

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

Proprietari:

**OMISSIS - OMISSIS**

N° Gen. Rep. **1398/2024**

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

Giudice: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva**



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

**Esperto alla stima: Arch. Roberto Porchetti**  
**Codice fiscale:** PRCRRT69C06L117M  
**Studio in:** Strada di Fontana di Polo n° 1/M - 05100 Terni  
**Telefono:** 338 7178893  
**Email:** roberto.porchetti@gmail.com  
**Pec:** roberto.porchetti@archiworldpec.it

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

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

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

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

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





## NATURA DEL COMPENDIO



### Descrizione

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

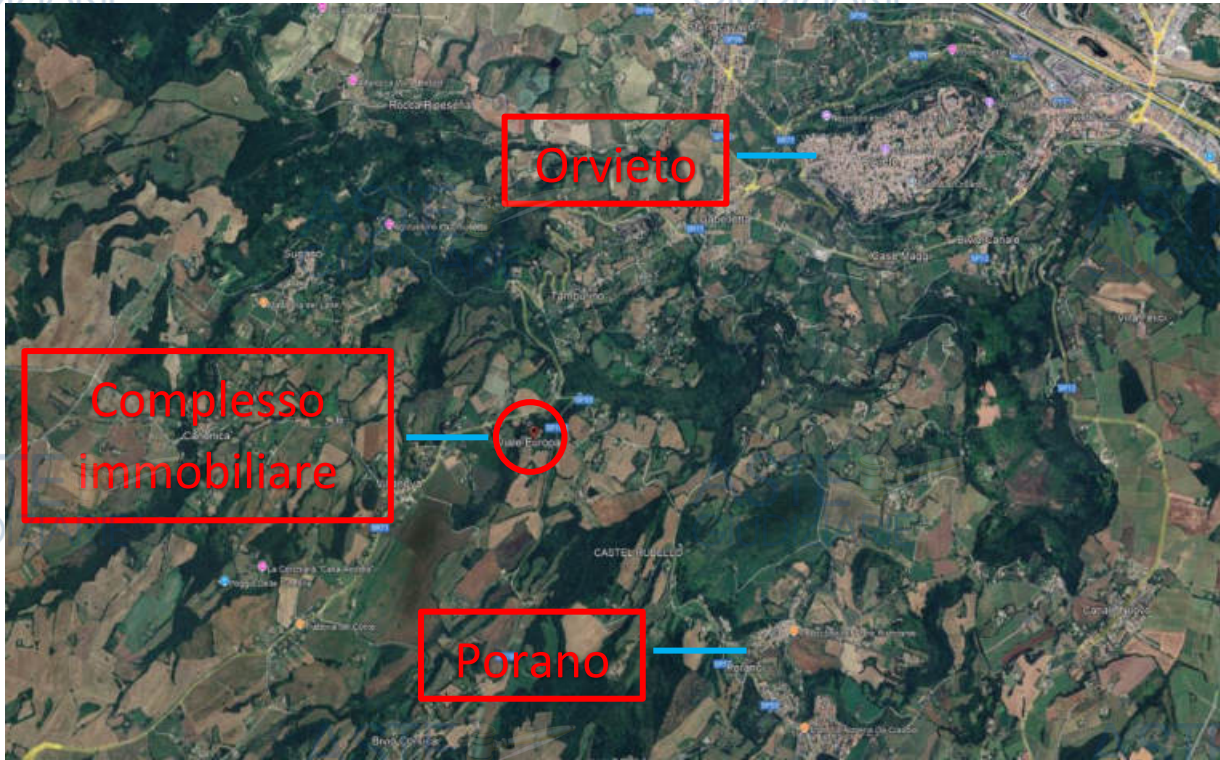
Il bene è parte di un complesso costituito da n° 4 unità immobiliari ad uso residenziale, servite da viale pedonale privato di accesso alle abitazioni e corredate di area esterna privata comune in cui sono ubicati i posti auto scoperti, nella misura di uno per ogni abitazione.

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

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



Inquadramento territoriale



Inquadramento\_01



Inquadramento\_02



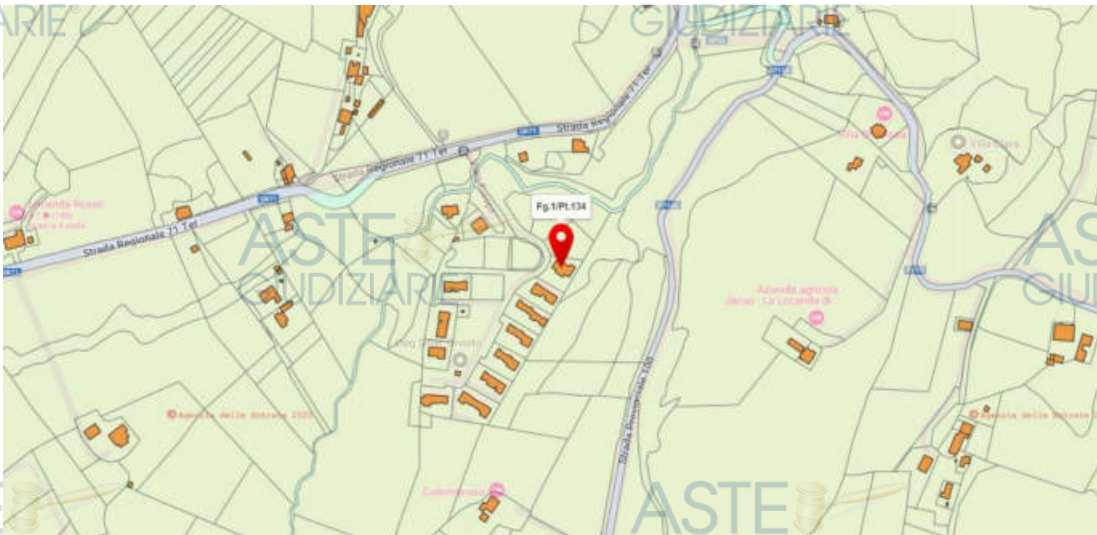
Inquadramento\_03



Inquadramento\_04



Punti di interesse\_01



Viabilità\_01



Viabilità\_02



### ACCESSIBILITA'



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



### CARATTERISTICHE

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

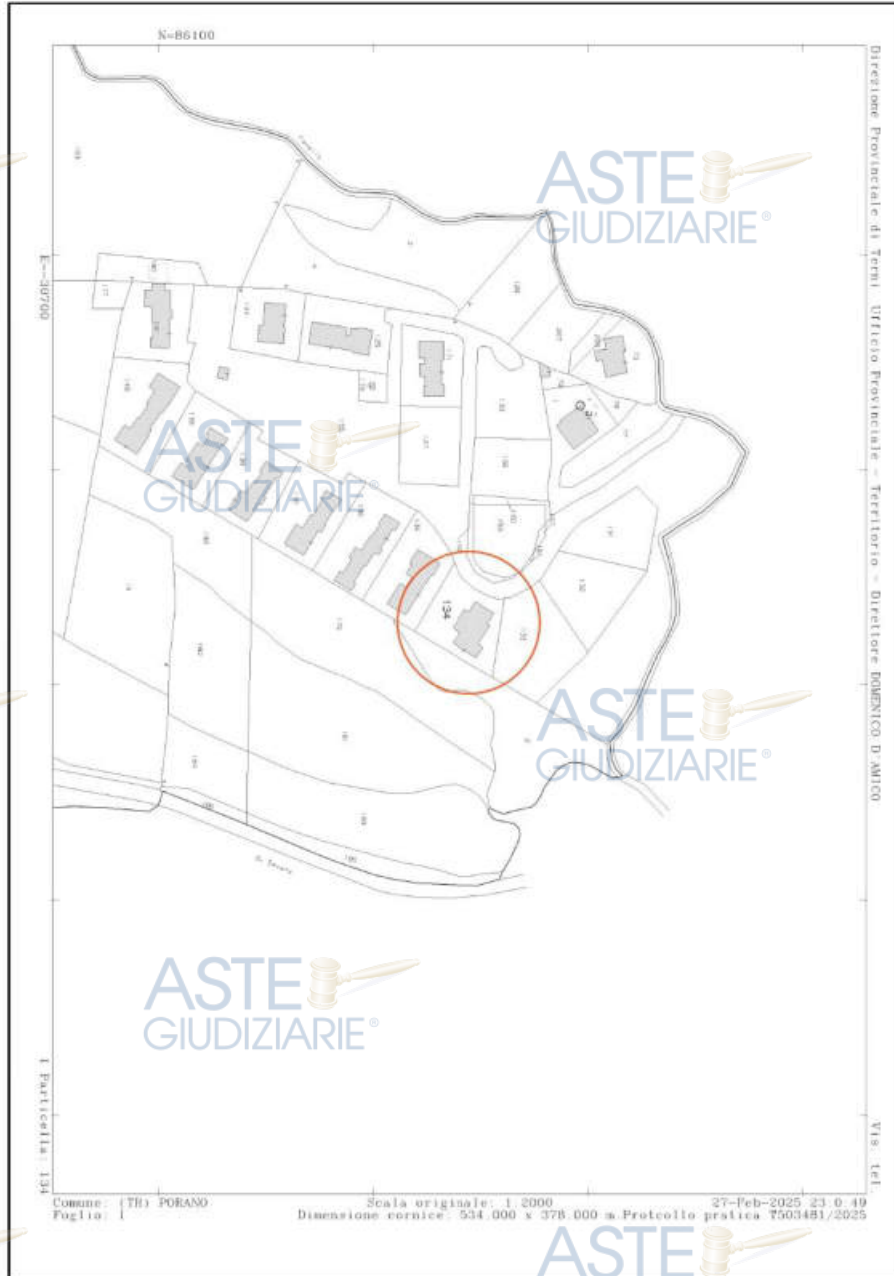


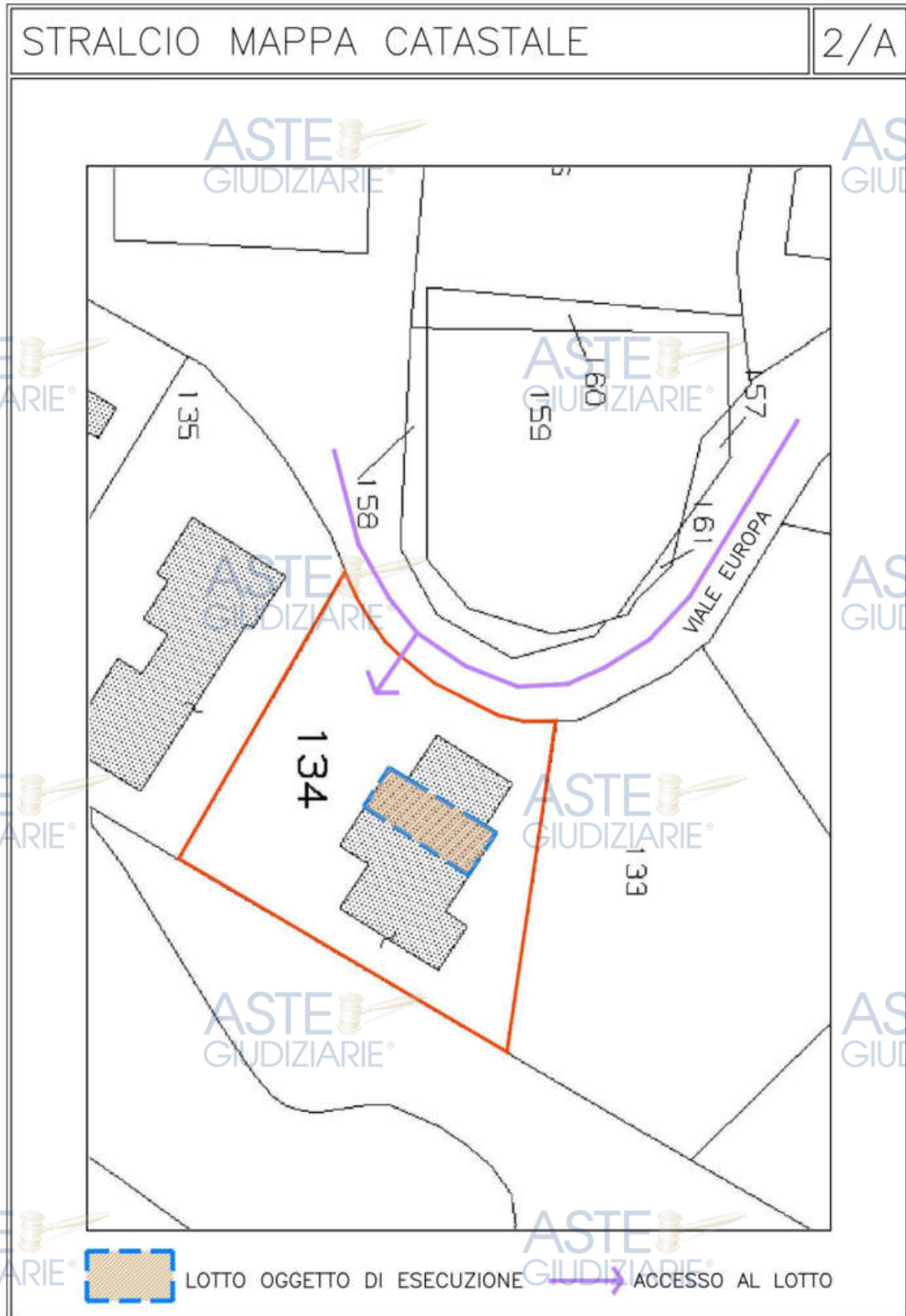
### CRITICITA'

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



MAPPA CATASTALE Fg. 1 – Part. 134 1/A









## FORMAZIONE LOTTO UNICO DI VENDITA

### Composizione del bene

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

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

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

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

### Considerazioni

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

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

### Conclusioni

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

**1. Dati Catastali**

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

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

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

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

**Intestazione:** OMISSIS - OMISSIS

 Foglio 1, Particella 134, Subalterno 3/4/9  
Indirizzo Viale Europa n° 3/B

Piano S1-T-1°

Comune Porano (TR)

