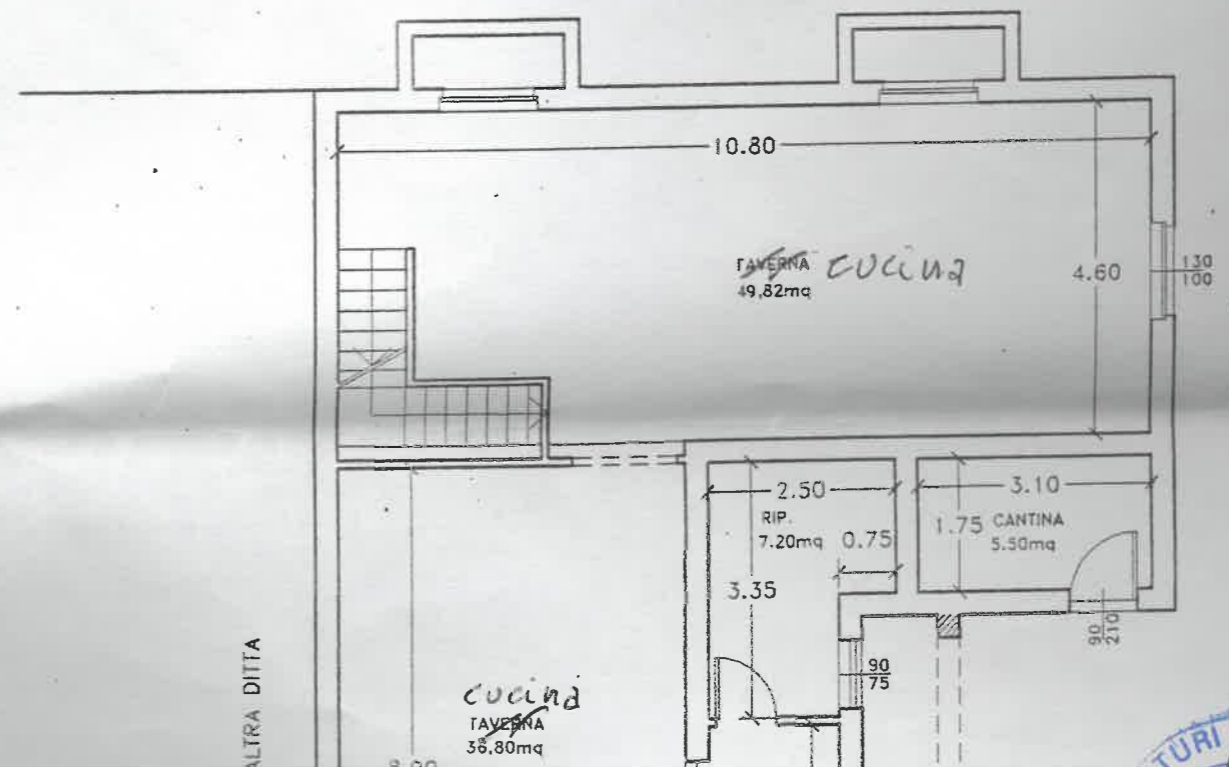


PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PLANIMETRIA GENERALE

PROGETTO IN SANATORIUM



COMUNE DI MONTECASTRILLI
PROVINCIA DI TERNI

Allegato al Permesso di Costruire

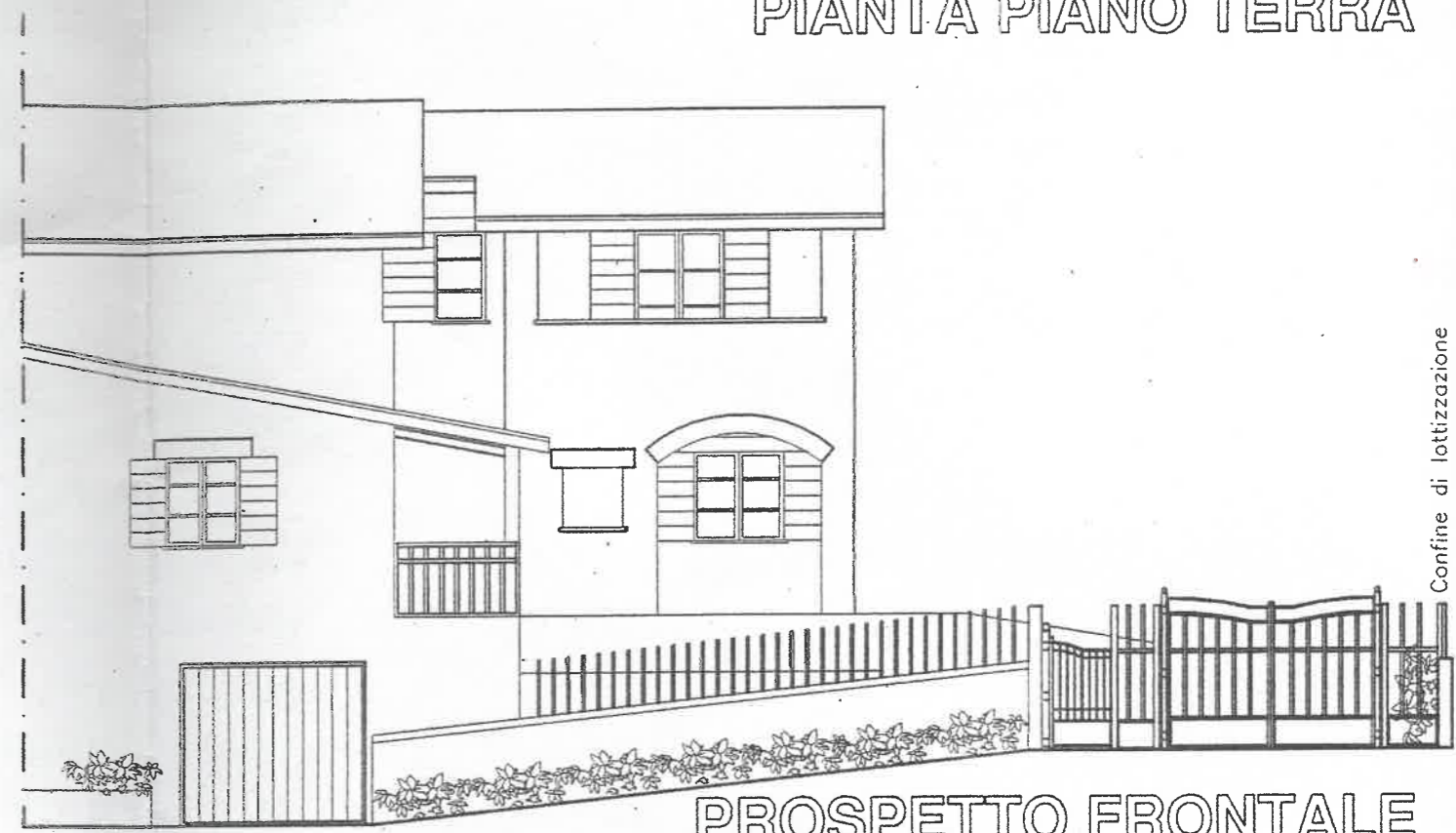
N. 0887/05
10/06/2006

quasparta (TR)
@ yahoo.it

TURI MAU

PIANTA PIANO SEMINTERRATO

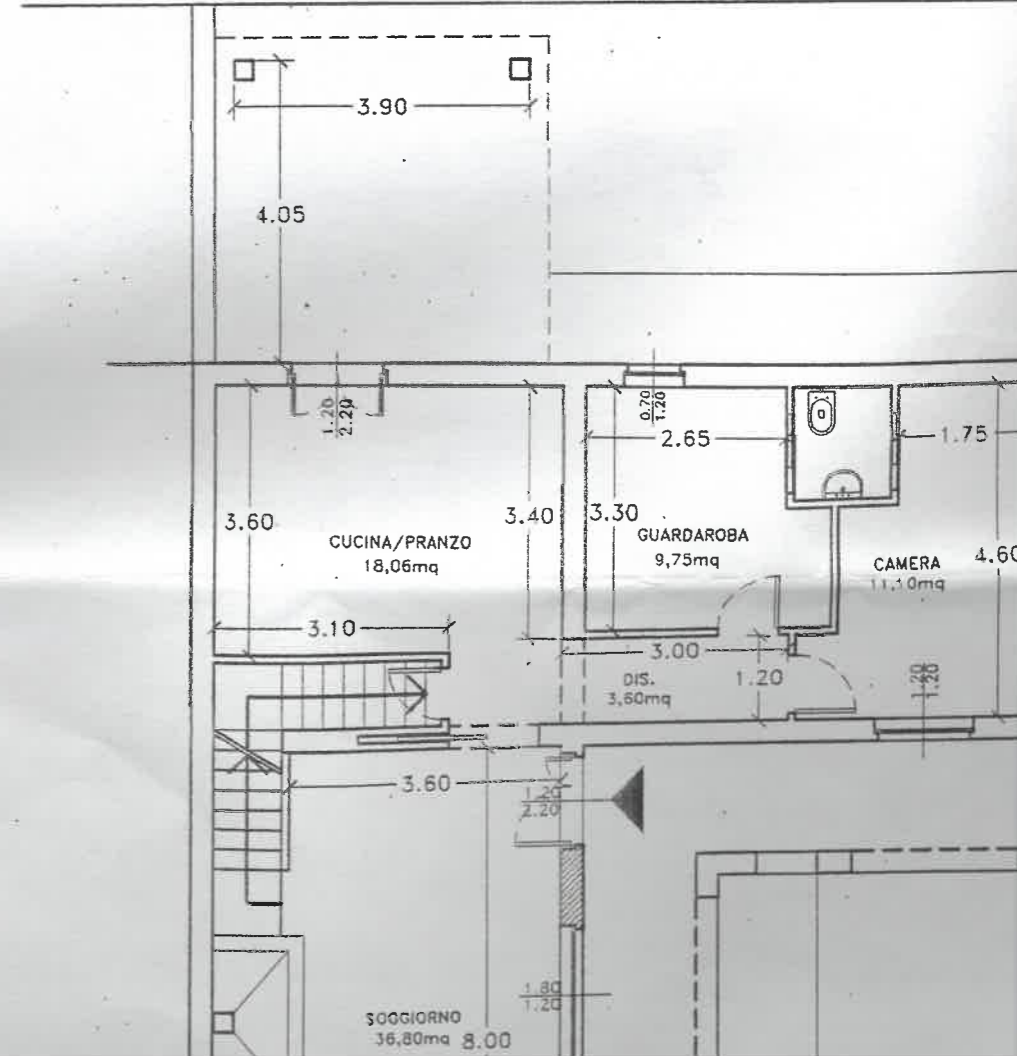
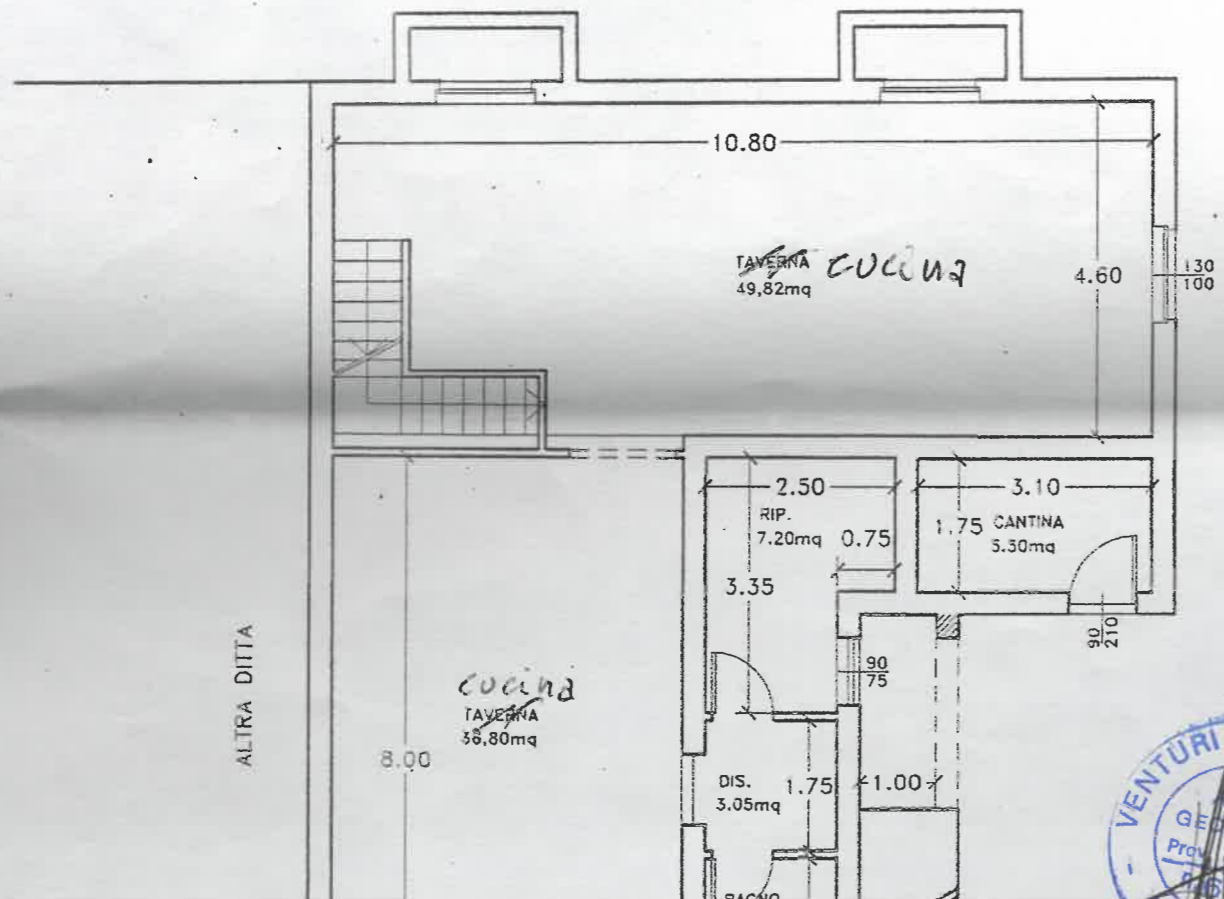
PIANTA PIANO TERRA