Categoria A/2

Classe 3

Consistenza Vani 6

Superficie mq 123,00

Rendita € € 557,77

 **2. Stato di possesso**  
ASTE GIUDIZIARIE®

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

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

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

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

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



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

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

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

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

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO



### 4. Comproprietari

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

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

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

**Comproprietari:** OMISSIS - OMISSIS



### 5. Misure Penali

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

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

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

**Misure Penali:** NO



### 6. Continuità delle trascrizioni

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

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

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

**Continuità delle trascrizioni:** SI



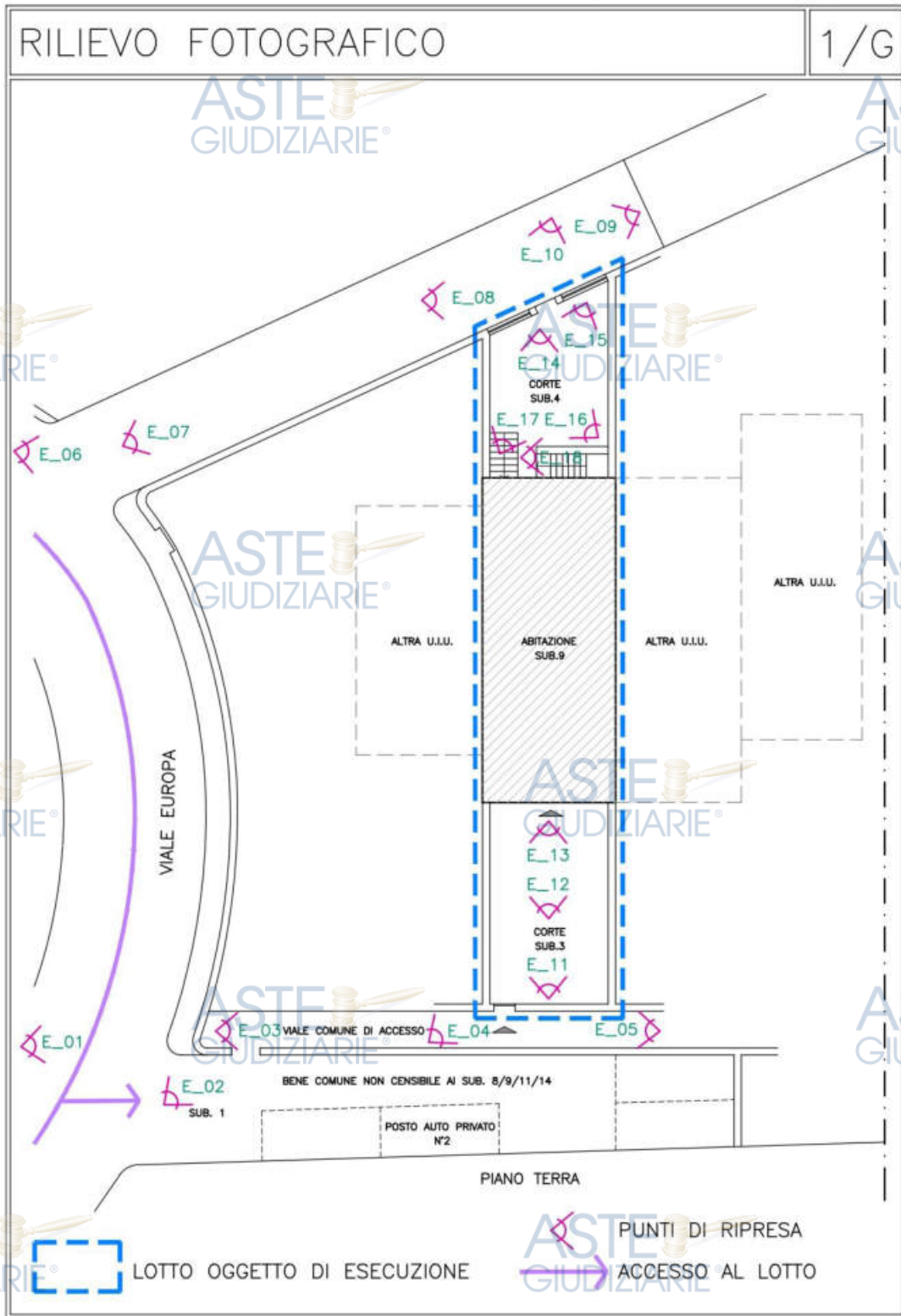
### 7. Prezzo

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

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

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



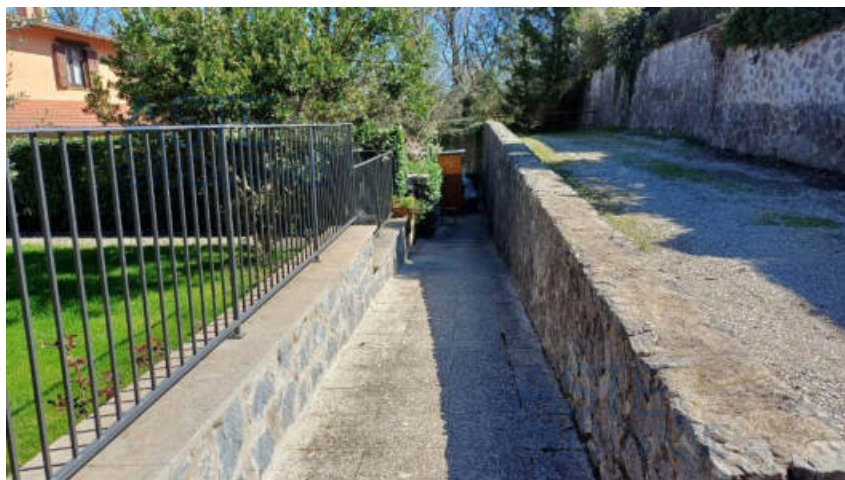




E\_01



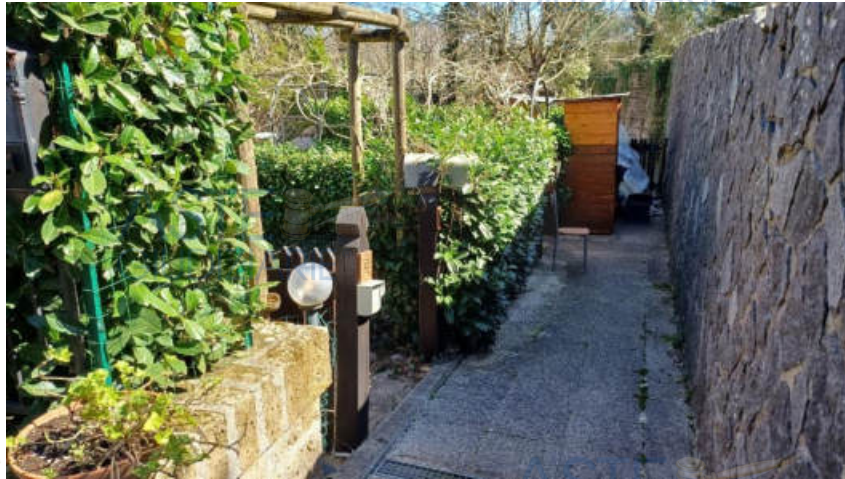
E\_02



E\_03

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

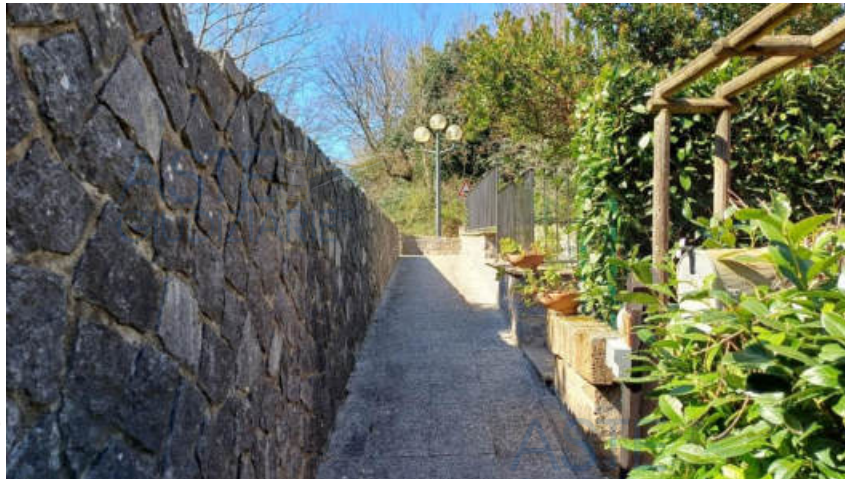


ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

E\_04

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

E\_05

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

E\_06

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 21  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

E\_07

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

E\_08

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

E\_09

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 22  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

E\_10

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

E\_11

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

E\_12

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 23  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl



E\_13



E\_14



E\_15



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

E\_16

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

E\_17

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

E\_18

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 25  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl



## INDIVIDUAZIONE DEI BENI



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

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

## VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI DELLA PROCEDURA

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

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

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

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

**Abitazione di tipo civile [A2]**

**Porano (TR), Viale Europa n° 3/B**

#### Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

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

Stato Civile: Divorziato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

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

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Orvieto, Strada dell' Arcone n° 10

Stato Civile: Divorziata

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

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





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



**ASTE GIUDIZIARIE**  
Identificazione al catasto Fabbricati

**ASTE GIUDIZIARIE**

Intestazione: **OMISSIS - OMISSIS**

Foglio 1

Particella 134

Subalterno 3/4/9

Indirizzo Viale Europa n° 3/B

Piano S1-T-1°

Comune Porano (TR)

Categoria A/2

Classe 3

Consistenza Vani 6

Superficie Mq 123,00

Rendita € 557,77

**Derivante da:**

Ultimo aggiornamento in atti:

Atto del 25/06/2002

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

Repertorio n. 21667 COMPRAVENDITA

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

**Confini:**

Altre U.I. Viale condominiale Part. 133

**Note:**

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

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**  
Pag. 28  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Errata rappresentazione interna ed esterna.

Regolarizzabili mediante:

Variazione catasto fabbricati



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

Oneri di regolarizzazione catastale

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

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

Note generali:

Dettaglio dei costi contenuto nel quadro economico seguente.





Quadro economico regolarizzazione catastale



**SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: CATASTO FABBRICATI**

Prestazione imponibile € 500,00

Cassa previdenza 4% € 20,00

Sommano € 520,00

I.V.A. 22% € 114,40

Sommano € 634,40

Diritti fissi € 70,00

**TOTALE**

**€ 704,40**



Quadro economico riepilogativo



**TOTALE GENERALE PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE**

**€ 704,40**



## 2. DESCRIZIONE GENERALE

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

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

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

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

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



**Caratteristiche zona:**

Periferica normale



**Area urbanistica:**

Mista residenziale/agricola a traffico scorrevole con parcheggi buoni.



**Servizi presenti nella zona:**

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

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



**Servizi offerti dalla zona:**

Ristorante, Agriturismo, Azienda agricola

**Caratteristiche zone limitrofe:**

Residenziali e commerciali



**Importanti centri limitrofi:**

Orvieto.



**Attrazioni paesaggistiche: /**



**Attrazioni storiche:**

Tomba etrusca Hescanas.

**Principali collegamenti pubblici: /**





### 3. STATO DI POSSESSO

Occupato da

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

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



### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:





**Domanda giudiziale**

A favore di **OMISSIS - OMISSIS**

Contro: **OMISSIS - OMISSIS**

Derivante da: Divisione a domanda congiunta

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

Registrato a Terni

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



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.



**4.3 Misure Penali**

Nessuna.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### Gestione condominiale

**Spese di gestione condominiale:** Condominio non costituito.

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** /

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

### Note e avvertenze

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

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

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

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

Trascrizione regolamento di condominio relativo alla lottizzazione dell'area

Notario OMISSIS

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



**Accessibilità**

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



**Prestazione energetica**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** /

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



**Vincoli**

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



**Avvertenze ulteriori**

Nulla.





**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:**

**OMISSIS**

C.F. OMISSIS

Sede NAPOLI

Diritto di proprietà

Fino al **13/11/1991**

In forza di Costituzione



**Titolare/Proprietario:**

**OMISSIS**

C.F. OMISSIS

Sede NAPOLI

Proprietà per 1000/1000

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

In forza di Compravendita

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

Registrato a Napoli

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



**Titolare/Proprietario:**

**OMISSIS**

C.F. OMISSIS

Sede ROMA

Proprietà per 1000/1000

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

In forza di Compravendita

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

Registrato a Orvieto

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





**Titolare/Proprietario:**

**OMISSIS** - Proprietà per 1/2

**OMISSIS** - Proprietà per 1/2

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

In forza di Compravendita

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

Registrato a Roma

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



## 7. PRATICHE EDILIZIE

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

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato plurifamiliare

Convenzione "Buon Viaggio" - Lotto n° 4.

Oggetto: Nuova costruzione

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

Rilascio in data 25/10/1988

### Numero pratica: Accoglimento silenzio assenso

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Variante a Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato plurifamiliare

Convenzione "Buon Viaggio" - Lotto n° 4.

Oggetto: Nuova costruzione

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

### Numero pratica: 24/92

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sistemazioni esterne fabbricato plurifamiliare

Convenzione "Buon Viaggio" - Lotto n° 4.

Oggetto: nuova costruzione

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

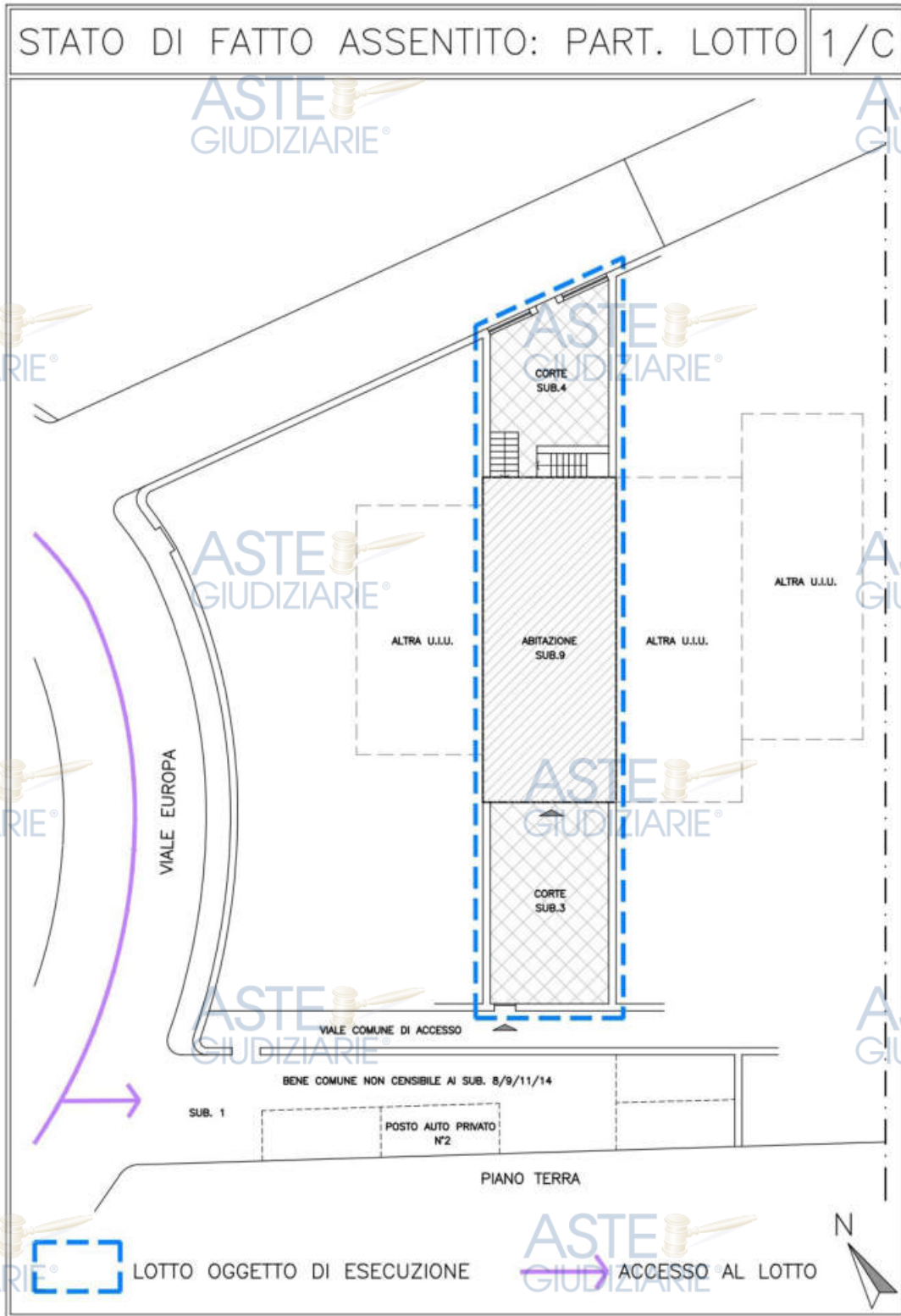
Rilascio in data 09/07/1992

**Abitabilità/Agibilità:** Non rilasciata

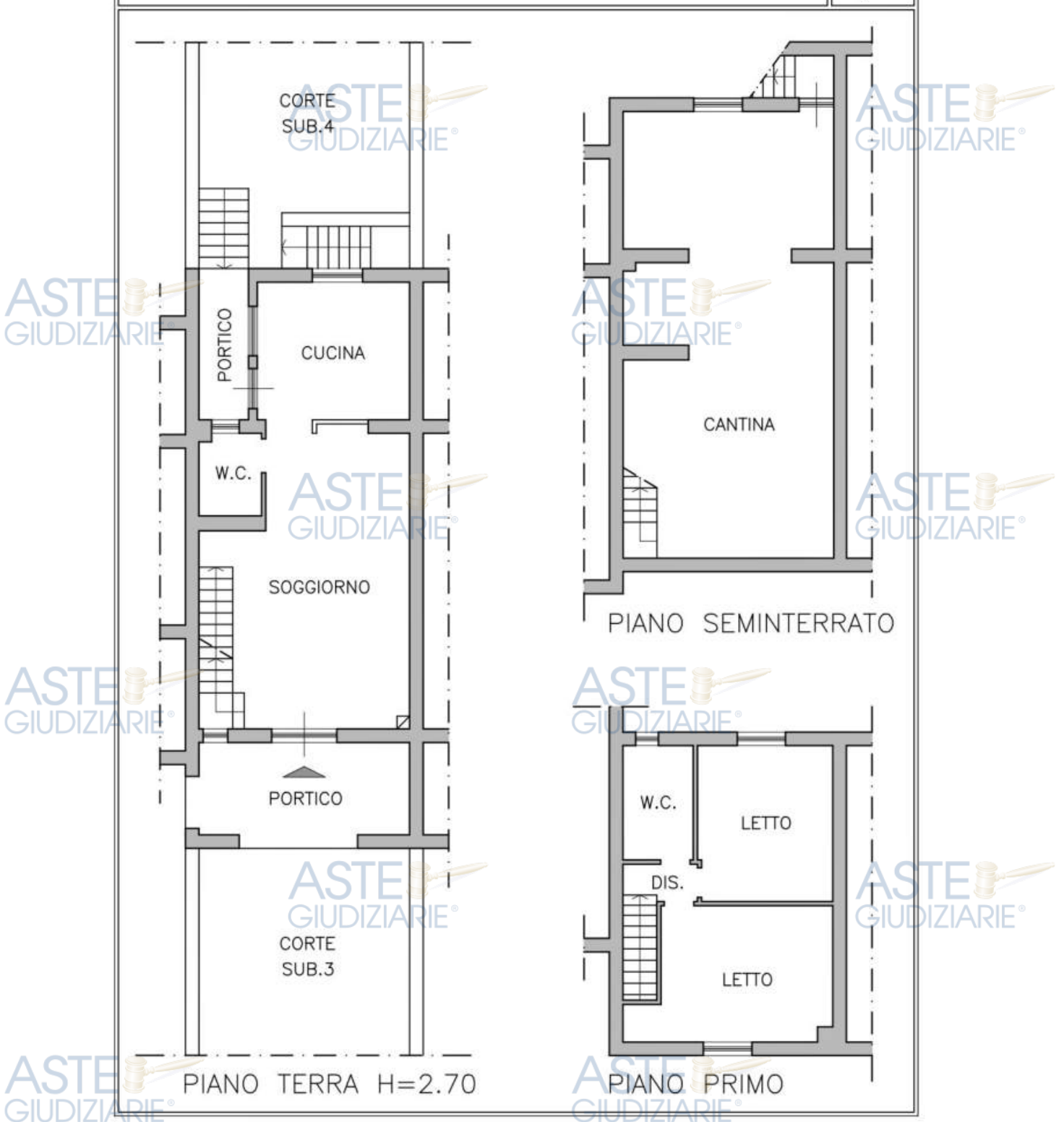
### Note relative all'edificazione

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

Realizzazione fabbricato  
Planimetria



STATO DI FATTO ASSENTITO: ABITAZIONE 2/C



**7.1 CONFORMITA' EDILIZIA**  
**Verifica regolarità**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

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

**Regolarizzabili mediante**

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

**Descrizione delle opere da sanare**

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

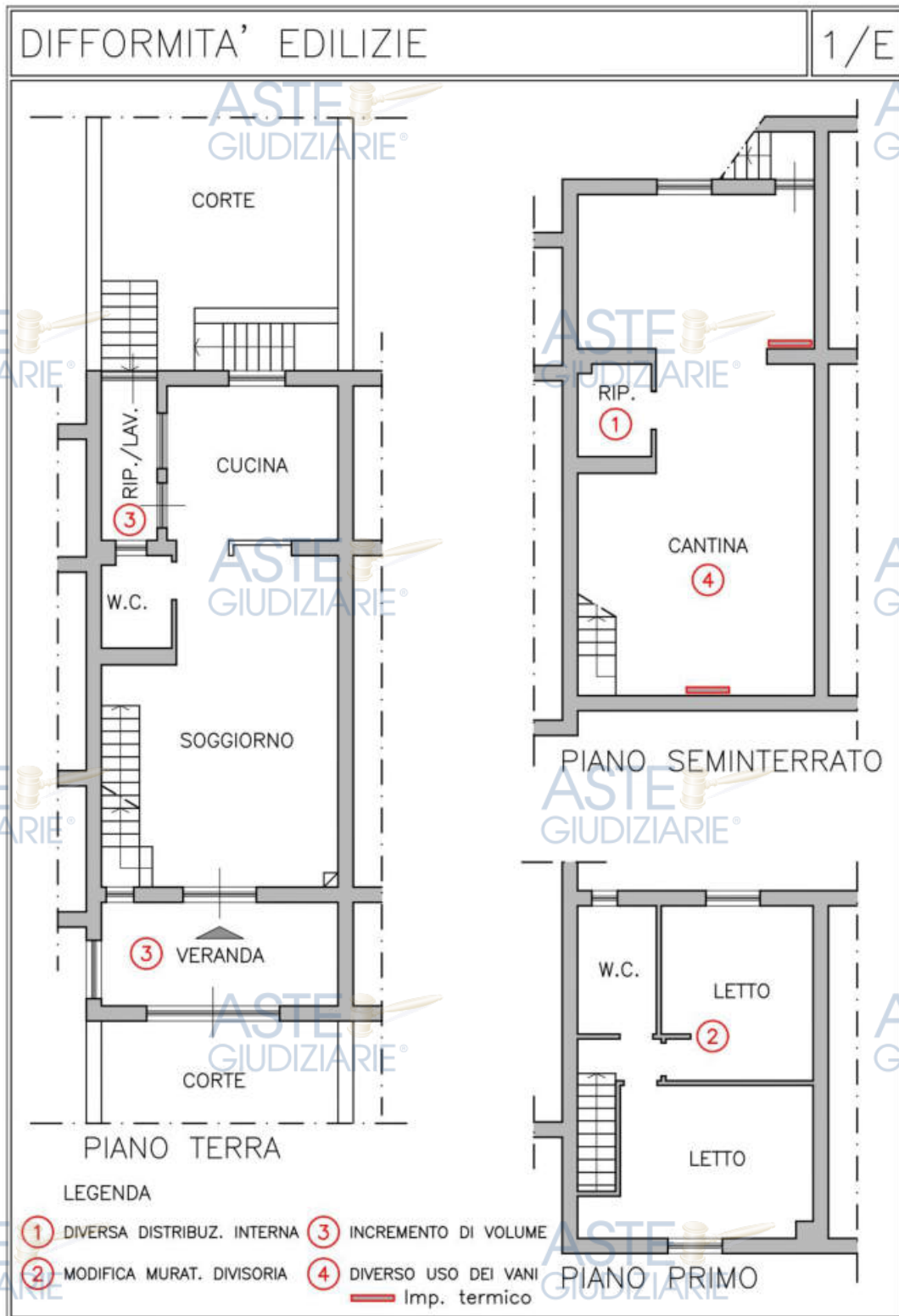
**Costi e oneri per eliminazione difformità: Quadro economico sintetico**

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

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

**Note generali sulla conformità**

Si rimanda ai successivi approfondimenti.





Scheda sintetica difformità  
Conformità catastale



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



Conformità edilizia

Non conforme.



Sono state riscontrate le seguenti difformità:



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



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



Difformità regolarizzabili



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

**Regolarizzazione in accertamento di conformità**

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria



Difformità non regolarizzabili

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



**Regolarizzazione**

Ripristino dello stato assentito





Analisi difformità



Descrizione difformità edilizie e regolarizzazione

La difformità di cui al seguente punto:

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

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

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

La difformità di cui al seguente punto:

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

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

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





La difformità di cui al seguente punto:

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

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

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

### PARTE TERZA – beni Paesaggistici

#### Capo II - Individuazione dei beni paesaggistici

#### Art. 136. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

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

a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;

b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;

c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;

d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.



PARTE QUARTA – Sanzioni

Capo II - Sanzioni relative alla Parte terza

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

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

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

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

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

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

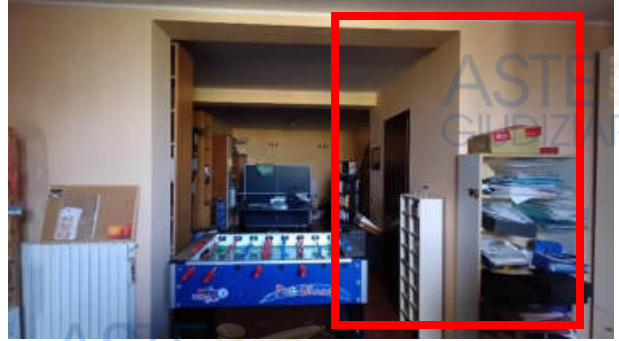
La difformità di cui al seguente punto:

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

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

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

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



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



Piano seminterrato: Nuovo vano\_03



Piano seminterrato: Nuovo vano\_04

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



Piano primo: Setto divisorio\_01



Piano primo: Setto divisorio\_02

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tav. 1/E Punto 3: Incremento di volume

ASTE  
GIUDIZIARIE®

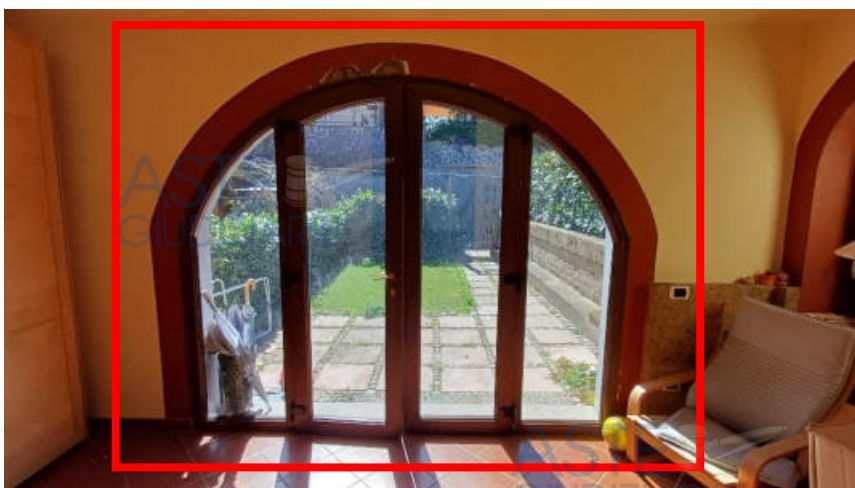


ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Piano terra: Nuovo volume\_Fronte\_01

ASTE  
GIUDIZIARIE®

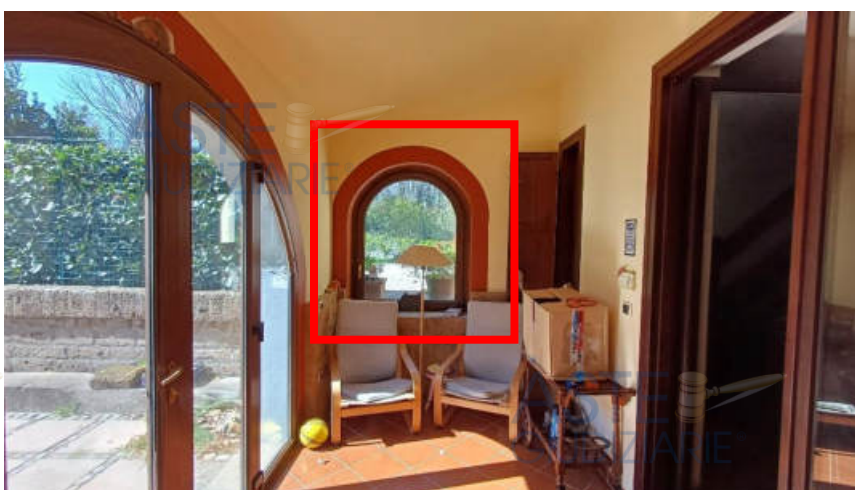


ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Piano terra: Nuovo volume\_Fronte\_02

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Piano terra: Nuovo volume\_Fronte\_03

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 50  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Piano terra: Nuovo volume\_Retro\_04

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Piano terra: Nuovo volume\_Retro\_05

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Piano terra: Nuovo volume\_Retro\_06

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 51  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

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



Piano seminterrato: Diverso uso dei vani\_01



Piano seminterrato: Diverso uso dei vani\_02



## COSTI E INTERVENTI DI REGOLARIZZAZIONE



### Difficoltà regolarizzabili

#### Categorie interventi

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



#### Accertamento doppia conformità



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

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

Anno presunto di realizzazione degli interventi: Intervento sempre ammesso

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

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

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





Legge Regionale 21 gennaio 2015 n° 1

Art. 118

(Attività edilizia senza titolo abilitativo)

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

...OMISSIS...