PROSPETTO FRONTALE

Confine di lottizzazione

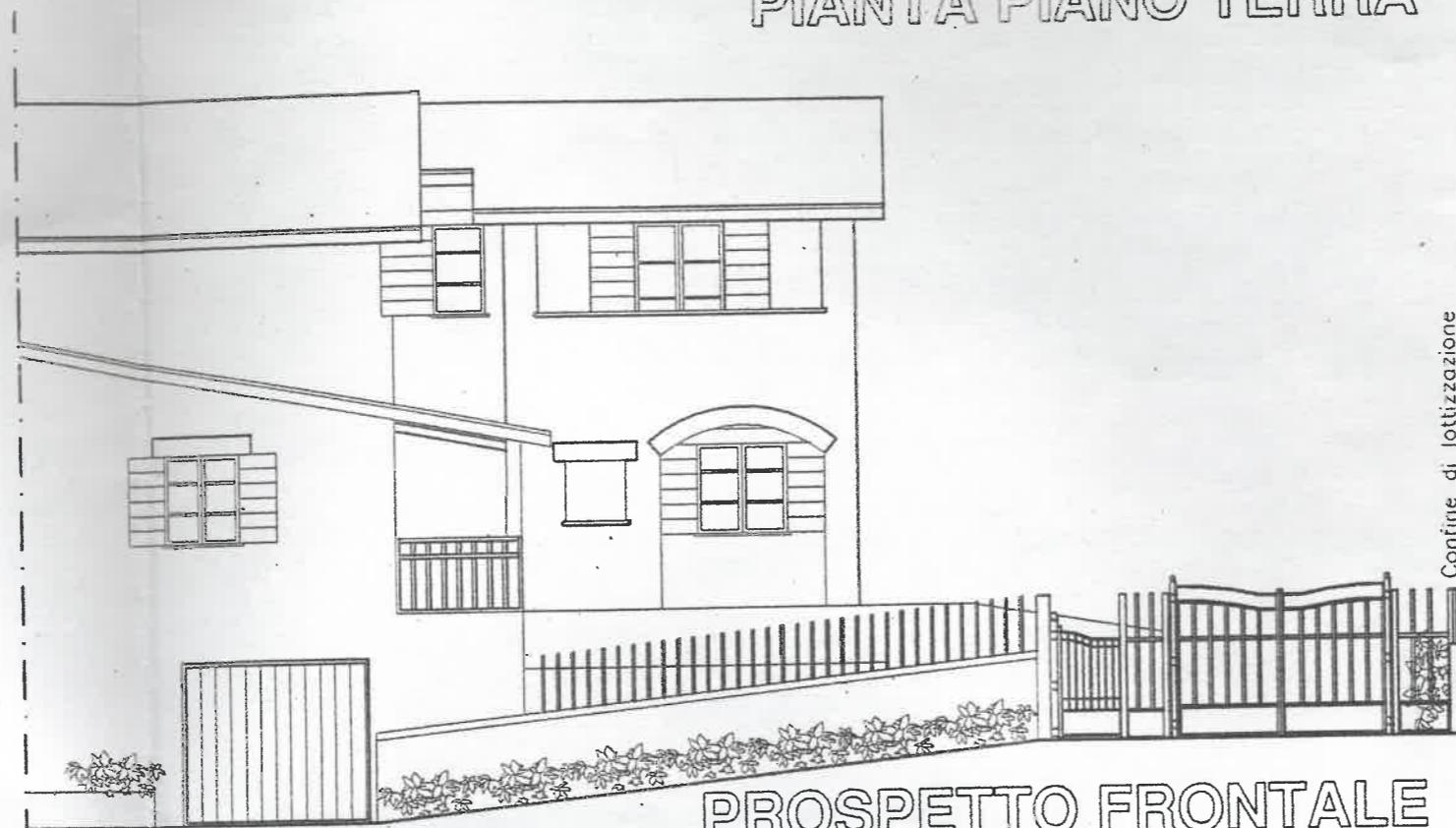
PROGETTO IN SANATORIA



SOGGIORNO 36,80mq 8,00

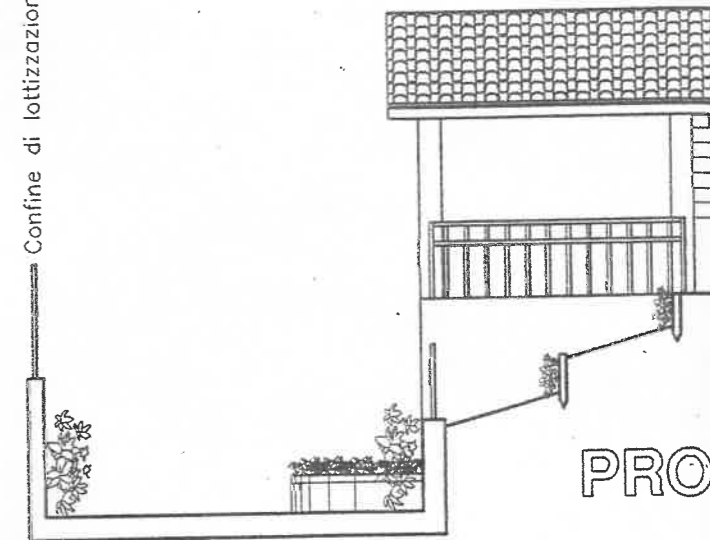
SEMINTERRATO

PIANTA PIANO TERRA

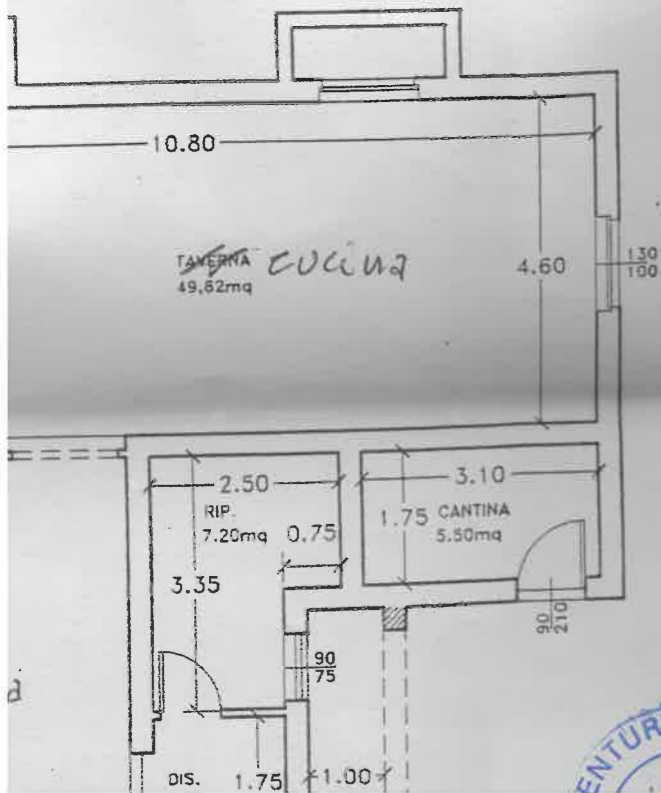