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

...OMISSIS...



Art. 7

(Definizioni di carattere generale)



1. Ai fini del presente TU si definiscono:

...OMISSIS...

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

...OMISSIS...





Regolarizzazione



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

Calcolo oneri e sanzioni in sanatoria

Oneri e sanzioni



€ 1.000,00 Sanzione

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



Quadro economico

Oneri e sanzioni

Regolarizzazione:



**€ 1.000,00**

Costi

Diritti fissi di segreteria:



**€ 60,00**

**TOTALE**

**€ 1.060,00**



## Categorie interventi

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

## Regolarizzazione

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

## Calcolo costo interventi

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

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

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

## Quadro economico

## Interventi

Demolizioni e rimozioni:

**€ 500,00**

## Costi

Altro:

**€ 0,00**

## TOTALE

**€ 500,00**





Spese tecniche



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

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

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

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





Quadro economico regolarizzazione edilizia



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

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

Sommano € 1.060,00

Altri oneri € 0,00



**TOTALE**

**€ 1.060,00**



**COSTI PER ELIMINAZIONE DIFFORMITA'**



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

Sommano € 500,00

Altri oneri € 0,00

I.V.A. 22% € 110,00



**TOTALE**

**€ 610,00**



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



Prestazione imponibile € 2.300,00

Cassa previdenza 4% € 92,00

Sommano € 2.392,00

I.V.A. 22% € 526,24

Sommano € 2.918,24

Altri oneri € 0,00



**TOTALE**

**€ 2.918,24**



Quadro economico riepilogativo



**TOTALE GENERALE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA**

**€ 4.588,24**



## 7.2 CONFORMITA' URBANISTICA

### Abitazione di tipo civile [A2]

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

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

privata, pubblica o mista ai sensi del Titolo III della LR 11/05.

3. In tali zone sono ammessi gli interventi volti al completamento, alla riqualificazione ed al recupero del patrimonio edilizio esistente e delle aree a standard pubblico. Nei lotti ancora disponibili, nel rispetto dei piani di lottizzazione approvati, delle norme generali e di quanto di seguito meglio specificato, sono ammesse nuove edificazioni.

4. Le destinazioni consentite sono quelle previste per il sistema R3 di cui all'art. 5.5.6 delle presenti NTA.

5. I limiti massimi di edificazione nelle zone B3 sono i seguenti: - indice di edificabilità fondiaria massima:  $I_f = 1,25$  mc/mq; - altezza massima nuove costruzioni, ricostruzioni e sopraelevazioni: ml. 7,50; - rapporto di copertura massimo:  $R_c = 25\%$ ; - utilizzazione fondiaria massima:  $U_f = 40\%$ ; - distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (minime): ml 10,00; - distanza dai confini minime: ml 5,00; - distanza dalle strade: nei limiti di cui al capo V del Reg. Reg.le 9/2008 - Indice di permeabilità minimo:  $I_{pm} = 50\%$  con le seguenti precisazioni: - la dimensione dei lotti corrisponde a quella del piano di lottizzazione approvato che li ha costituiti; - per i nuovi edifici è ammessa la realizzazione dei piani interrati; - ai sensi dell'art. 26 comma 8 del Reg. Reg.le 09/2008 il coefficiente di conversione volumetrica tra volume e superficie utile coperta (Suc) è stabilito pari a 3,00. (Esempio:  $90,00$  mc =  $90,0/3,00$  mq SUC;  $30,00$  mq SUC =  $30,00 \times 3,00 = 90,00$  mc SUC).

NTA PRG Parte Strutturale REV. 04/2014  
ADEGUAMENTO OSSERVAZIONI / PARERE PROVINCIA DI TERNI DEL  
07.04.2014

TITOLO QUINTO - RETE ECOLOGICA, AMBITI, SISTEMI E SUB-SISTEMI

CAPO 5 - SISTEMA DELLA RESIDENZA (R)

Art. 5.5.6 - Sub-sistema R3: "Città per addizione"...OMISSIS...

TITOLO SESTO ZONE OMOGENEE, ZONE AGRICOLE UTILIZZABILI PER I NUOVI INSEDIAMENTI, DIMENSIONAMENTO DEL PIANO E STANDARD

CAPO 3 - ZONE OMOGENEE B

Art. 6.3.1 - Disposizioni generali

1. Le zone territoriali omogenee B, corrispondenti agli insediamenti di cui all'art. 20 del Reg. Reg.le 5/2008, includono le parti del territorio a prevalente destinazione residenziale, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A. Corrispondono alle parti della città nelle quali il processo di costruzione, eventualmente iniziato molto tempo fa, non può ancora considerarsi concluso per la presenza di numerose parti edificabili, ma non ancora edificate od adeguatamente attrezzate.

2. Nelle zone B è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni con titolo abilitativo diretto, come stabilito al Titolo II della LR 01/04, nel rispetto dei seguenti limiti massimi e come meglio specificato negli articoli relativi alle sottozone: - indice di edificabilità fondiaria massima:  $I_f = 1,50$  mc/mq; - altezza massima nuove costruzioni, ricostruzioni e sopraelevazioni: ml. 10,00; - rapporto di copertura massimo:  $R_c = 30\%$ ; - distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti minime: ml 10,00; - distanze dai confini: ml 5,00; - distanze dalle strade: nei limiti di cui al capo V del Reg. Reg.le 9/2008; - Indice di permeabilità minimo:  $I_{pm} = 30\%$  - Ai sensi dell'art. 26 comma 8 del Reg. Reg.le 09/2008 il coefficiente di conversione volumetrica tra volume e superficie utile coperta (Suc) è stabilito pari a 3,00. (Esempio:  $90,00$  mc =  $90,0/3,00$  mq SUC;  $30,00$  mq SUC =  $30,00 \times 3,00 = 90,00$  mc SUC). Il PRG.O può prevedere

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

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	/
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	/
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

#### Convenzione e obblighi derivanti

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

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

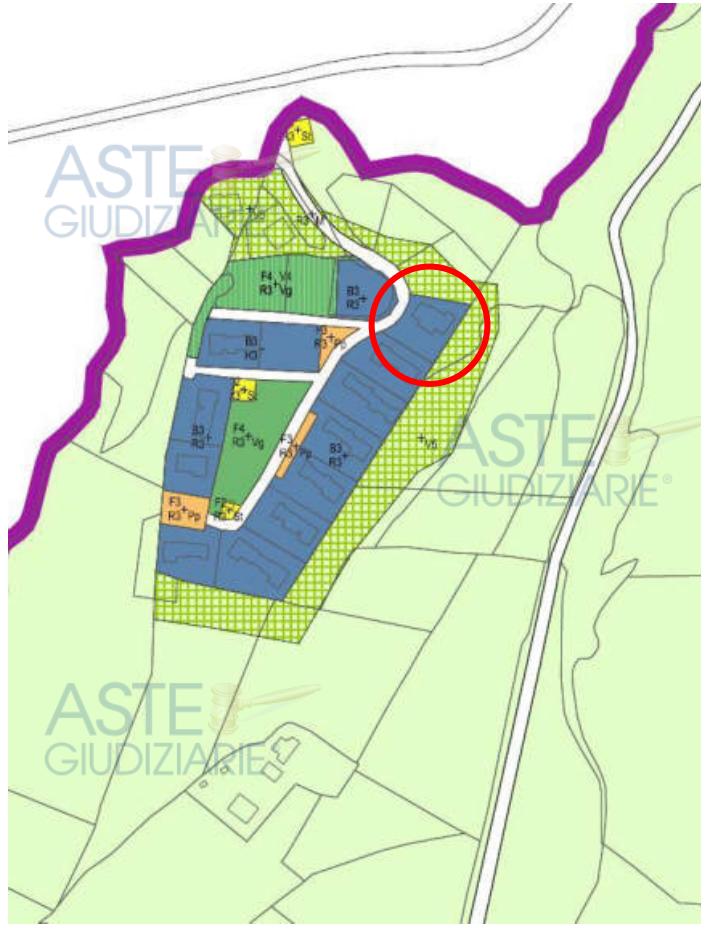
L'Amministrazione comunale, precisando che per lo specifico lotto d'interesse è avvenuto il pagamento in forma completa degli oneri di urbanizzazione, ha dichiarato che per le citate infrastrutture, in difetto di collaudo e di quanto altro allo scopo dovuto, non è ancora avvenuta la presa in carico;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

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

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



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



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

Limiti amministrativi

**SISTEMI**

Sistema del Paesaggio Rurale (S)  
**Sub-sistema S1:** Formazioni agroforestali del tavolato vulcanico  
**Sub-sistema S2:** Soprassuoli agricoli arborei ed aggregazioni dei sistemi culturali complessi

Sistema dei Luoghi Centrali (L)  
**Sub-sistema L1:** Luoghi Centrali del Centro Antico  
**Sub-sistema L2:** Villa Pausania  
**Sub-sistema L3:** Luoghi centrali ed attrezzature alla scala urbana

Sistema della Residenza (R)  
**Sub-sistema R1:** Centri Antichi  
**Sub-sistema R2:** Città in aggiunta  
**Sub-sistema R3:** Città per addizione

Sistema della Produzione (P)  
**Sub-sistema P1:** Aree produttive  
**Sub-sistema P2:** Aree produttive - turistiche e turismo ricettivo  
**Sub-sistema P3:** Aree per attività turistico ricettive a scala aperta

Mobilità (M)  
**M1:** Strade di collegamento territoriale principali  
**M2:** Strade di collegamento territoriale secondarie  
**M3:** Strade di raccordo  
**M4:** Strade di servizio e collegamento urbano  
**M5:** Strade di collegamento e distribuzione a carattere locale  
**M6:** Tracciati e percorsi di interesse turistico ed ambientale

**Nuove Infrastrutture**

**Viabilità ciclo-pedonale**  
 Percorsi ciclabili  
 Percorsi pedonali

**Fermate Mezzi Pubblici**

**AREA SOTTOPOSTA A 'VINCOLO INDIRETTO'**  
 Permetto area soggetta a 'vincolo indiretto' (art. 45 DLgs n. 42/2004) per la 'salvaguardia delle condizioni di ambiente e di decoro in una corona prospettica attorno ai monumenti di interesse culturale del centro storico, permeata secondo criteri di visuale ed equidistanza' notificato dal Min.no Beni ed Attività Culturali - Dir. Reg.le Umbria con Prot. S001.0007313 del 31/10/2008.

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

**ZONE OMOGENEE**

**Zona omogenea A**  
 A1 centro storico  
 A2 Casertubello  
 A3 Villa Pausania

**Zona omogenea B**  
 B1 a prevalente indirizzo di conservazione  
 B2 realizzate a mezzo PA approvati  
 B3 completamento e trasformazione

**Zona omogenea C**  
 C1 espansione residenziale  
 C2 espansione residenziale estensiva  
 C3 aree già parzialmente edificate

**Zona omogenea D**  
 D Aree produttive e per attività estrattive (cave)  
 Dp Aree produttive  
 De Aree estrattive esistenti

**D1** Aree per strutture turistico-ricettive ed alberghiere  
**D1a** Aree per strutture ricettive alberghiere  
**D1b** Aree per strutture ricettive extra alberghiere

**Zona omogenea E**  
 E1 salvaguardia della reticolosità ecologica  
 E2 salvaguardia margine urbano e della frammentazione paesistica  
 E3 conservazione e valorizzazione paesaggio rurale storico  
 E4 potenziamento e valorizzazione paesaggio agricolo e forestale  
 Area del Parco del territorio agricolo

**Zona omogenea F**  
 F1 attrezzature di interesse generale  
 F2 Infrastrutture tecnologiche  
 F3 Aree a parcheggio  
 F4 Aree a verde pubblico ed attrezzato

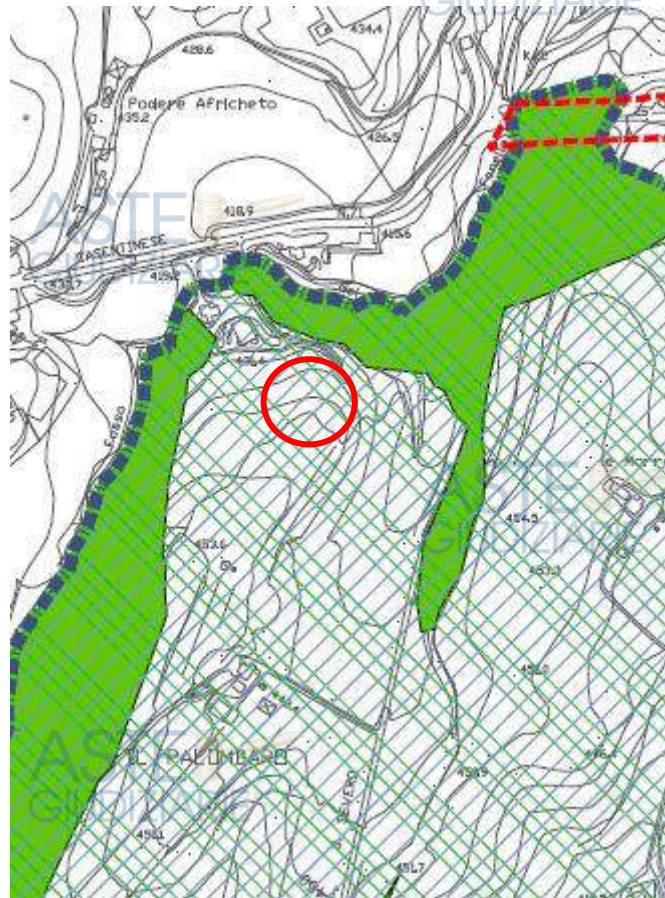
**PRG PO Aree funzionali al mantenimento e potenziamento della RERU (V)**

**V1** mantenimento e potenziamento delle formazioni vegetali dei corsi d'acqua  
**V2** formazioni vegetali lineari  
**V3** verde pubblico storico  
**V4** verde pubblico di implementazione e potenziamento della RERU  
**V5** verde privato di implementazione e potenziamento della RERU  
**V6c** verde di compensazione alla trasformazione del suolo  
**V6p** verde privato in ambito urbano o rurale (ATUIATR) di contenimento degli effetti di frammentazione dovuti alle trasformazioni del suolo e quindi inidificabile

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

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

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



- Limiti amministrativi
- Corsi d'acqua
- Viabilità provinciale
- Viabilità comunale / di interesse pubblico
- Infrastrutture in progetto
- Centri e nuclei storici (art. 134 PTCP Terni)
- Viabilità storica (art. 138 PTCP Terni)
- Aree Boscate (LR n. 27/2000; LR n. 2/2001; Reg.R.U. del 17/11/2002; DLgs n. 42/2004 art. 142 lett g)
- Rispetto corsi d'acqua (art. 142 art. 1 letti c D.Lgs n. 42/2004)
- Vincolo a tutela paesaggistica ed ambientale (DLgs n. 42/2004 ex L. n. 1497/39)**
- Zone di interesse archeologico (Art. 142 lett. m D.Lgs n. 42/2004; Art. 131 PTCP Terni)
- Zone di rischio archeologico (Art. 132 PTCP Terni)
- Vincolo Idrogeologico**
- Rispetto aree cimiteriali (art. 338 RD n. 1265/34 / L. n. 166/2002)
- Tutela assoluta acque destinate al consumo umano (art. 94 DLgs n. 152/2006)
- Rispetto acque destinate al consumo umano (art. 94 DLgs n. 152/2006)
- Rispetto impianti di depurazione (DLgs n. 152/2006 / DCM del 04/02/1977)
- Perimetro di vigilanza abitati da consolidare (Art. 2 L. n. 54/74)
- Parco del territorio agricolo
- Perimetro area soggetta a 'vincolo indiretto' (art. 45 DLgs n. 42/2004) per la 'salvaguardia delle condizioni di ambiente e di decoro in una corona prospettica attorno ai monumenti di interesse culturale del centro storico, perimetrata secondo criteri di visuale ed equidistanza' notificato dal Min.ro Beni ed Attività Culturali - Dir. Reg. le Umbria con Prot. SGO1 0007313 del 31/10/2008.
- Emergenze storiche di tipo puntuale, insediamenti di valore storico culturale ed edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale (art. LR n. 27/2000, art. 33 LR n. 11/2005, art. 133 PTCP Terni)**
- Fasce di rispetto dei centri e nuclei storici (art. 134 PTCP Terni)
- Emergenze storiche di tipo puntuale ed insediamenti di valore storico culturale
- n. Aree di interesse archeologico (Cfr. scheda)
- Centri storici e nuclei storici minori (Cfr. scheda)
- n. Emergenze storico-architettoniche puntuali ricadenti in area urbana (Cfr. scheda)
- n. Emergenze storico-architettoniche puntuali ricadenti in area agricola (Cfr. scheda)
- n. Borghi rurali o fabbricati rurali di particolare rilievo costituenti elementi tipici del paesaggio agricolo (Cfr. scheda)

**Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

**Abitazione e corte di pertinenza esclusiva**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La muratura interna, realizzata in laterizi forati di spessore pari a cm 8, intonacata in entrambi i lati, è rifinita tramite tinteggiatura e mostra un normale stato di conservazione.

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

Gli impianti tecnologici presenti, riferibili alla data di realizzazione del fabbricato, privi di dichiarazione di conformità, possono essere definiti, per quanto visibile e limitatamente alle

parti ispezionabili, funzionanti e privi di evidenti criticità, comunque da assoggettare ad ammodernamento e rispondenza alle vigenti normative di settore; gli stessi presentano inoltre una dotazione quantitativa e caratteristiche qualitative normalmente riscontrabili in edifici di analoga datazione, rispettando quindi la configurazione normativa e funzionale del tempo.

Lo smaltimento delle acque reflue bianche e nere, è garantito dall'innesto di queste su colonne montanti allacciate all'impianto pubblico di rete.



**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Porano, Viale Europa n° 3

Stato Civile: Divorziato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: **OMISSIS**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Orvieto, Strada Dell'Arcone n° 10

Stato Civile: Divorziata

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: **OMISSIS**

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

È posto al piano: Seminterrato, terra e primo

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

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non ristrutturato.

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

Ha un'altezza utile interna di:

Piano Seminterrato mt 2,71

Piano Terra mt 2,71

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

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

**Caratteristiche e condizioni dell'immobile**

**Stato di manutenzione generale:** Buono

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

 **Caratteristiche descrittive**

**Caratteristiche strutturali**

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

**Componenti edilizie e costruttive**

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Pavim. Esterna

materiale: **mattonelle di granigliato**  
condizioni: **buone**

ASTE GIUDIZIARIE®

Pavim. Interna

materiale: **Piastrelle di gres**  
condizioni: **buone**  
Note: Piani Seminterrato e terra

Pavim. Interna

ASTE GIUDIZIARIE®  
materiale: **parquet incollato**  
condizioni: **buone**  
Note: Piano primo, bagno escluso (gres)

ASTE GIUDIZIARIE®

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **legno e vetro**  
accessori: **senza maniglione antipanico**  
condizioni: **sufficienti**

ASTE GIUDIZIARIE®

Rivestimento

ubicazione: **cucina e bagno**  
materiale: **Piastrelle in gres**  
condizioni: **buone**

ASTE GIUDIZIARIE®

Scale

posizione: **a rampa unica**  
rivestimento: **marmo**  
condizioni: **buone**  
Note: Collegamento piano terra-seminterrato

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Scale

posizione: **a rampa unica**  
rivestimento: **legno**  
condizioni: **buone**  
Note: Collegamento piano terra-primo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

### Impianti (descrizione)

Citofonico

tipologia: **audio**  
condizioni: **buone**  
conformità: **da collaudare**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**  
tensione: **220V**  
condizioni: **buone**  
conformità: **da collaudare**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
Pag. 73  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl



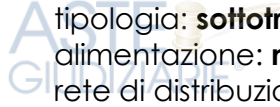
Fognatura

tipologia: **mista**  
rete di smaltimento: **Non ispezionabile**  
recapito: **collettore o rete comunale**  
ispezionabilità: **non verificabile**  
condizioni: **non verificabili**  
conformità: **da collaudare**



Gas

tipologia: **sottotraccia**  
alimentazione: **metano**  
rete di distribuzione: **Serbatoio esterno**  
condizioni: **buone**  
conformità: **da collaudare**



Idrico

tipologia: **sottotraccia**  
alimentazione: **diretta da rete comunale**  
rete di distribuzione: **non ispezionabile**  
condizioni: **non verificabile**  
conformità: **da collaudare**



**Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

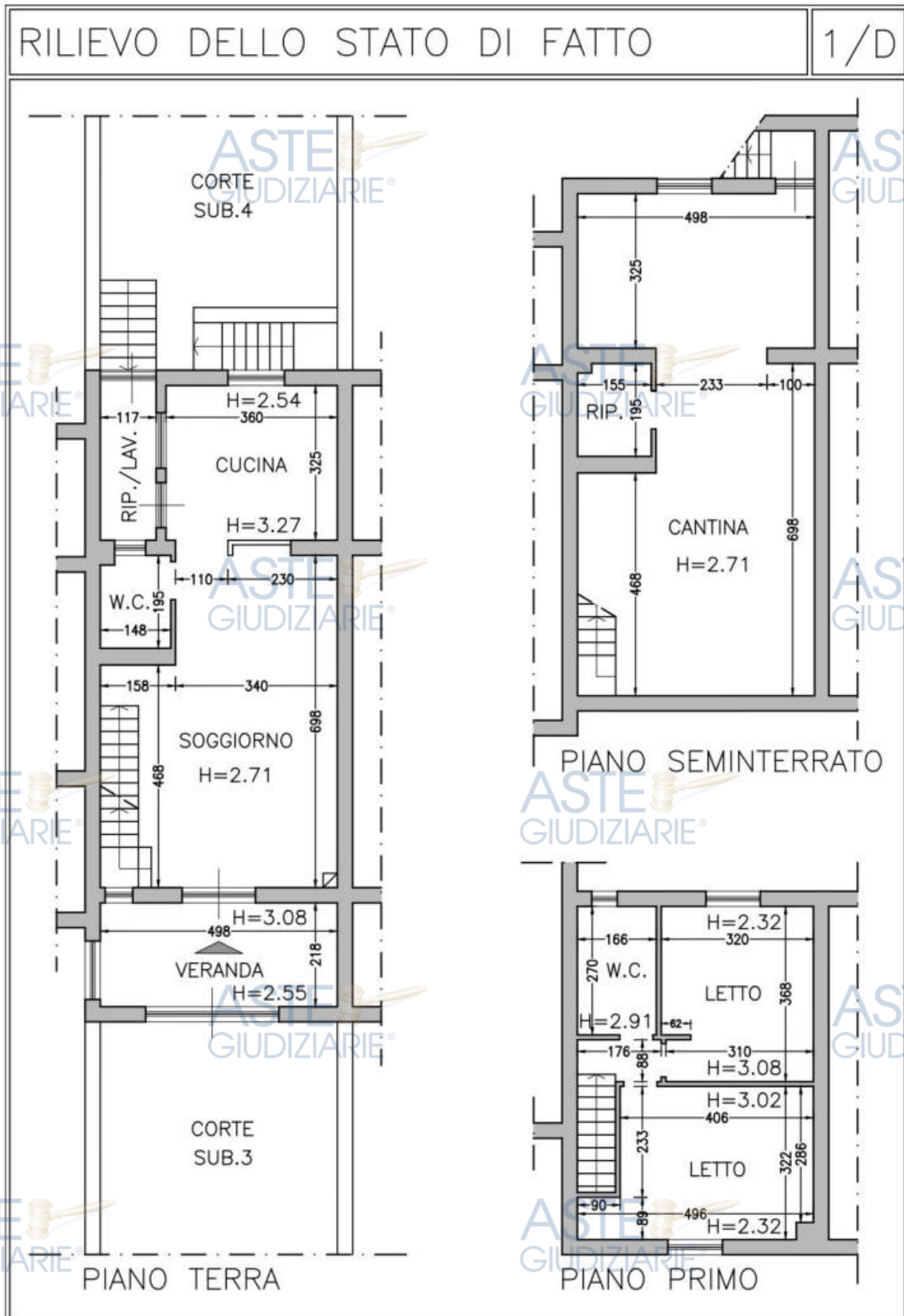
Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

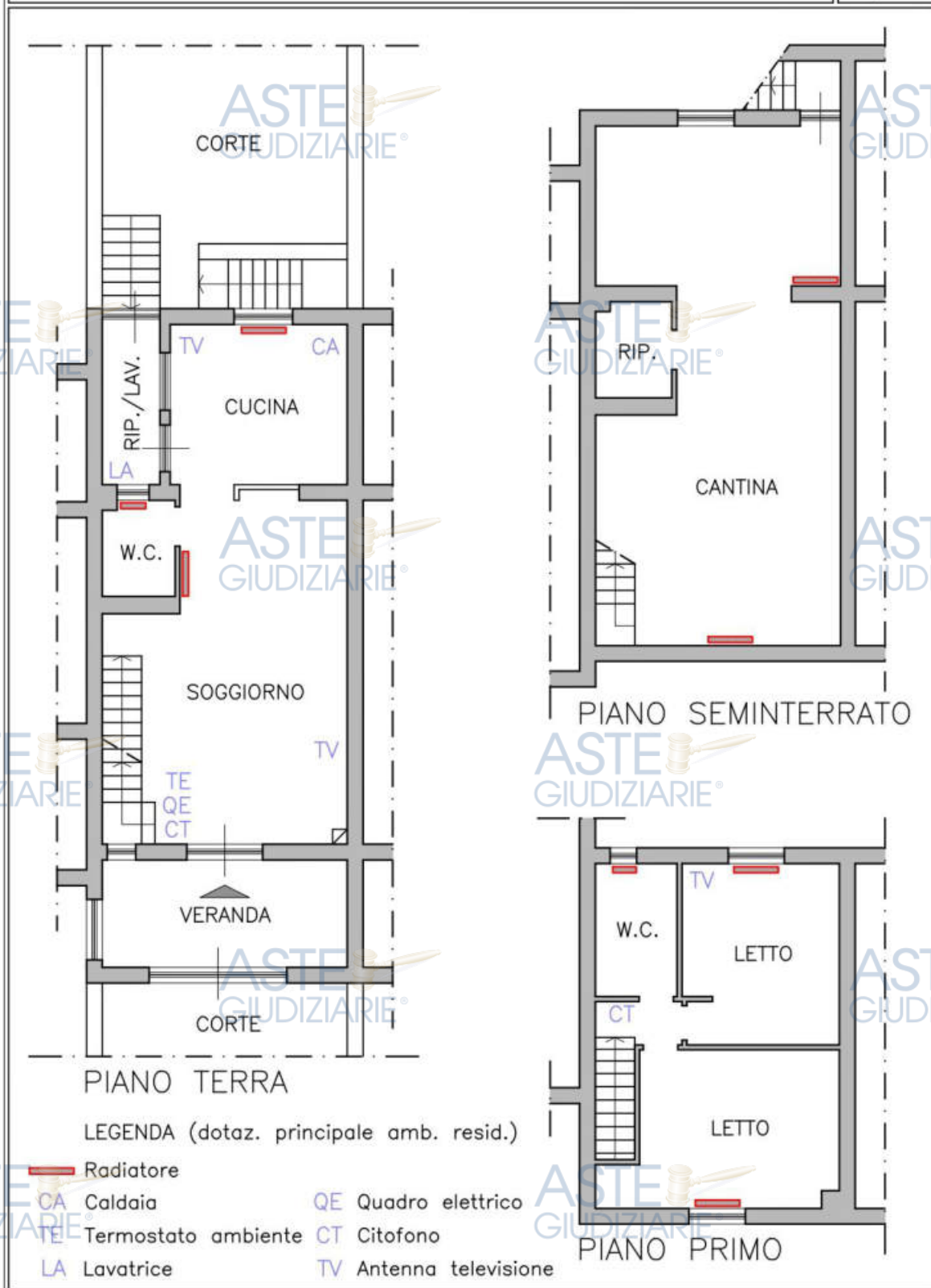
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