Confine di lottizzazione

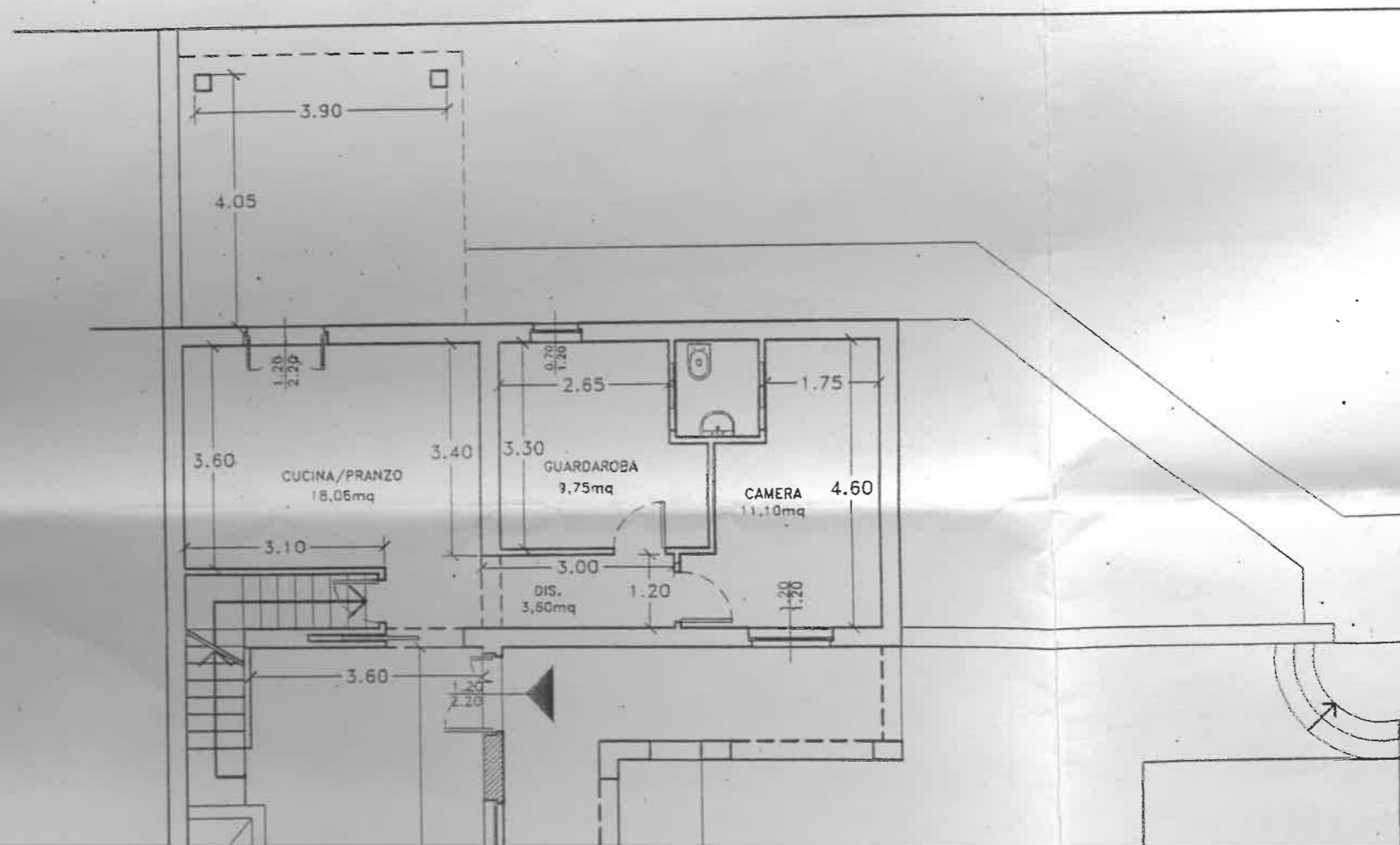
Confine di lottizzazione



PIANTA IN SANATORIA



MAURIZ



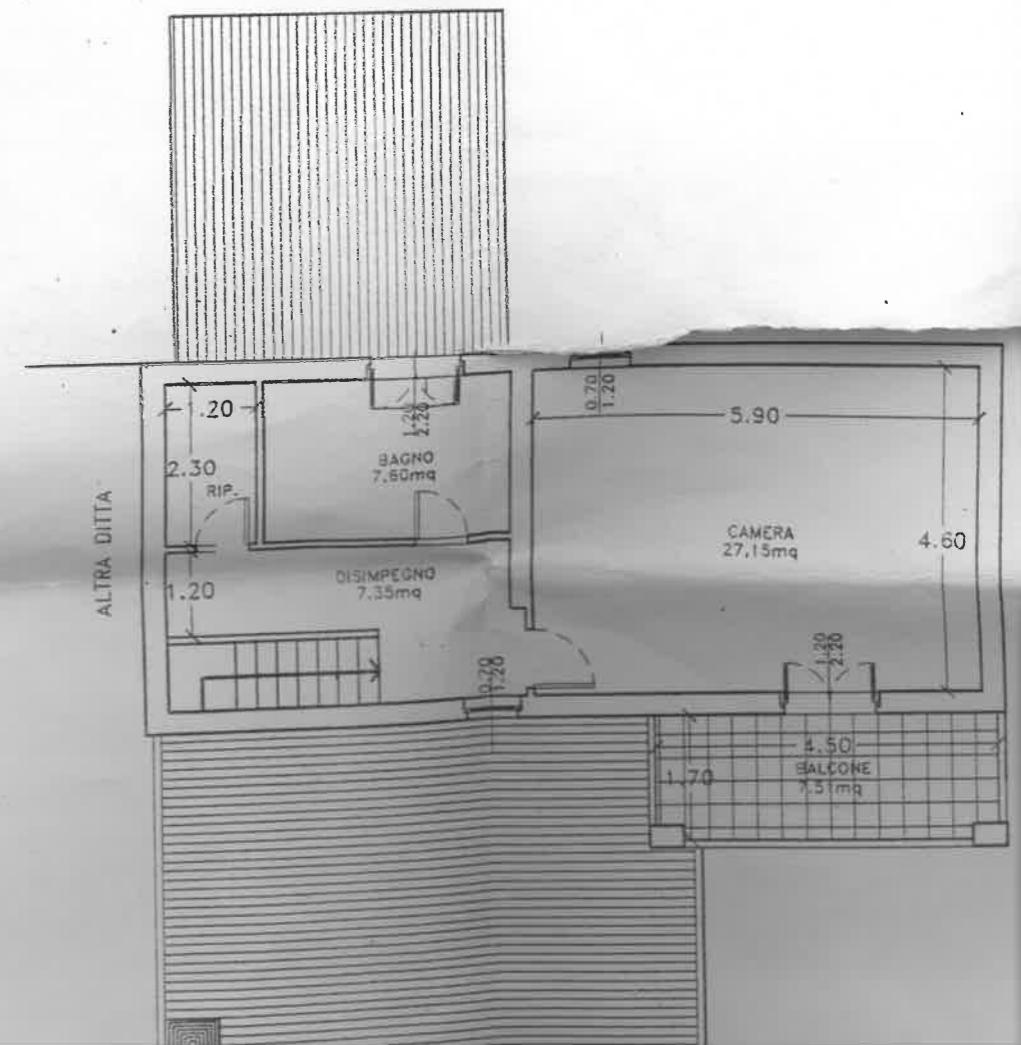
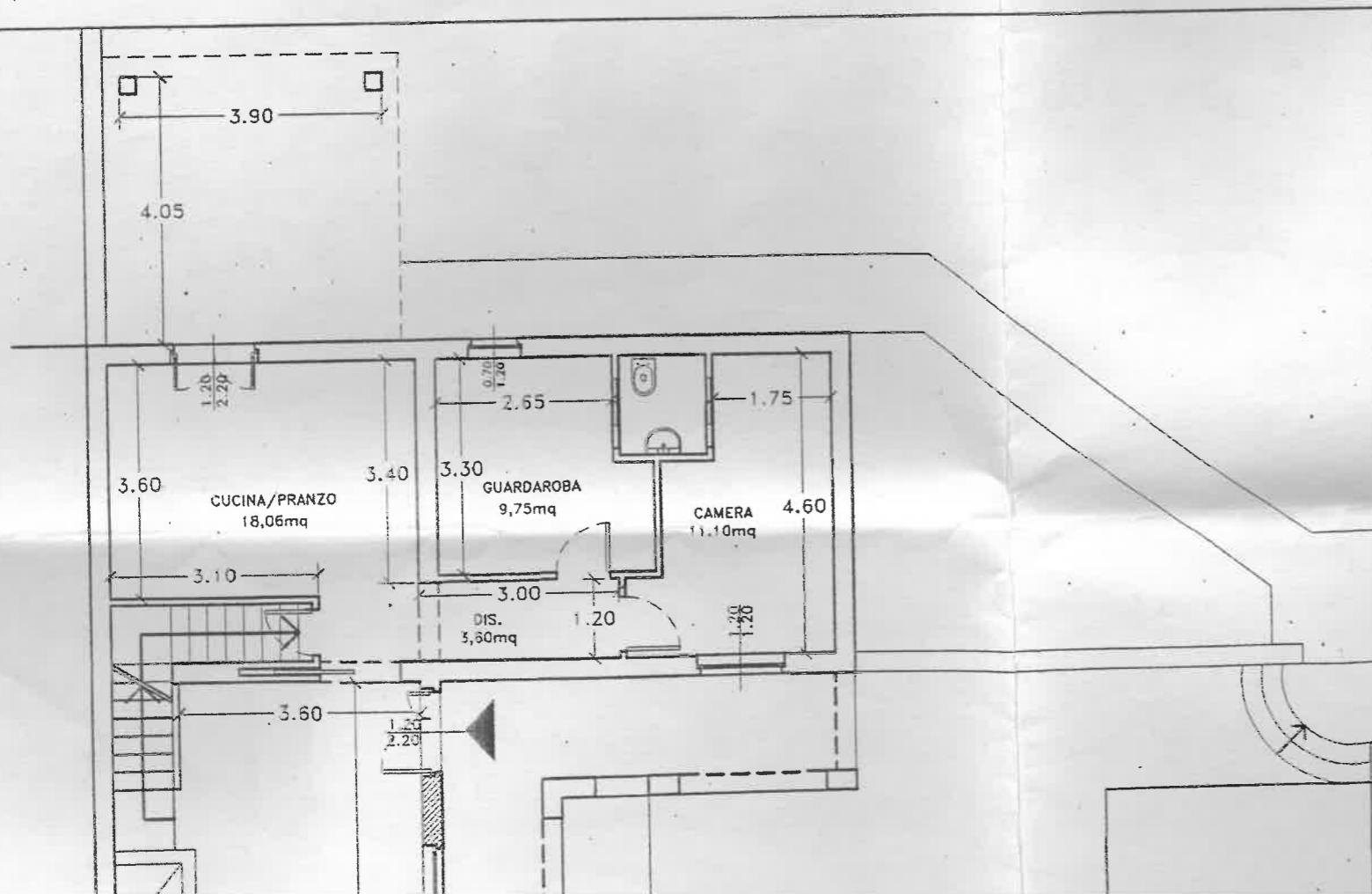
PIANTA PIANO TERRA