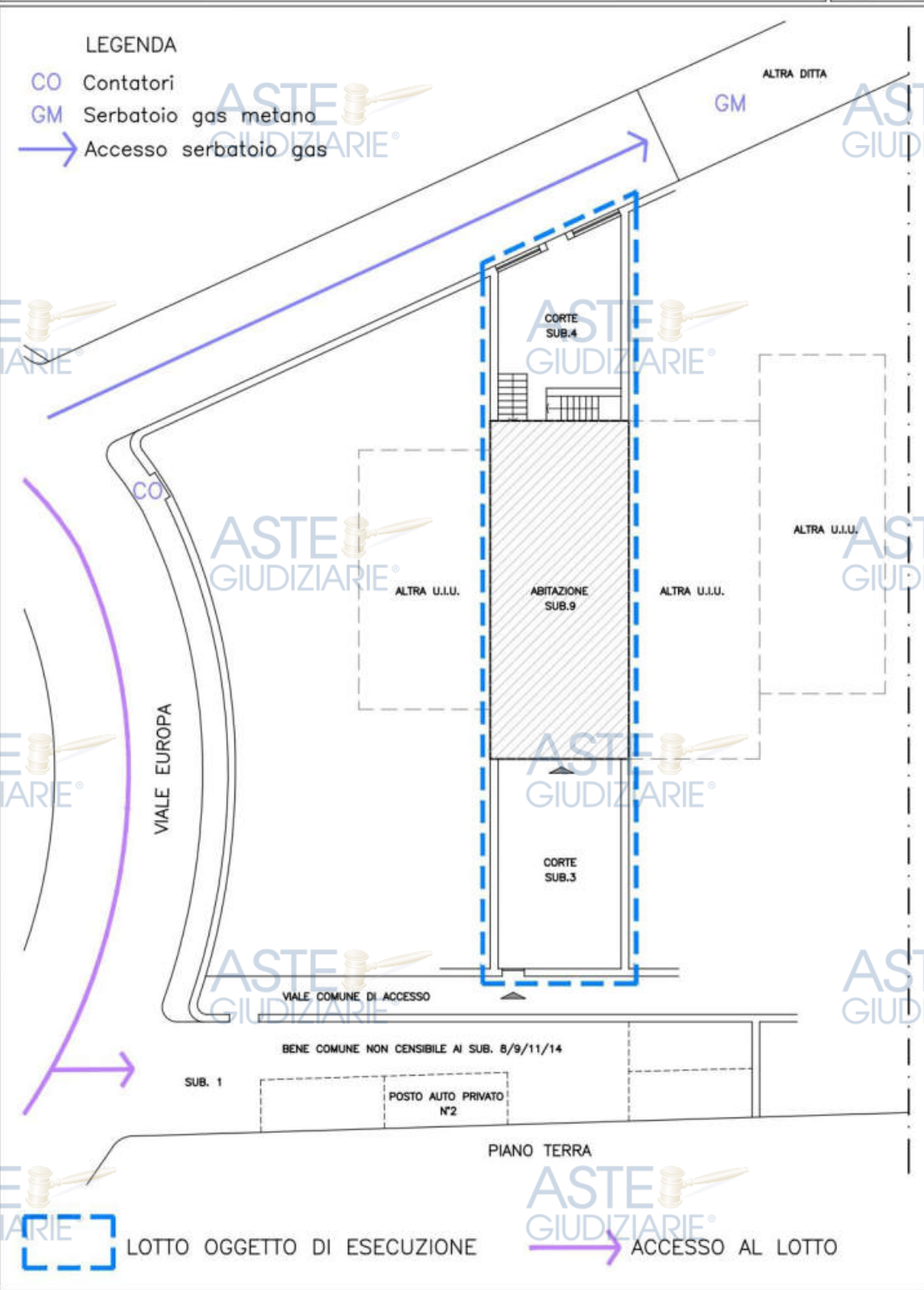


RILIEVO DELLO STATO DI FATTO 2/D



RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

3/D



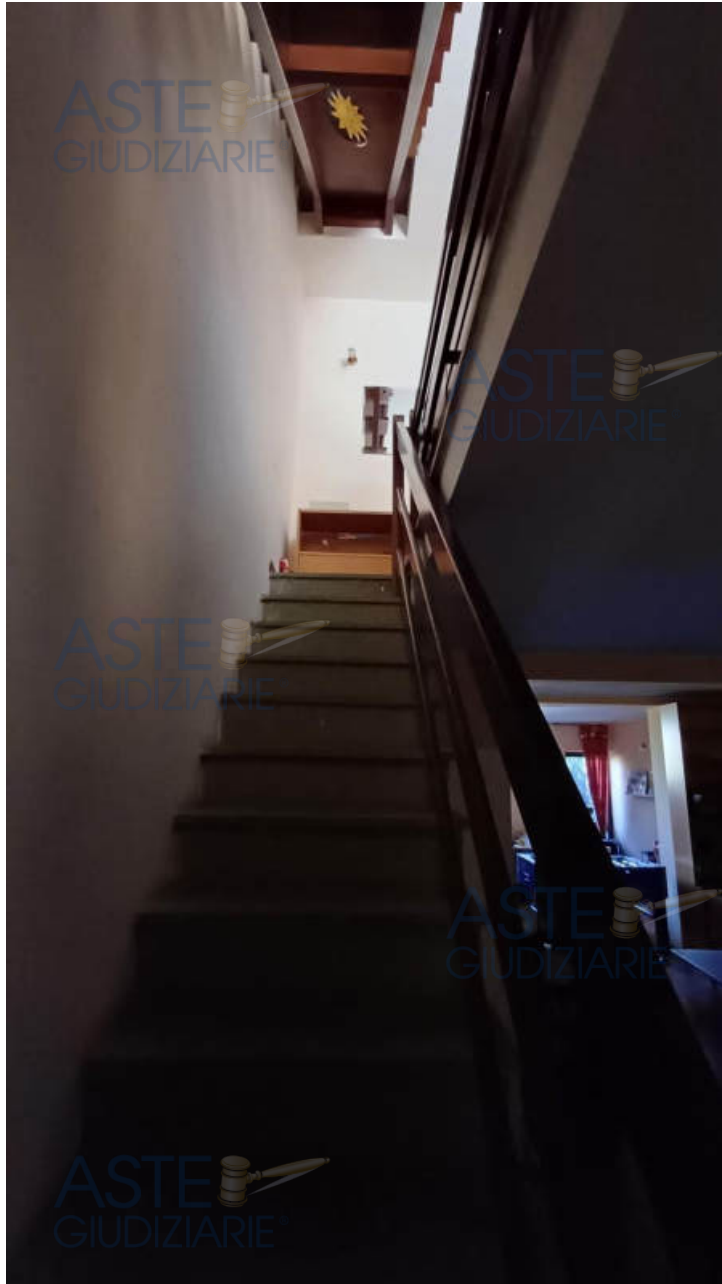




Rilievo fotografico



Piano seminterrato



L\_01

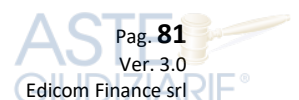




I\_02

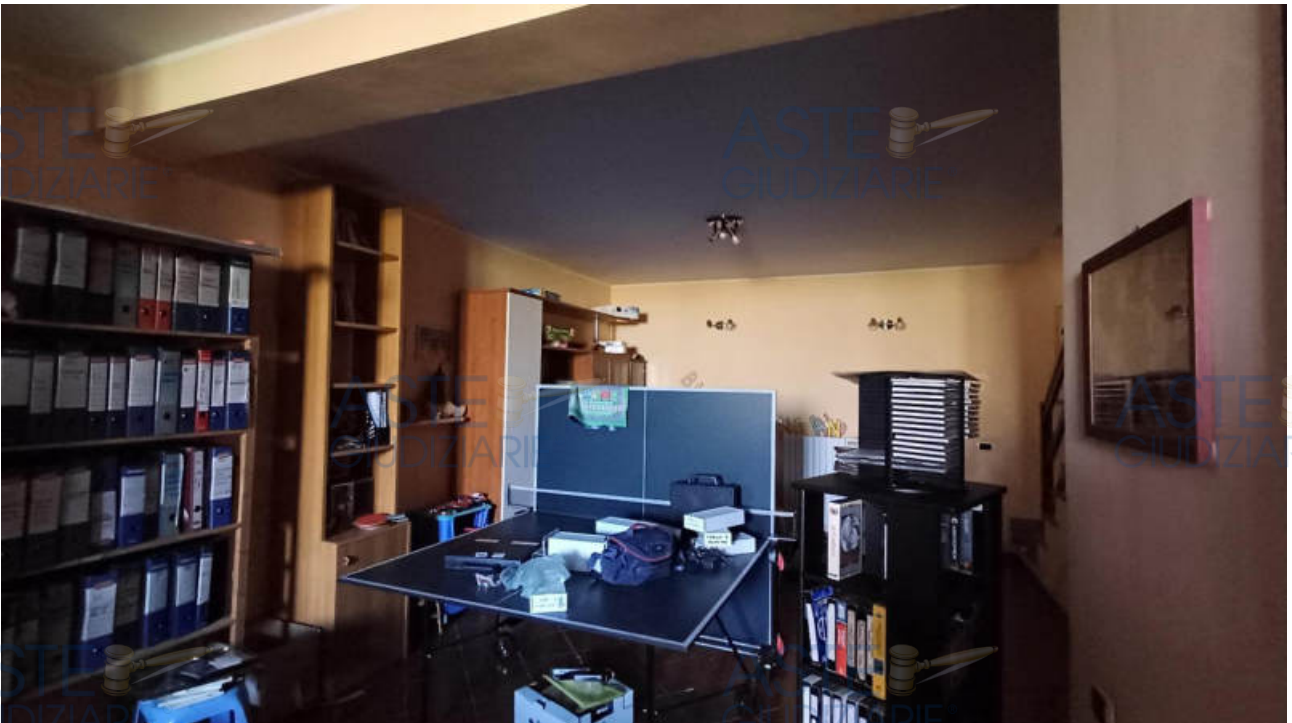


I\_03





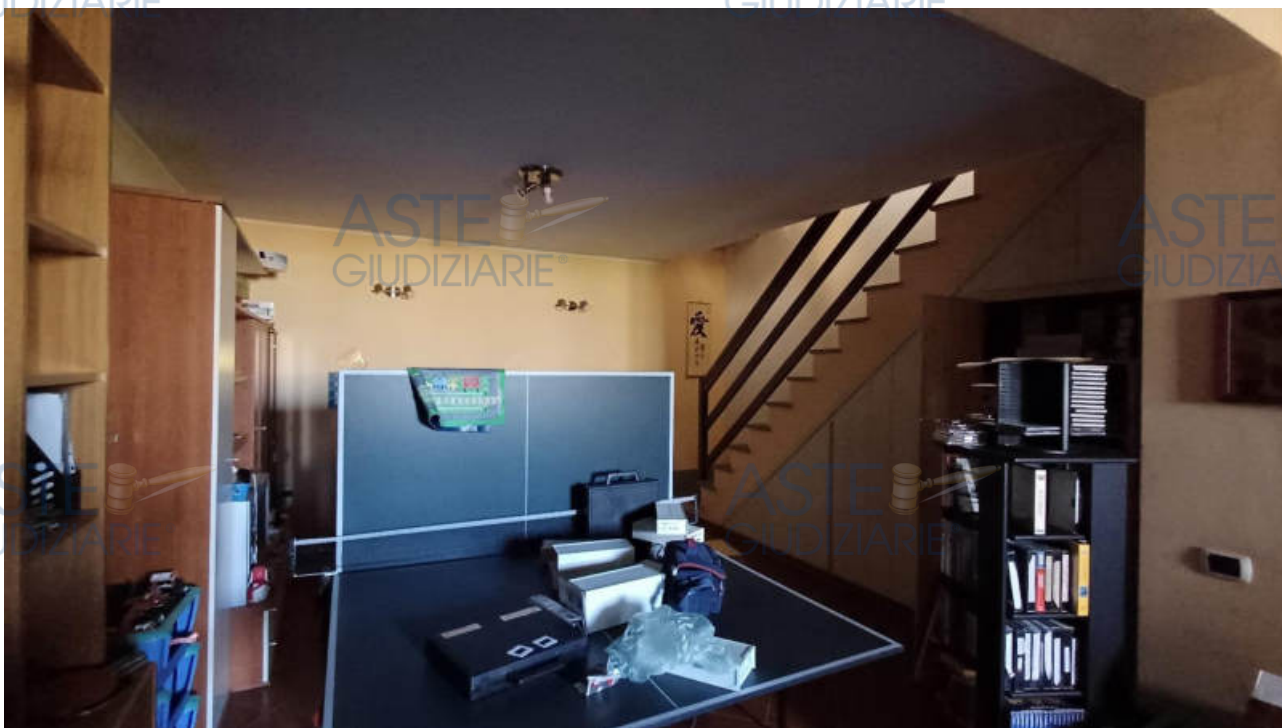
I\_04



I\_05

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



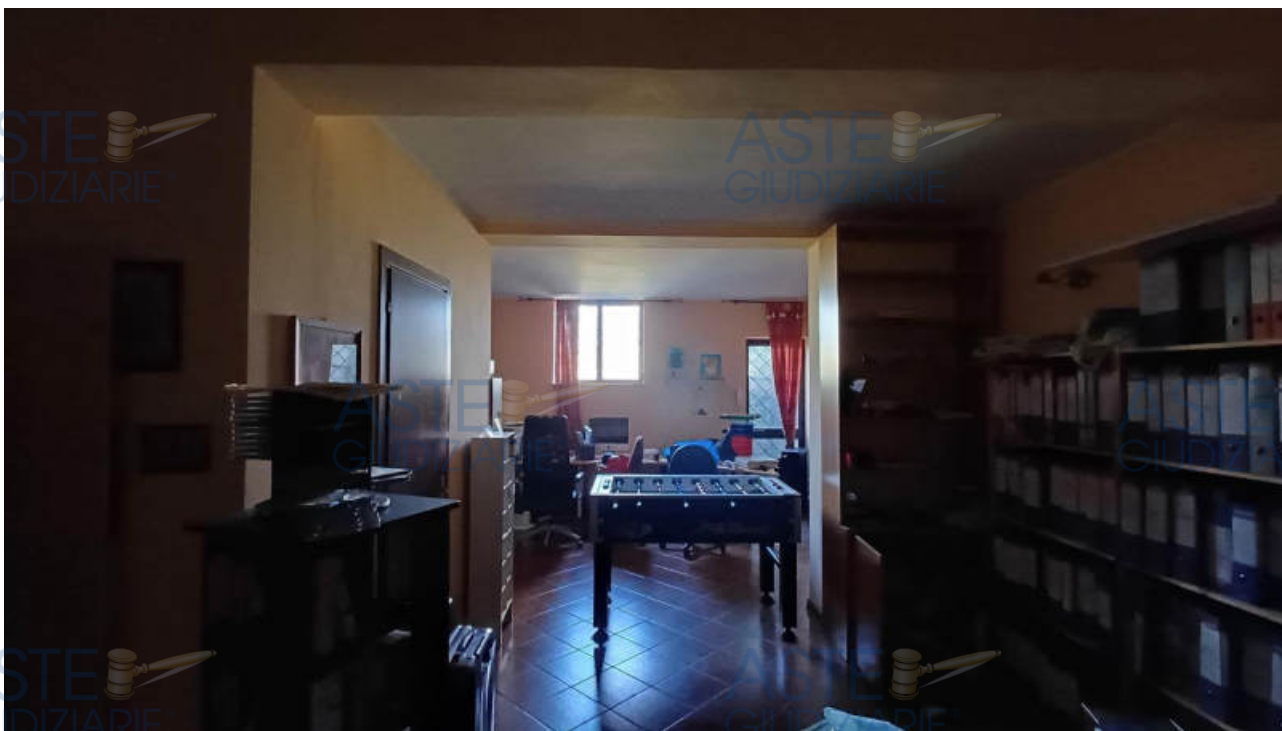
ASTE  
GIUDIZIARIE®

L\_06

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

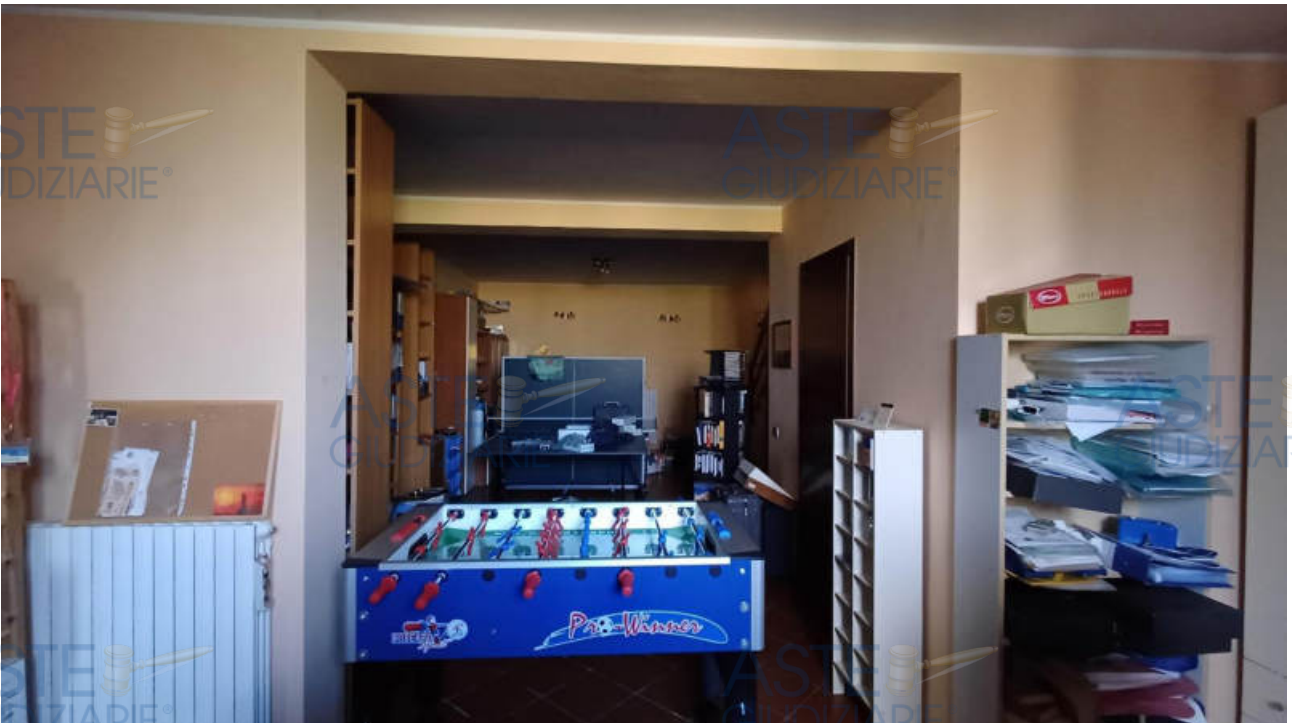


ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 83  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl



L\_08



L\_09



L10



L11

ASTE  
GIUDIZIARIE®

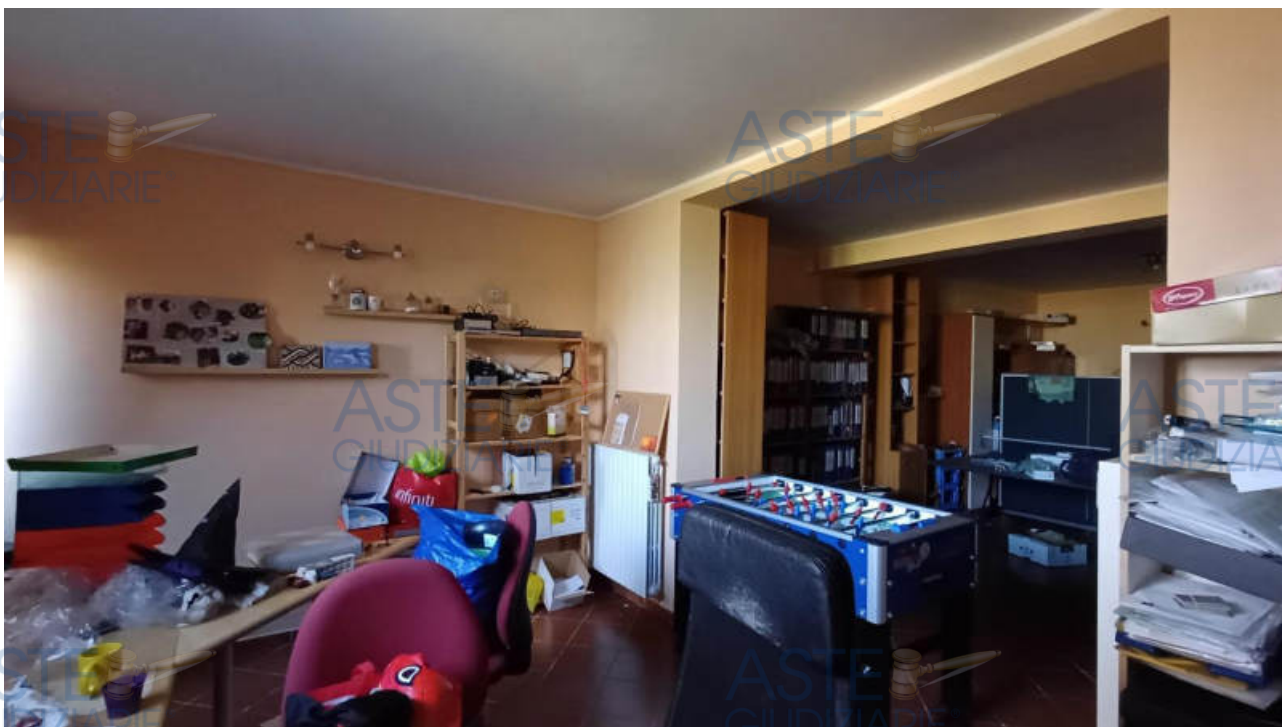
ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

L\_12

ASTE  
GIUDIZIARIE®



L\_13

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 86  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

L14

ASTE  
GIUDIZIARIE®



L15



L16

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 87  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl



Nota: Uso dei vani piano seminterrato



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

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

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





I\_17



I\_18

ASTE  
GIUDIZIARIE®

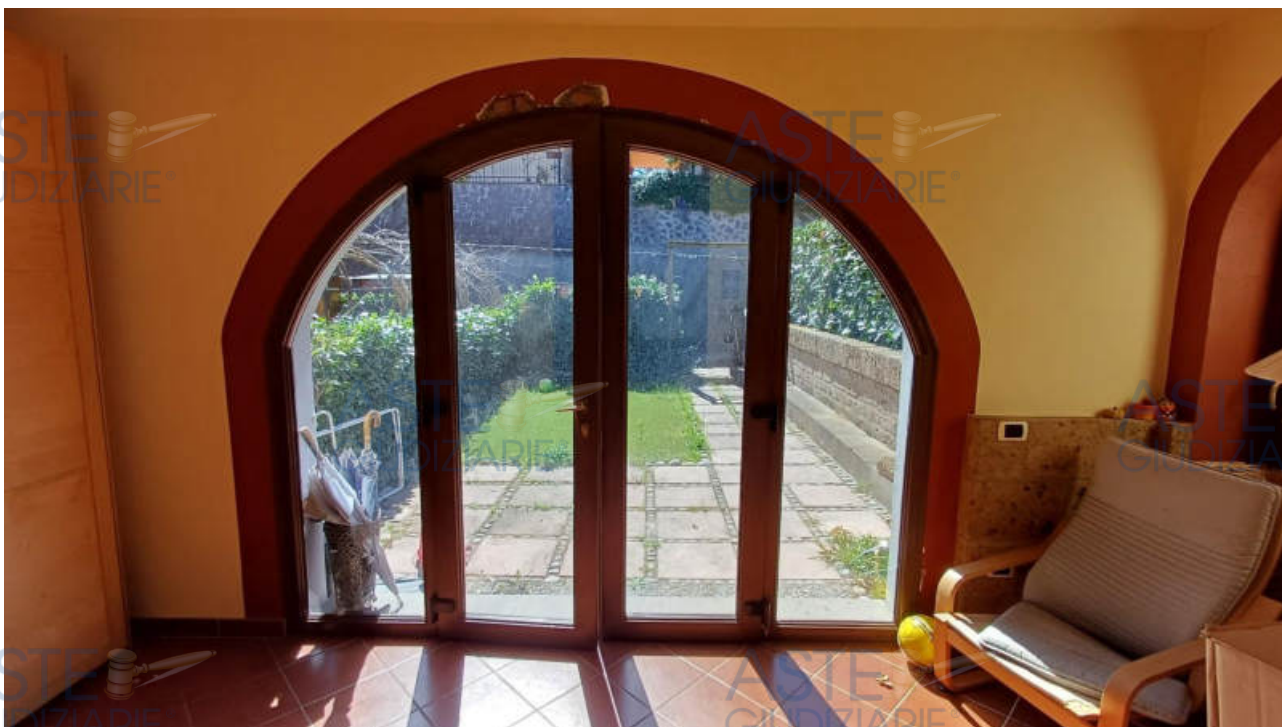
ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

I\_19

ASTE  
GIUDIZIARIE®



I\_20

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 90  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

I\_21

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

I\_22

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 91  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

I\_23

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

I\_24

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 92  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

I\_25

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

I\_26

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 93  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

I\_27

ASTE  
GIUDIZIARIE®



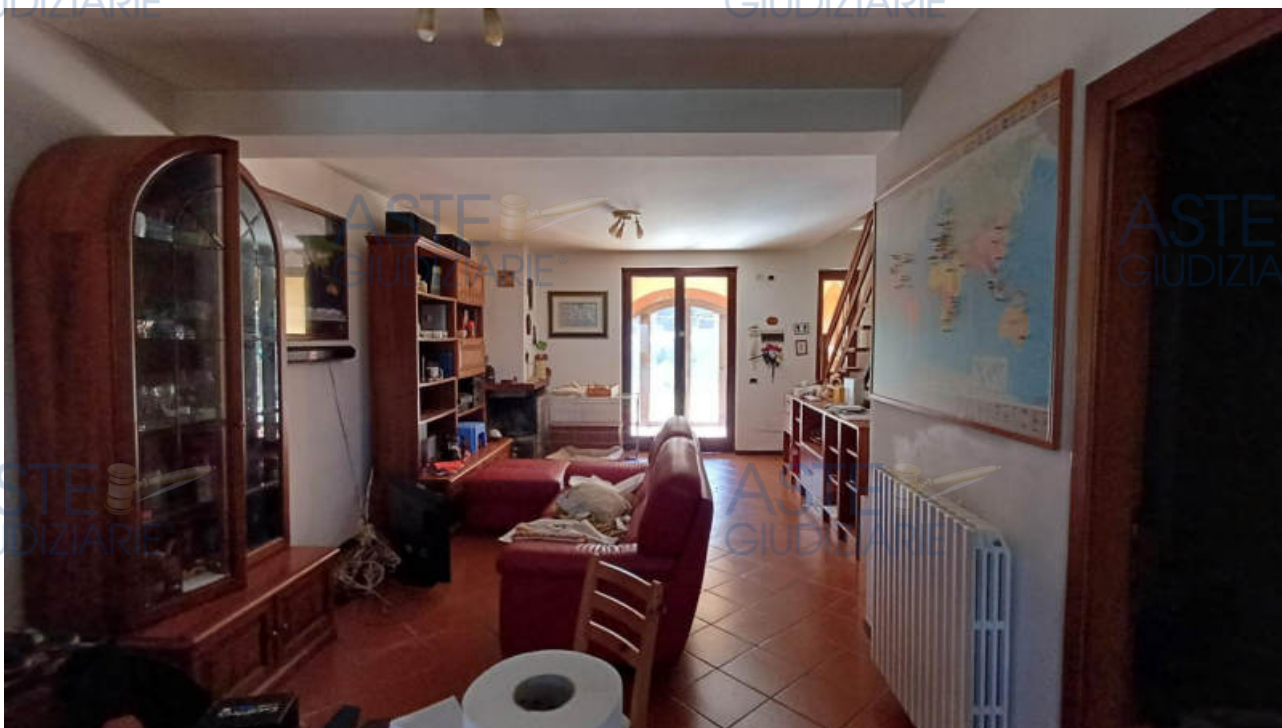
I\_28

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 94  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

I\_29

ASTE  
GIUDIZIARIE®



I\_30

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 95  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl



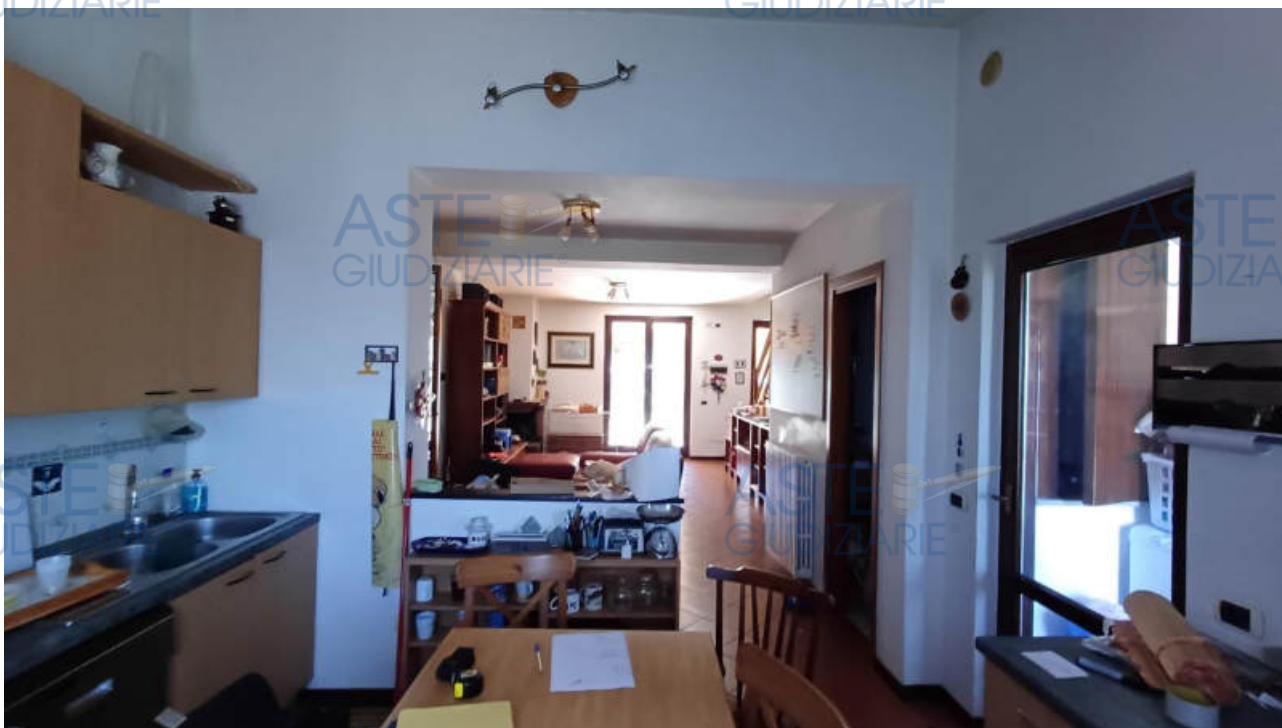
L\_31



L\_32

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

I\_33

ASTE  
GIUDIZIARIE®



I\_34

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 97  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