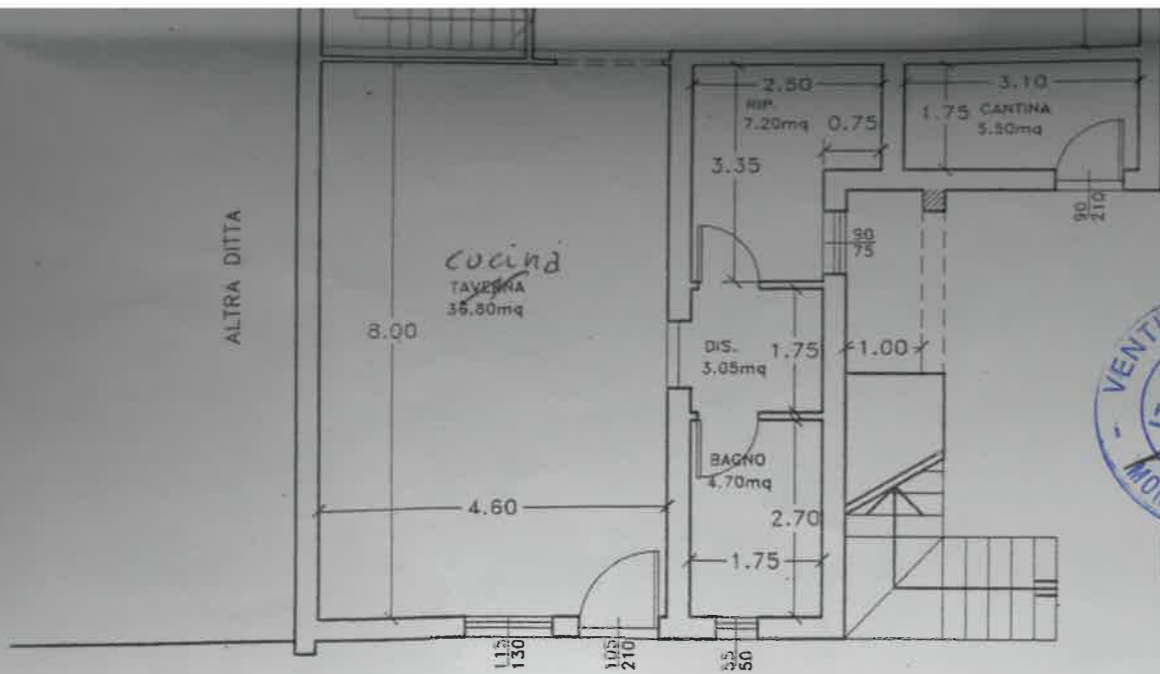


PROSPETTO FRONTALE

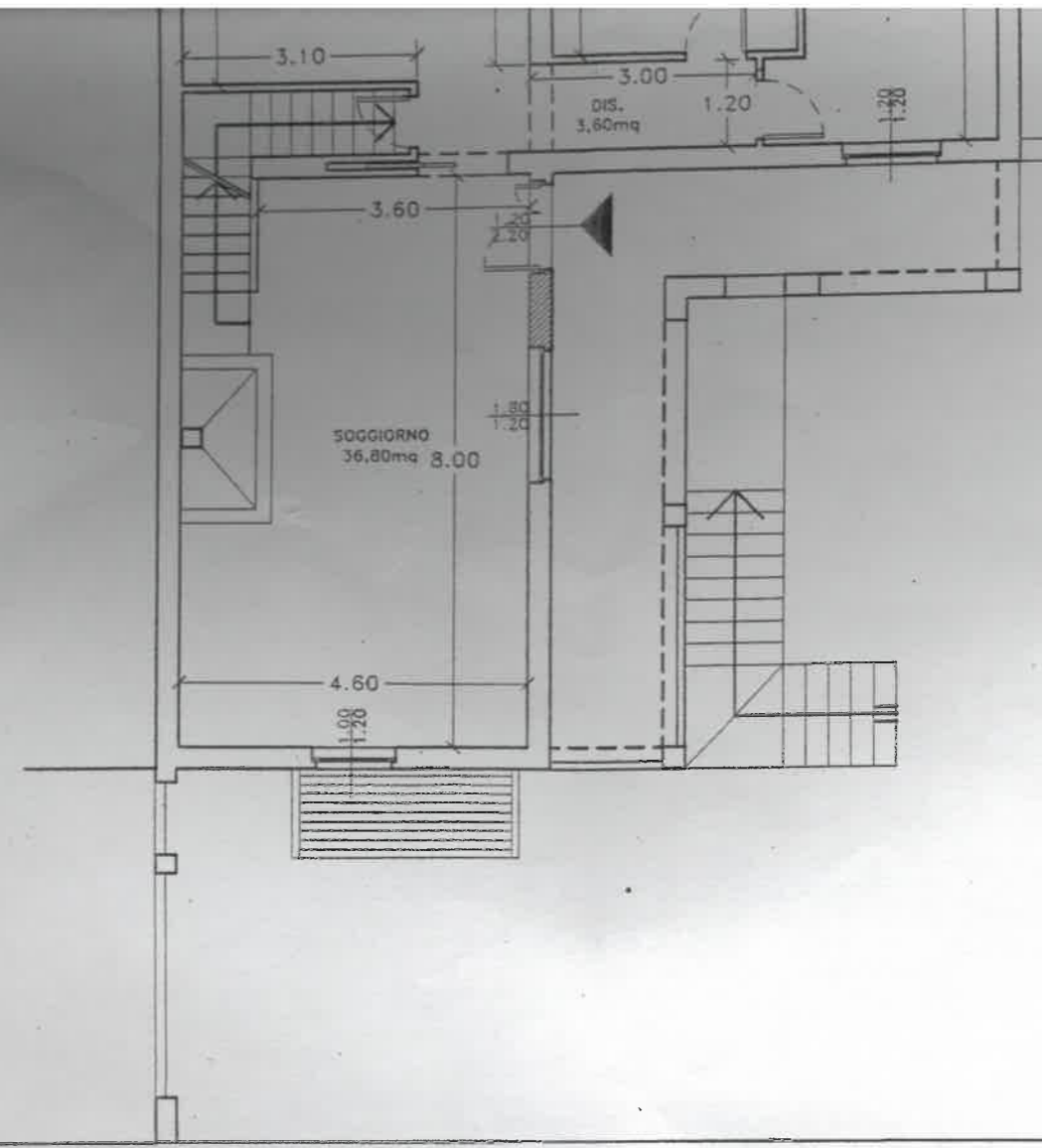


PROSPETTO LATERALE





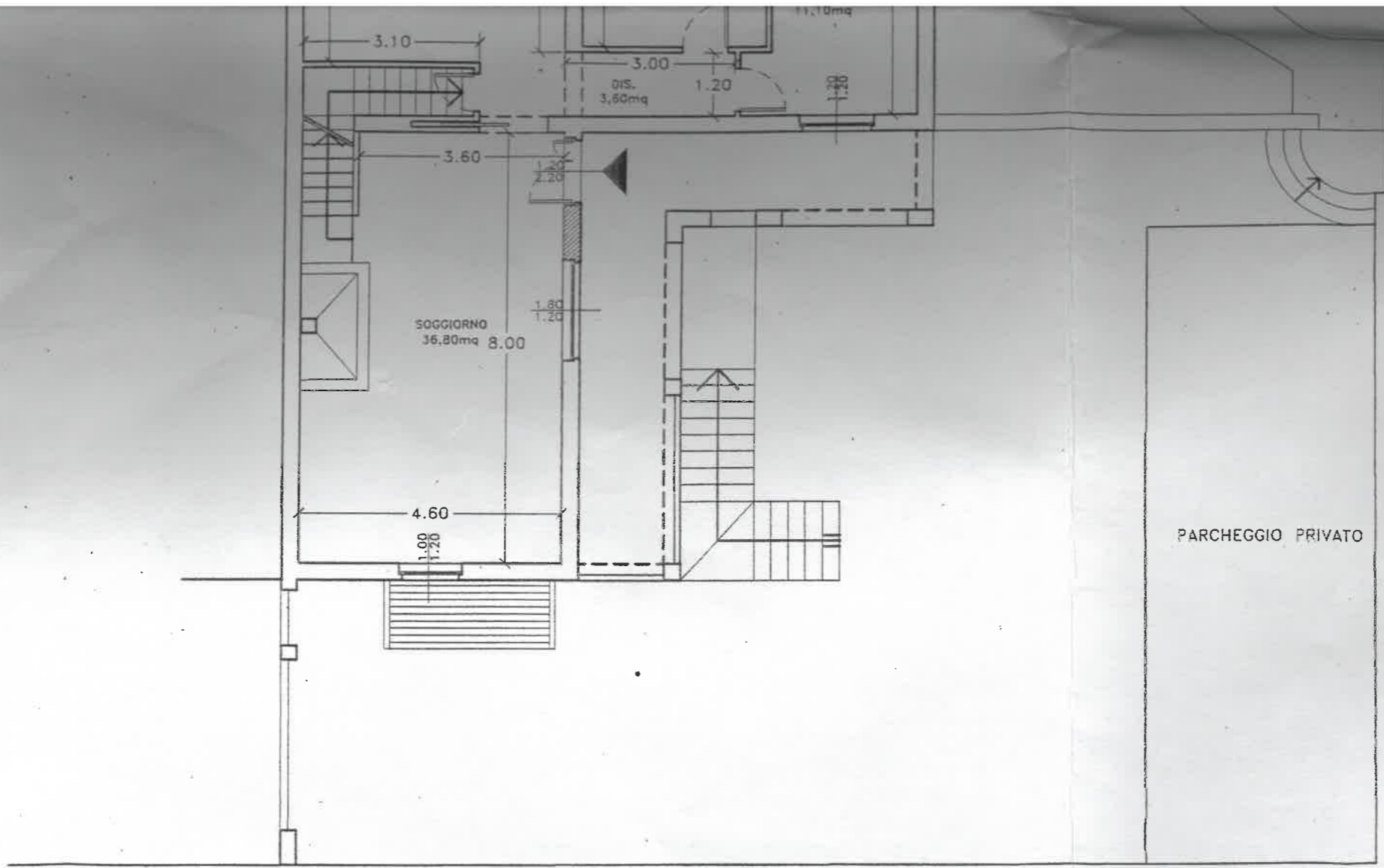
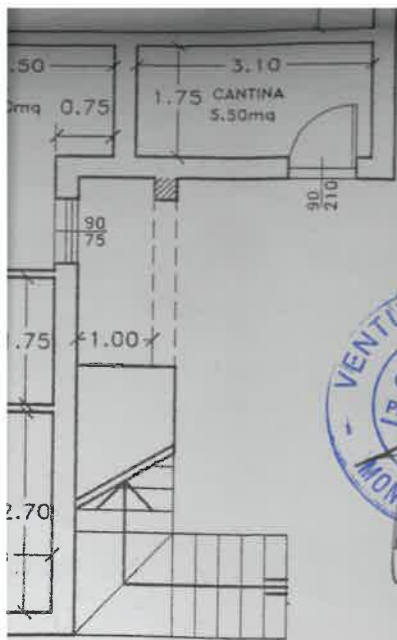
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



PROSPETTO FRONTALE



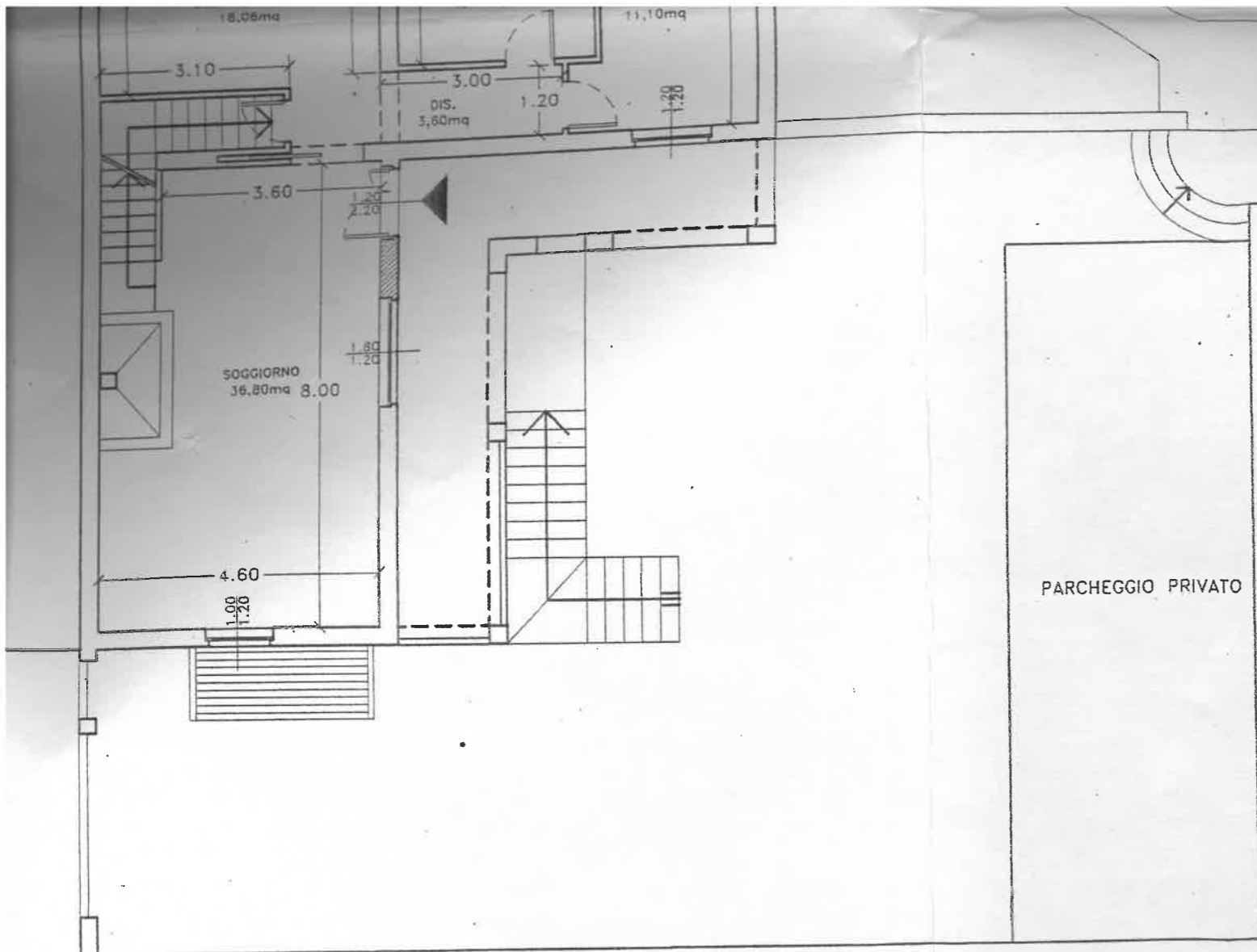
PIANTA PIANO TERRA



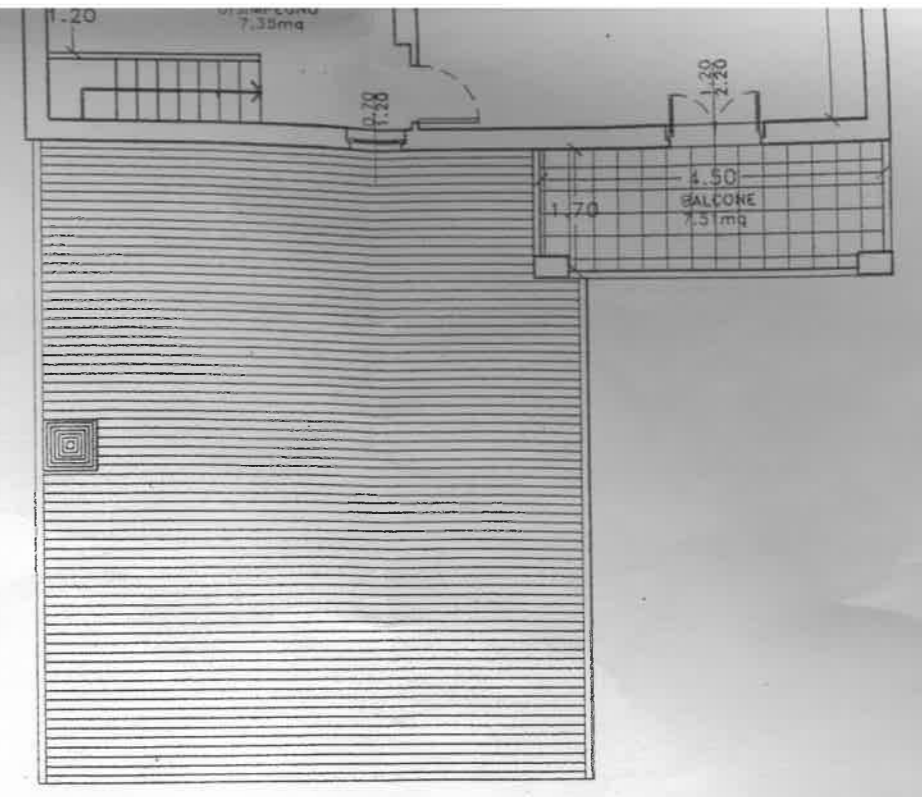
PROSPETTO LATERALE



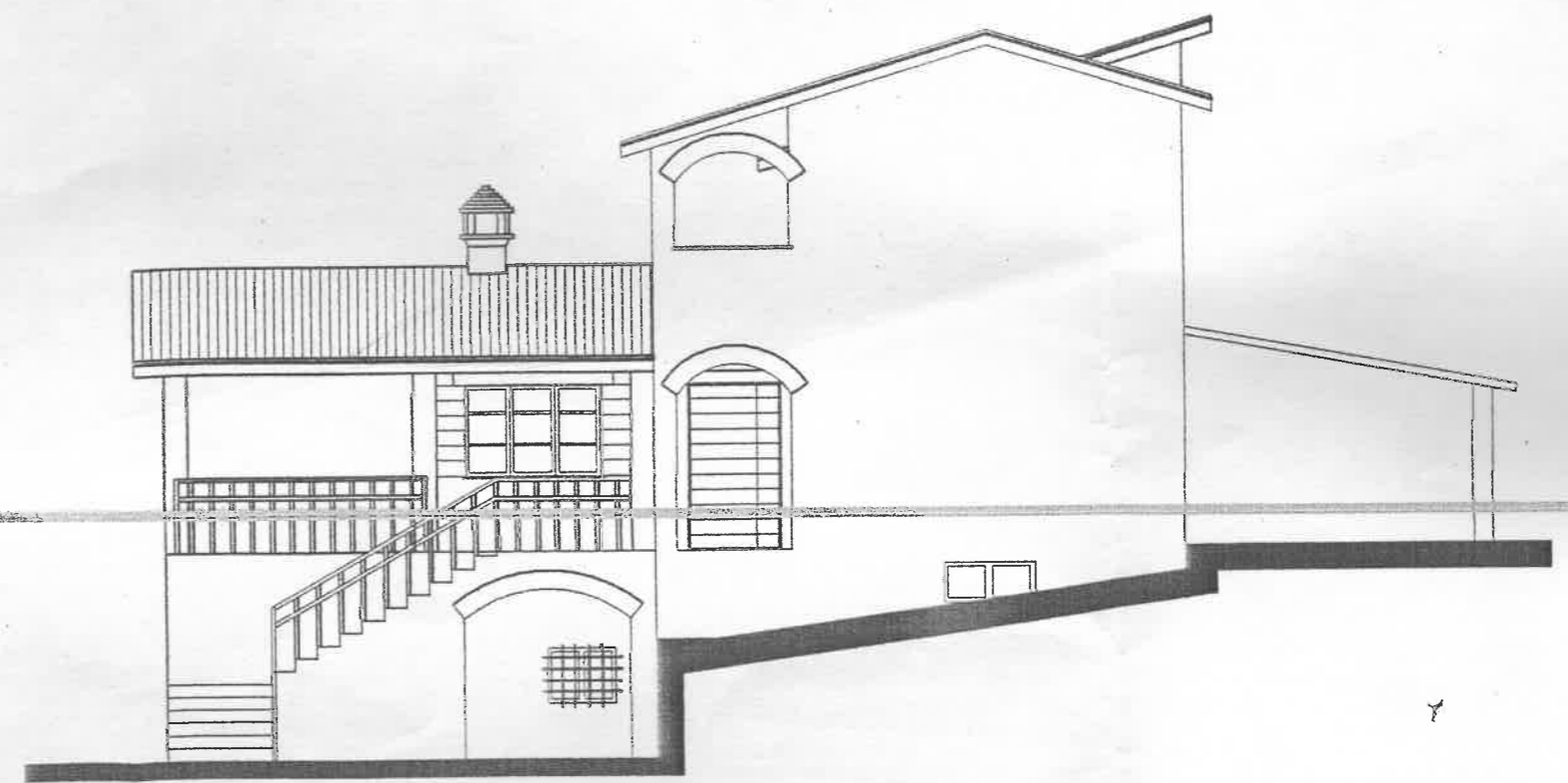
PROSPETTO LATERALE



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PROSPETTO LATERALE

Volume = 586,56 mc.

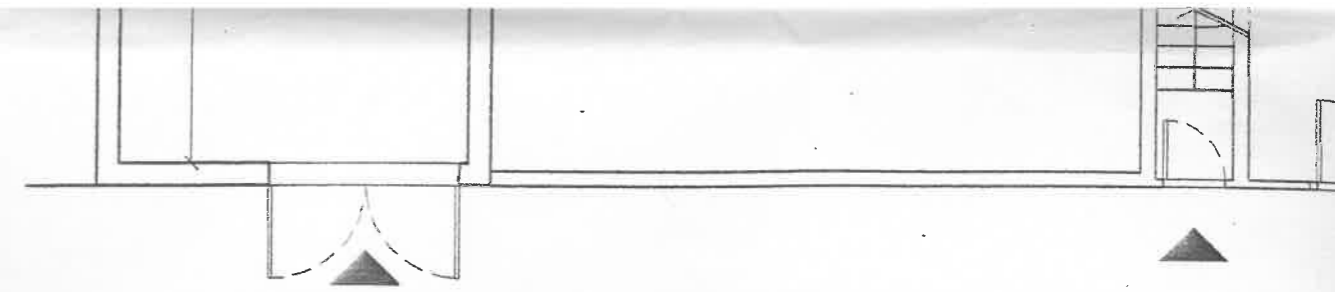
PIANO PRIMO

Volume = 319,80 mc.

SOTTOTETTO

Volume = 40,81 mc.

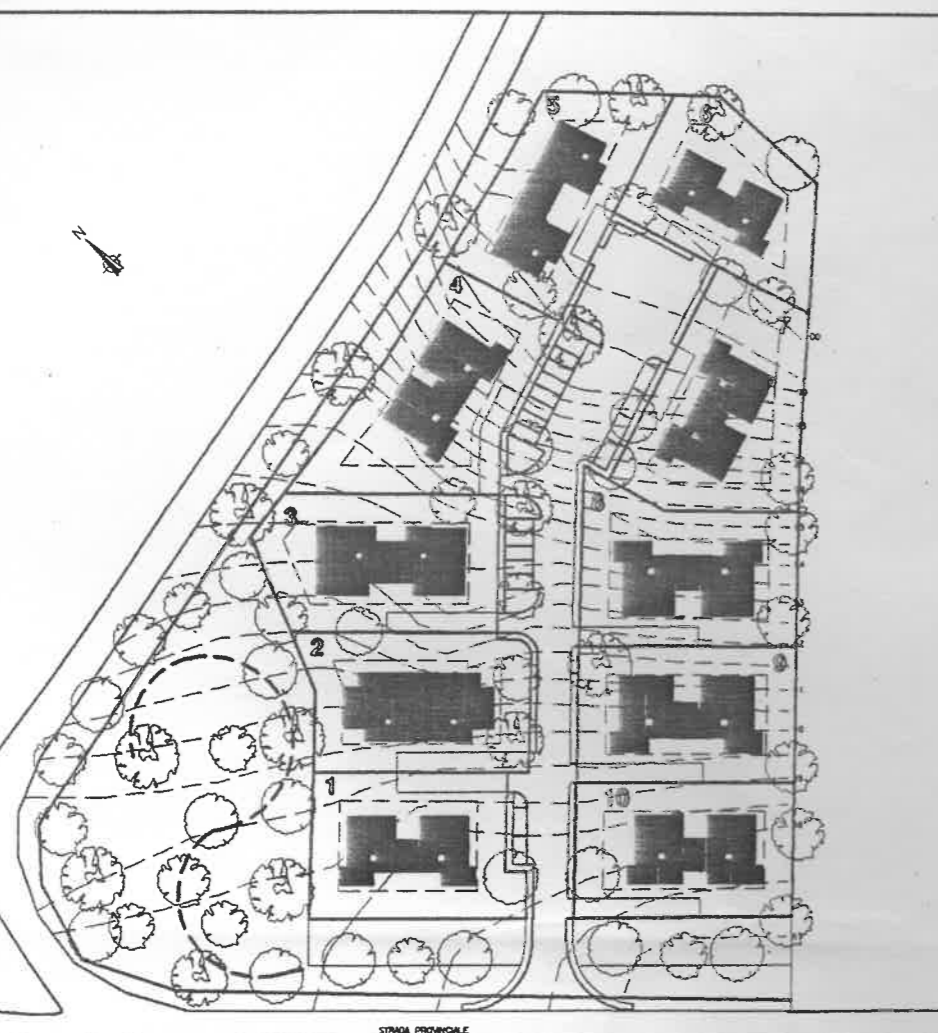
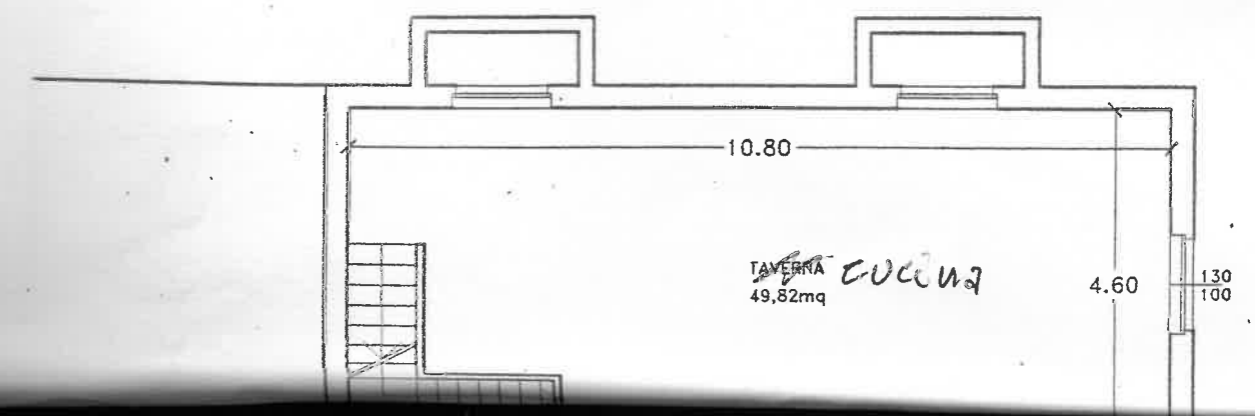
VOLUME TOTALE 1137,26 < 1156,97 (cubatura max ammissibile)



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

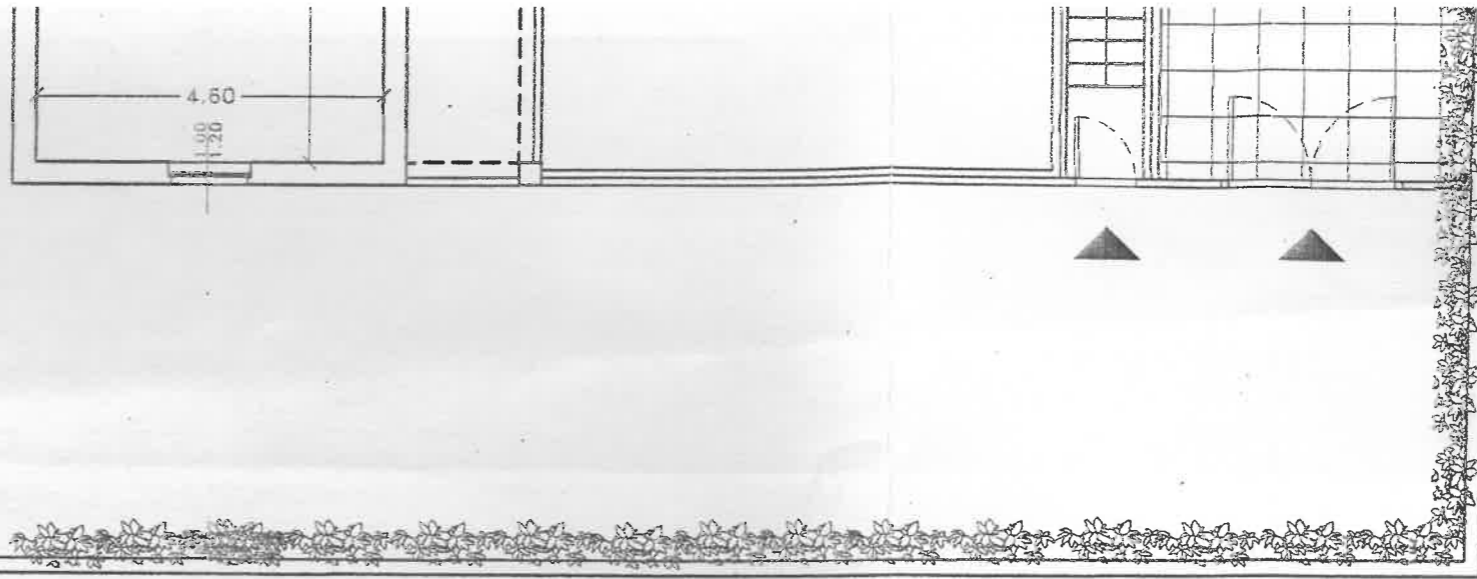
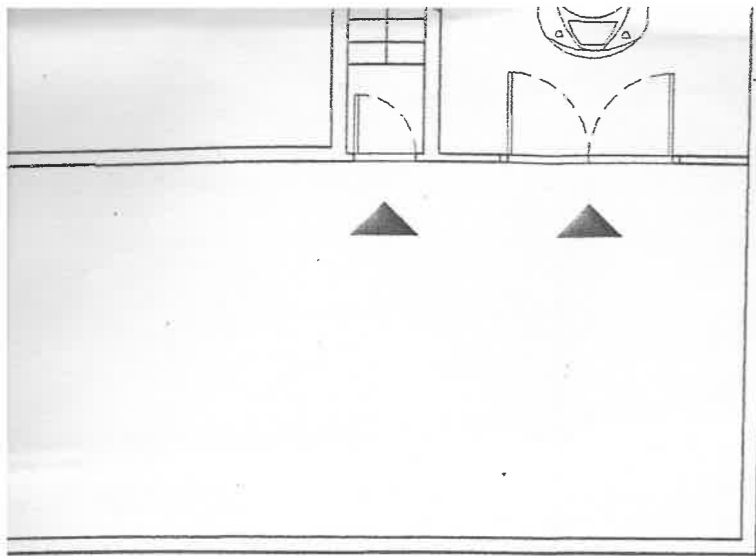


PROGETTO IN SANATORIO



PLANIMETRIA GENERALE

STAGIA PROVVISORIA



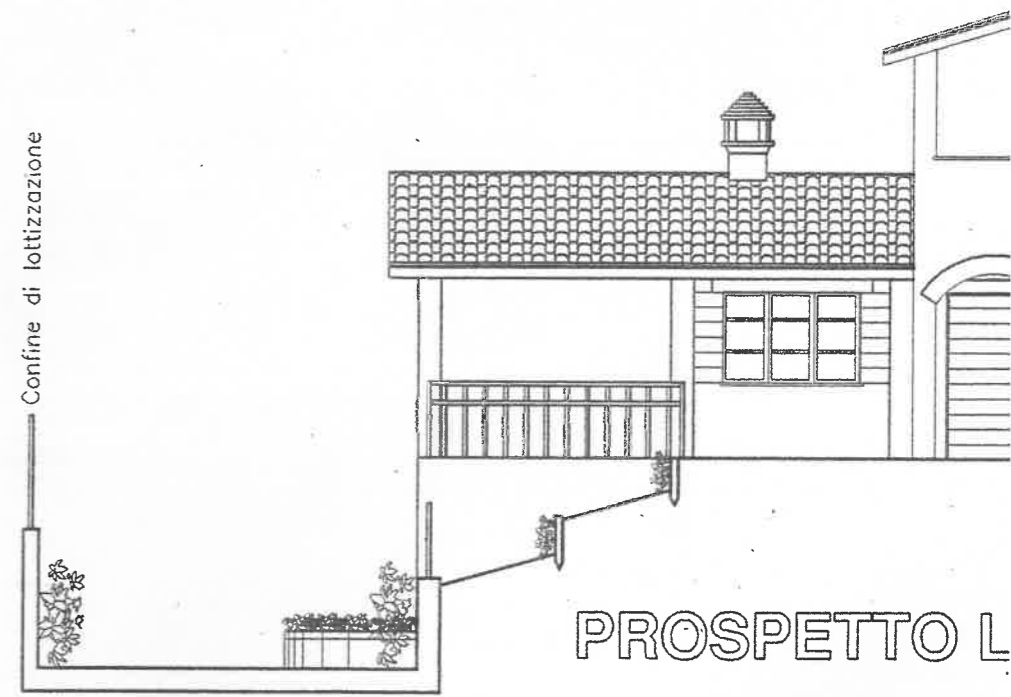
PIANT

RATO

PIANTA PIANO TERRA

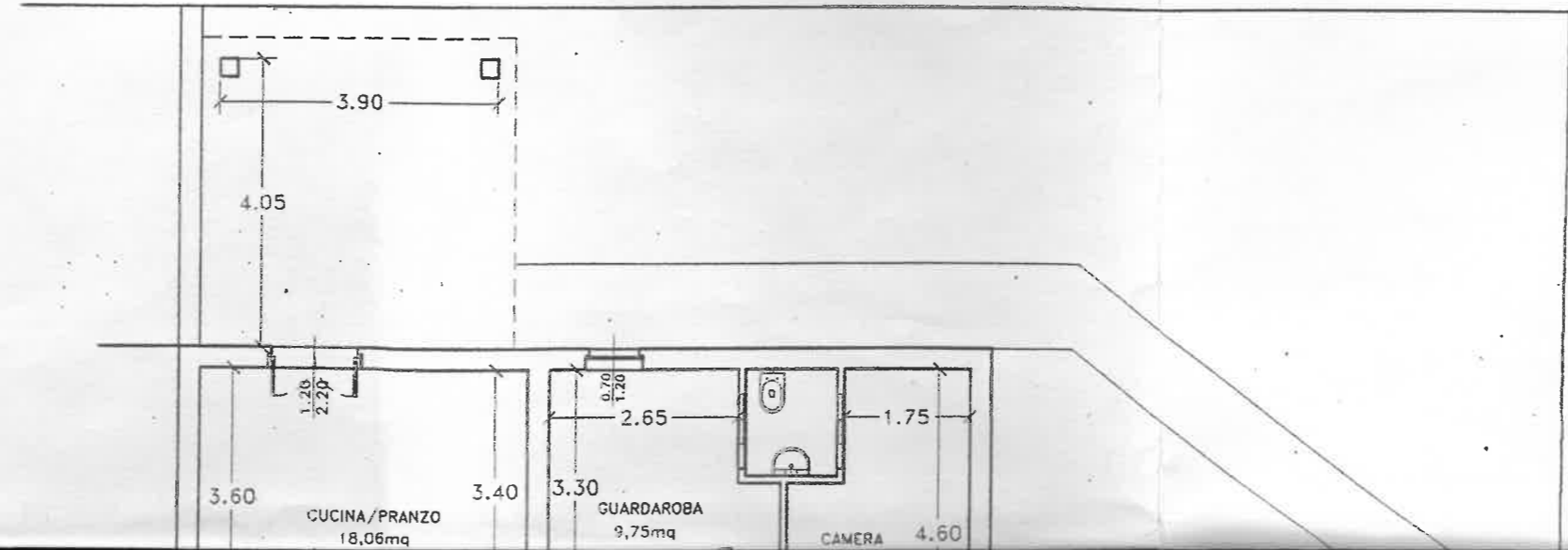
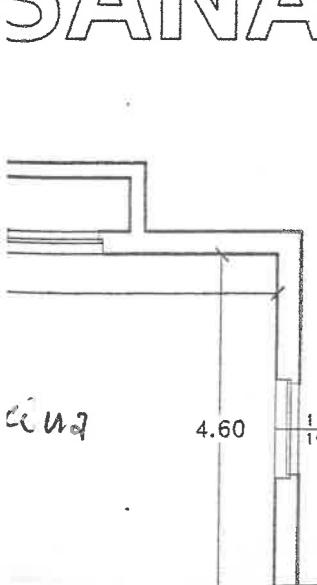


PROSPETTO FRONTALE

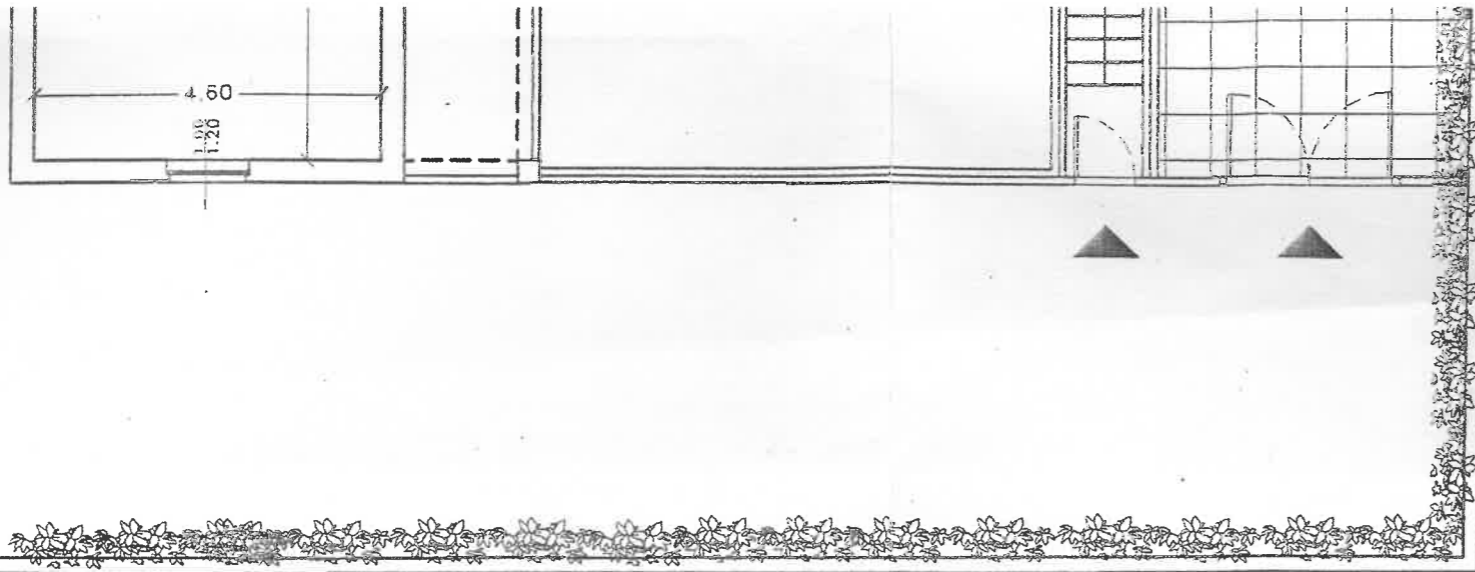


PROSPETTO L

SANATORIA



RA DITTA



PIANTA PIANO PRIMO

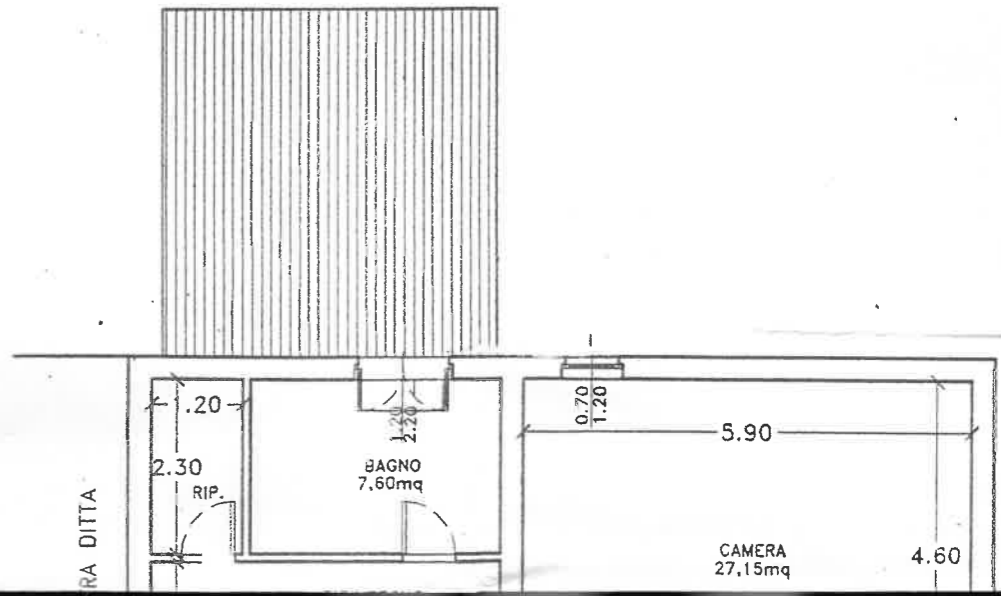
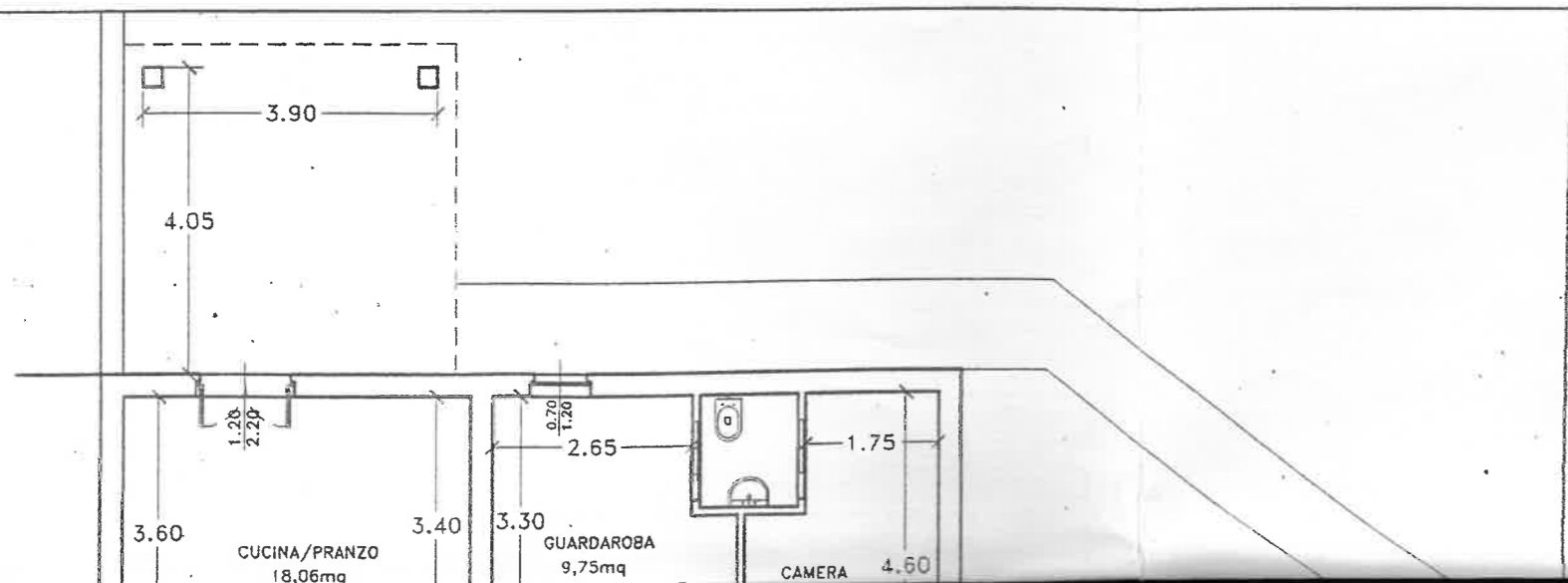
PIANTA PIANO TERRA

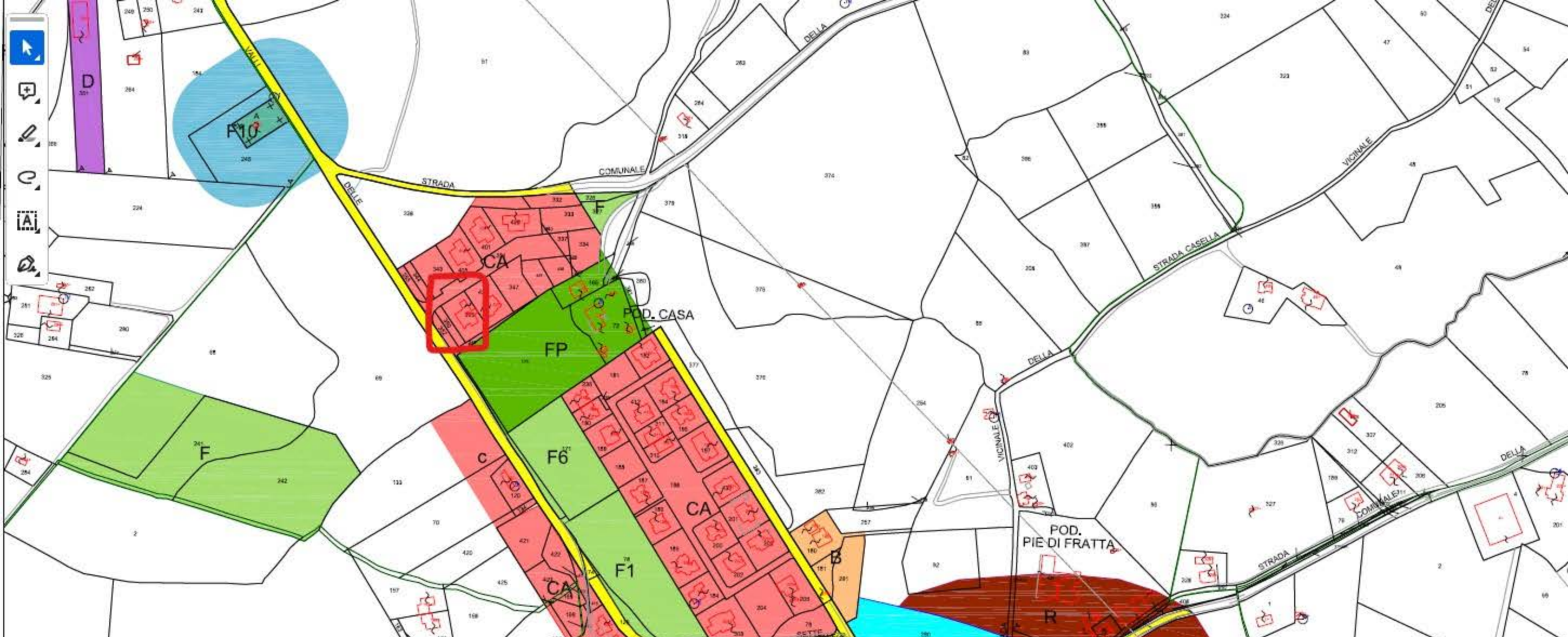


PROSPETTO FRONTALE



PROSPETTO LATERALE





LEGENDA VARIANTE PARZIALE AL PRG PARTE OPERATIVA
ZONING STAZIONE

SISTEMI	Destinazione d'uso	ZONE OMOGENEE	NTA
	CONFINE COMUNALE		
ZONE CONSOLIDATE	MACROAREE AREE DEDICATE PER IL BENE		
	ZONA A - CENTRO STORICO	A	
	ZONA B - COMPLETAMENTO	B	
	ZONA B1 - SATURE	B1	
ZONE DI TRASFORMAZIONE	ZONA C - NUOVA ESPANSIONE	C	
	ZONA Ca - ESPANSIONI ATTUATE	Ca	
	ZONA PEEP - EDILIZIA POPOLARE	PEEP	
	ZONA D - INDUSTRIALE	D	
	ZONA Da - INDUSTRIALE ATTUATE	Da	
	ZONA D1 - TURISTICA	D1	
	ZONA D2 - ESTRATTIVA	D2	
ZONA E - AGRICOLA	E		

SOMMARIO

(omissis)

CAPO VIII

NORME E PARAMETRI DI CARATTERE EDILIZIO ED URBANISTICO

Art. 70 – Parametri edilizi	“ 61
Art. 71 – Parametri urbanistici	“ 63
Art. 72 – Area pertinente	“ 65
Art. 73 – Distanze tra fabbricati e dai confini	“ 65
Art. 74 – Parcheggi “ 67	
Art. 75 – Aree verdi “ 68	
Art. 76 – Zone di rispetto	“ 68
Art. 77 – Piano aziendale.....	“ 70
Art. 78– Elenco delle zone omogenee	“ 71
Art. 79 – Zone residenziali	“ 72
Art. 80 – Zona di importanza storica e monumentale “A”	“ 72
Art. 81 – Zone di recupero ambientale “R”	“ 73
Art. 82 – Zone residenziali di completamento “B”	“ 74
Art. 83 – Zone residenziali sature “B1”	“ 74
Art. 84 – Zone residenziali di espansione “C”	“ 75
Art. 85 – Zone per l’edilizia economica e popolare “PEEP”	“ 76
Art. 86 – Zone per il commercio all’ingrosso, al dettaglio, l’artigianato e la piccola industria “D” “	77
Art. 87 – Zone turistico ricettive “D1”	“ 78
Art. 88 – Zone estrattive “D2”	“ 79
Art. 89 – Zone agricole “E”	“ 79
Art. 90 – Zone boschive	“ 81
Art. 91 – Zone per servizi sociali o di pubblico interesse “F”	“ 82
Art. 92 – Zone di rispetto centri urbani	“ 85

CAPO IX

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 93 – Validità dello studio geologico	“ 85
---	------

Art. 94 – Prescrizioni di carattere idraulico.....	“	86
Art. 95 – Aree ed edifici in contrasto con le previsioni di PRG.....	“	86
Art. 96 – Validità della norma più restrittiva	“	86

APPENDICE

- Schema calcolo altezza media ponderale
- Schemi calcolo volumetrie
- Schema convenzione tipo

In queste zone, limitrofe ai centri storici, le aree sono da considerarsi sature in quanto hanno uno stato di consistenza generalmente maggiore di 1,7 mc/mq con punte sino a 3 mc/mq.

In tali zone sono ammessi interventi diretti per quanto riguarda la manutenzione ordinaria e straordinaria dell' edilizia esistente ; la ristrutturazione edilizia purchè non comporti aumento delle superfici utili attuali.

Per tutte le zone "B1" la densità edilizia massima è quella esistente e pertanto sono consentite in deroga a quanto detto sopra esclusivamente nuove volumetrie funzionali al miglioramento organico e distributivo, igienico e statico dell' esistente, purchè contenute entro il 10% del volume di ciascun edificio, a condizione che con tale realizzazione non venga superata l' altezza

massima di metri 11,00, non venga aumentato il numero degli alloggi esistenti nell' edificio, non venga ridotta la distanza fra fronti di edifici se prospicienti.

Per eventuali demolizioni e ricostruzioni, la nuova costruzione non potrà superare l' indice di fabbricabilità fondiario di 1,70 mc/mq e dovrà ricadere nel sedime originario. Sono ammesse sopraelevazioni anche se il fabbricato esistente ricade, rispetto alle strade, ad una distanza inferiore da quelle fissate.

art. 84. ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE "C"

Le zone residenziali per nuovi insediamenti sono quelle zone dove la edificabilità è subordinata alla preventiva approvazione dei Piani Particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate. Le destinazioni d'uso compatibili sono quelle di cui all'articolo 80, fissando però i seguenti limiti:

- Per le destinazioni residenziali da un minimo del 50% ad un massimo del 100% ;
- Per tutte le altre destinazioni un massimo del 40%.

In tali zone, per le residenze, si dovranno rispettare i seguenti valori:

-IT	0,75 mc/mq
-Distanza dai confini	5,00 ml.
-Distanze dai fabbricati	10,00 ml.
-Altezza massima	6,50 ml.
-Parcheggio pubblico	3% di ST
-Verde pubblico (da calcolare ai fini della monetizzazione)	5% di ST

Nel caso di insediamenti diversi dal residenziale ma compatibili con le destinazioni di zona, valgono gli standard della L.R. n. 31/97 e del PUT.

Le zone indicate nella cartografia con la sigla “Ca” sono quelle attuate e convenzionate precedentemente al presente P.R.G. Per tali zone valgono le previsioni del Piano Attuativo precedentemente approvato.

Le linee rosse indicate all'interno delle zone, indicano i vari comparti d'intervento che potranno essere attuati in maniera singola, inglobando più comparti o nei limiti del 51% di cui all'art. 18, comma 3 della L.R. n. 31/97.

Note particolari

In sede di Piano Attuativo, nelle sotto elencate zone, dovranno essere recepite le seguenti prescrizioni:

- Nella zona situata a ridosso del centro storico di Montecastrilli in loc. Le Piagge, dovrà essere definita una fascia in edificabile fino alla linea rossa indicata in cartografia ridistribuendo la volumetria ammissibile, per pari superficie, sulla sottostante zona a verde privato. L' altezza massima non potrà superare i ml. 6,50.
- Nelle nuove zone individuate lungo la variante di Casteltodino, in sede di Piano Attuativo si dovrà prevedere una viabilità di servizio che non interferisca sulla bretella stessa.
- Nelle due zone individuate lungo la S.P. Avigliano Melezzole, si dovrà operare, in sede di Piano Attuativo, nel modo seguente : nella prima, in direzione Avigliano Umbro, si dovrà prevedere una viabilità parallela alla strada provinciale con imbocco sulla stessa da una strada esistente in direzione Avigliano Umbro mentre nell'altra, si dovrà prevedere una fascia di rispetto dalla strada provinciale di ml. 15,00 ed una viabilità parallela con imbocco sulla stessa da una strada esistente n loc. Molino. Per quest'ultima zona, la superficie del terreno individuato, dovrà essere spostata oltre il limite dei ml. 15,00 dalla strada provinciale.
- Le strade di lottizzazione, se a due corsie, dovranno avere una larghezza minima di carreggiata pari a ml. 6,00 e dotate di marciapiedi della larghezza minima di ml. 1,20.

art. 85. ZONE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE “PEEP”

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**Unità immobiliare ad uso abitazione e corte.
Loc. La casa, Montecastrilli- Terni (TR)
fog. 52 particella n. 365 sub 6**



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



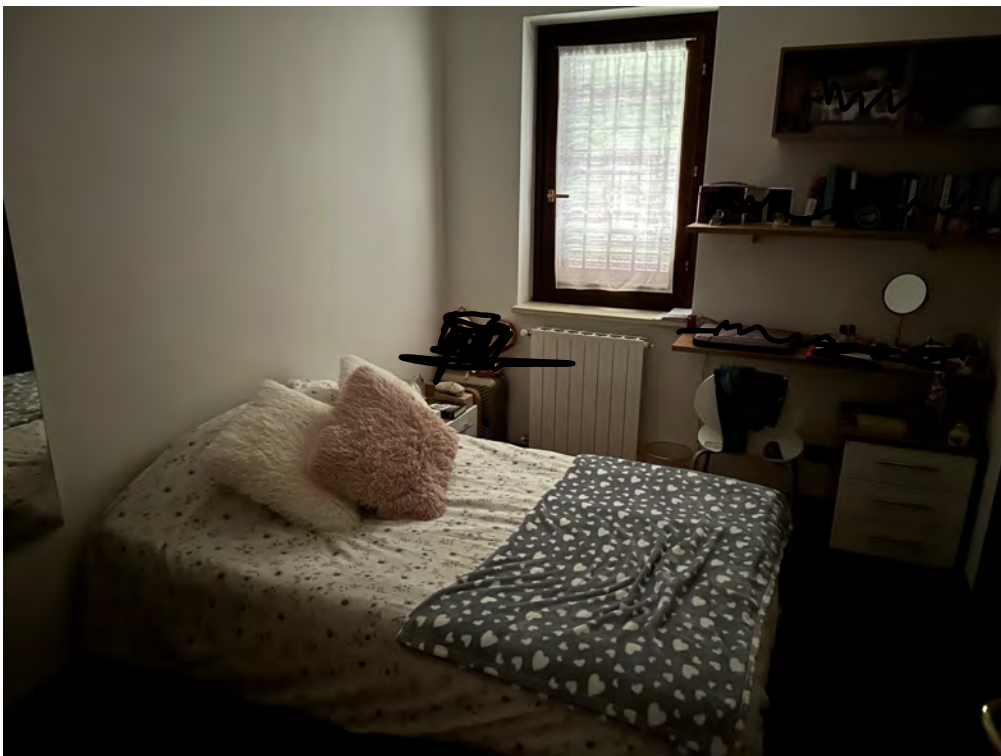
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



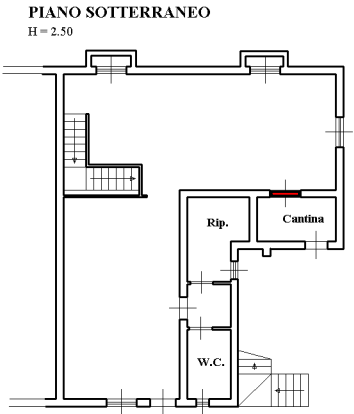
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



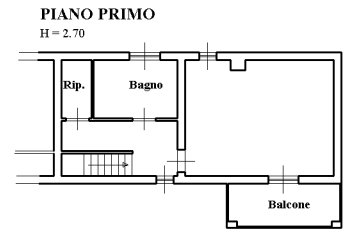
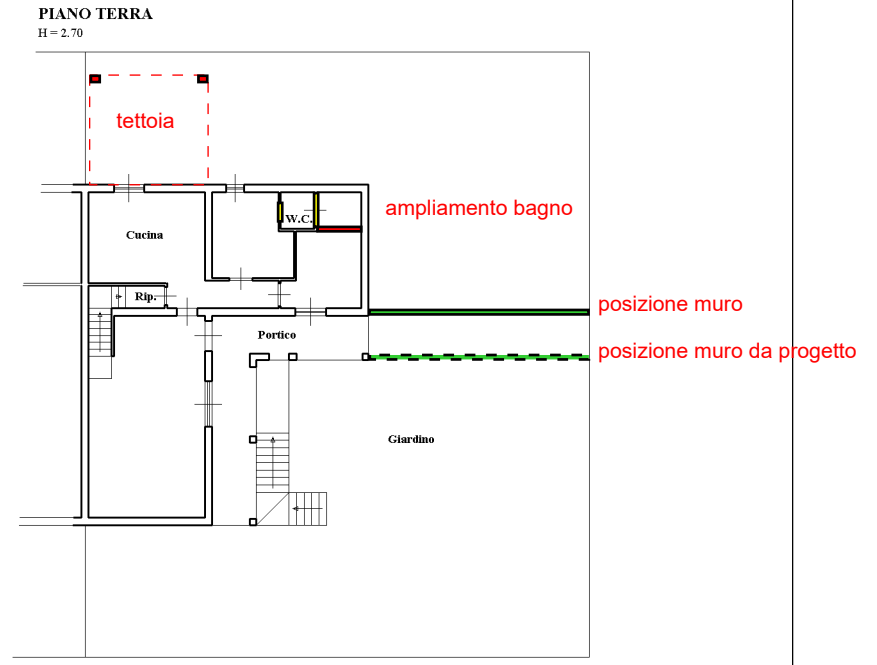
STATO DI FATTO

LEGENDA

-  demolizioni
-  nuova muratura
-  muro contenimento
-  tettoia



chiusura finestra



10 metri