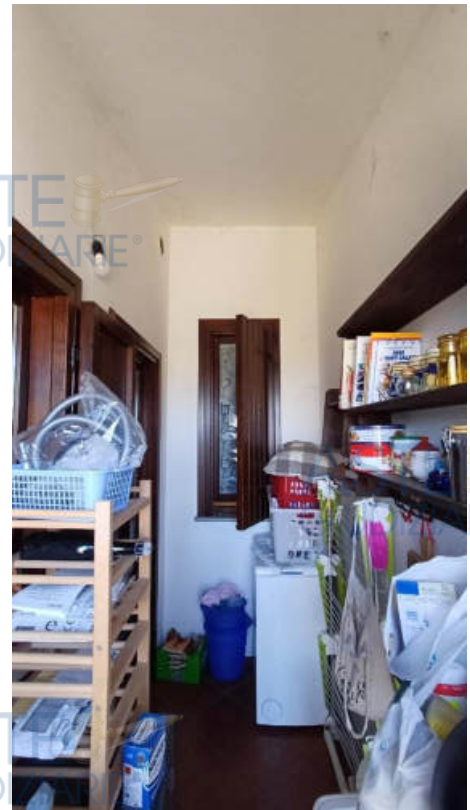
ASTE  
GIUDIZIARIE®

I\_35

ASTE  
GIUDIZIARIE®



I\_36



I\_37

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 98  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl



I\_38



I\_39



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

I\_40

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

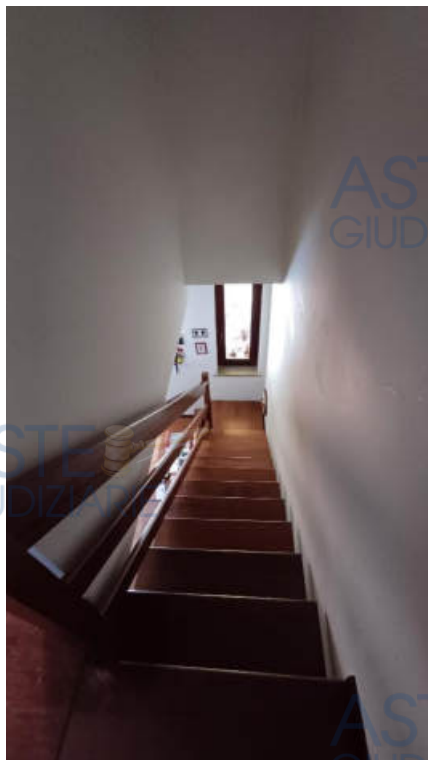
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

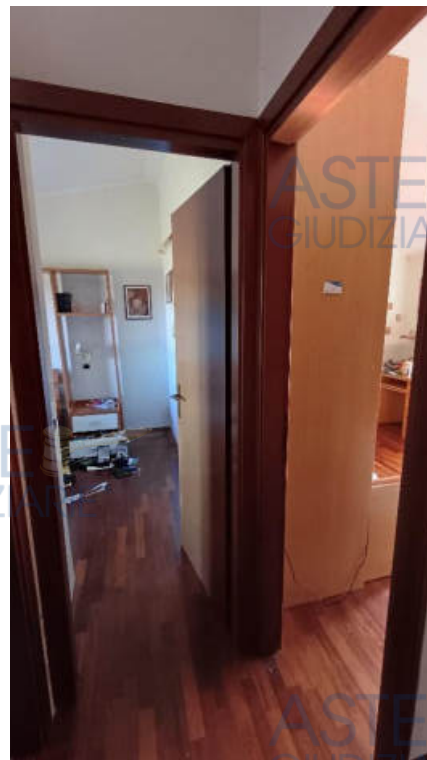
I\_41

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 100  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl



I\_42



I\_43



I\_44

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

I\_45

ASTE  
GIUDIZIARIE®



I\_46

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 102  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

L\_47

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

L\_48

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 103  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

I\_49

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

L\_50

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

L\_51

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 105  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

I\_52

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

I\_53

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 106  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE® I\_54

ASTE  
GIUDIZIARIE® I\_55

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Documentazione fotografica – Particolari

Strutture



Tetto\_01



Tetto\_02



Tetto\_03

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Infissi interni

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Infissi interni\_01



Infissi interni\_02

Infissi esterni



Infisso esterno\_Piano T-1°\_01

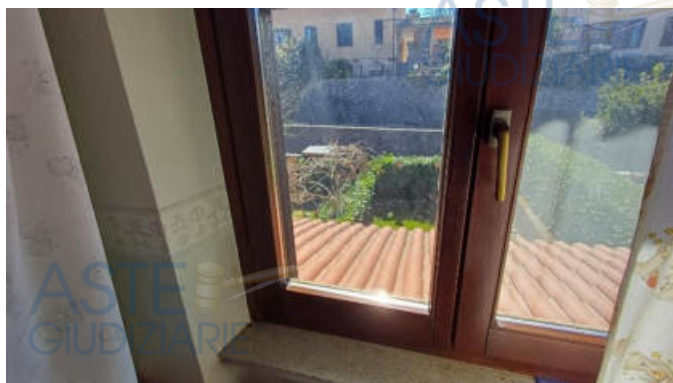


Oscurante\_Piano T-1°\_02

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 109  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

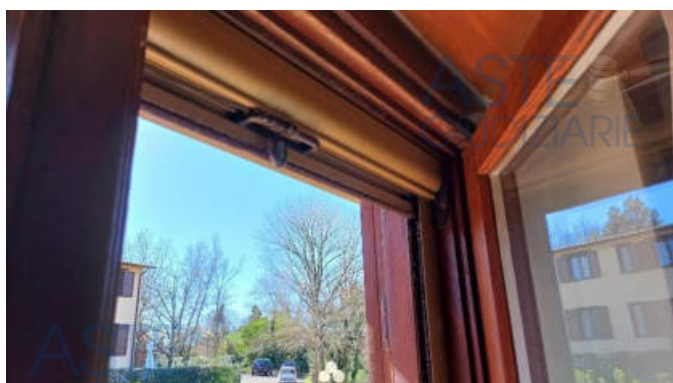
ASTE  
GIUDIZIARIE®



Infisso esterno\_Piano T-1°\_03

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Zanzariera\_Piano T-1°\_04

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Infisso esterno\_Piano S\_05



Infisso esterno\_Piano S\_06

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 110  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

Impianti



Impianto elettrico\_Quadro\_07



Impianto elettrico\_FrutiL08



Impianto elettrico-Antenna TV-Rete LAN\_09

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Impianto termico\_Cronotermostato\_10



Impianto termico\_Caldaia\_11



Impianto termico\_Caldaia\_12

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 112  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Impianto termico\_Radiatori\_13

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Impianto termico\_Radiatori\_14

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Impianto gas\_Rubinetto interno\_15

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 113  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl



Citofono\_Piano T\_16



Citofono\_Piano 1°\_17



Citofono\_Esterno\_18



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Finiture

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Pavimento\_Piano S-T\_19



Pavimento\_Piano 1°\_20

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Pavimento bagno\_Piano 1°\_20

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Rivestimento bagno\_Piano 1°\_21

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Soglia infissi esterni\_Piano T-1°\_22

ASTE  
GIUDIZIARIE®

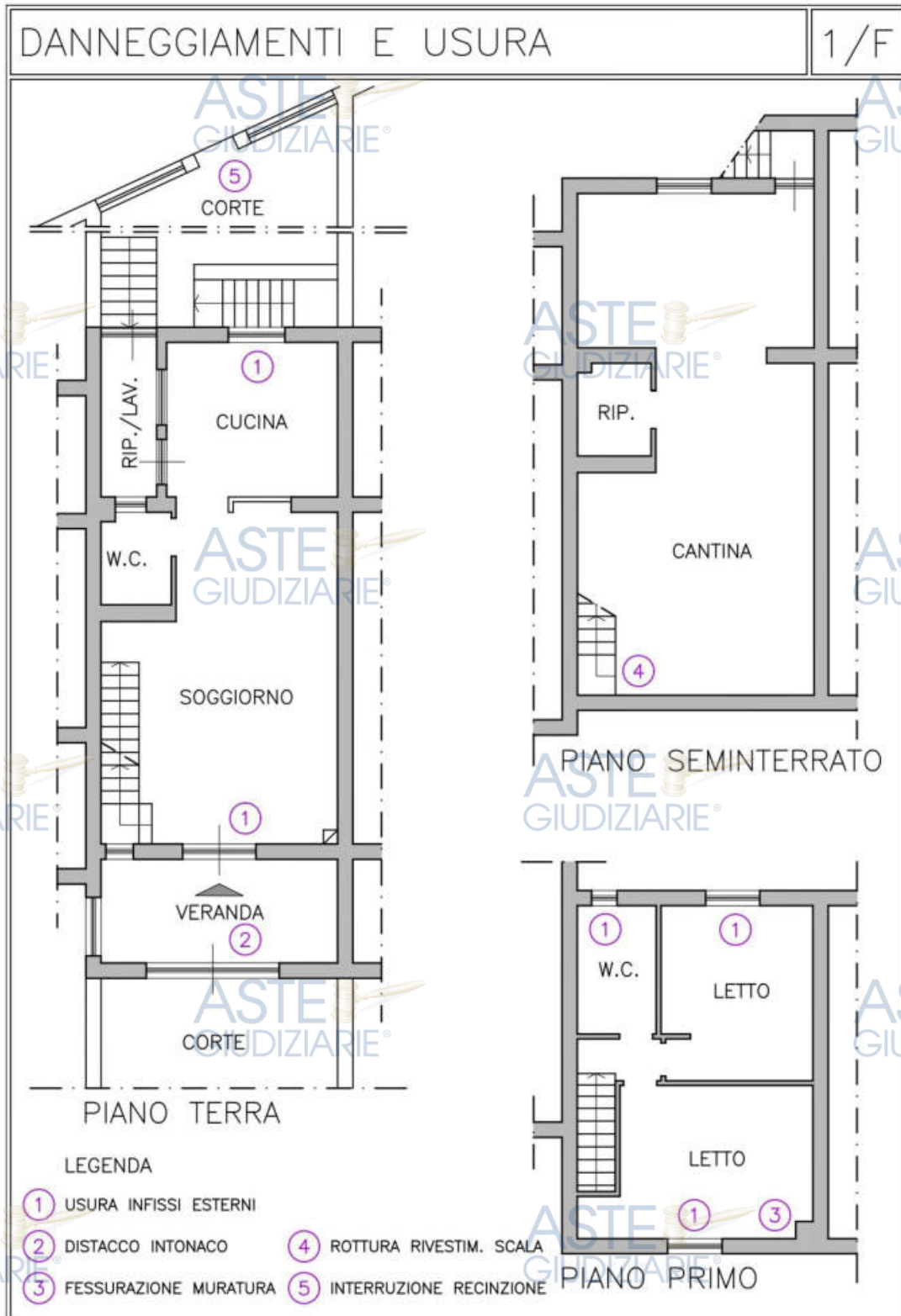
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Rilievo fotografico

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Infisso accesso\_01

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Infisso esterno\_02

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Oscurante\_03

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 117  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Maniglia infisso esterno camera\_04

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Muratura portico fronte principale\_05

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Muratura portico fronte principale\_06

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 118  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl



Soglia scala\_Piano S\_07



Rivestimento canna fumaria\_Piano 1°\_08



Recinzione fronte posteriore\_09



Recinzione fronte posteriore\_10





### Informazioni relative al calcolo della consistenza



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

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

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2°-2024

Zona: Porano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min. (€/mq): 600,00

Valore di mercato max. (€/mq): 900,00



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima

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

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

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

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

Dall'analisi svolta sulle quotazioni relative alle compravendite di immobili a destinazione residenziale riferibili a quello oggetto della stima, per caratteristiche specifiche e ubicazione, quindi per potenziale valore di vendita, si evidenzia una forbice complessiva compresa tra € 500,00 e € 900,00 per mq di superficie lorda, comprensibilmente variabili in funzione delle specifiche caratteristiche, dello stato di manutenzione e conservazione dei beni ed in generale delle condizioni del lotto su cui gli stessi insistono. Per quanto sopra, alla luce delle caratteristiche del compendio oggetto della stima, ampiamente verificate tramite sopralluoghi in sito ed opportunamente documentate, è ipotizzabile l'adozione di un valore da porre a base di calcolo pari a € 900,00 per mq di superficie lorda, peraltro corrispondente al valore massimo di compravendita rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Terni, riferito al 2° semestre 2024 per la tipologia "Abitazioni civili" in normale stato di conservazione (min. € 600,00/mq - max. € 900,00/mq) ed oltre il valore massimo fornito dalle

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

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

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

Quanto sopra, a giudizio del sottoscritto, appare congruo da associare al compendio oggetto di stima che, non presentando peraltro criticità evidenti, gravi difformità costruttive o di altro tipo, quindi sostanzialmente legittimo anche sotto il profilo edilizio ed urbanistico, ad eccezione di minimali alterazioni riscontrate e facilmente eliminabili, risulta sicuramente apprezzabile nella libera contrattazione ed immediatamente fruibile.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**8.2 Fonti di informazione**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Porano.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare;

Osservatorio Borsino Immobiliare;

Agenzie immobiliari.

Parametri medi di zona per destinazione principale, rilevati nel libero mercato:

Min. € 600,00/mq - Max. € 1.000,00/mq di superficie lorda.

Altre fonti di informazione: Indagine diretta in loco.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: PORANO

Fascia/zona: Extraurbana/RURALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	2,7	4,5	L
Box	NORMALE	400	650	L	2,6	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	600	1000	L	3	4,5	L

Borsino Immobiliare  
Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville

Quotazioni Uffici & Negozi

Quotazioni Box & Posti auto

Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto

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

Valore minimo Euro 505	Valore medio Euro 647	Valore massimo Euro 788	Valuta subito questo immobile
---------------------------	--------------------------	----------------------------	-------------------------------

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

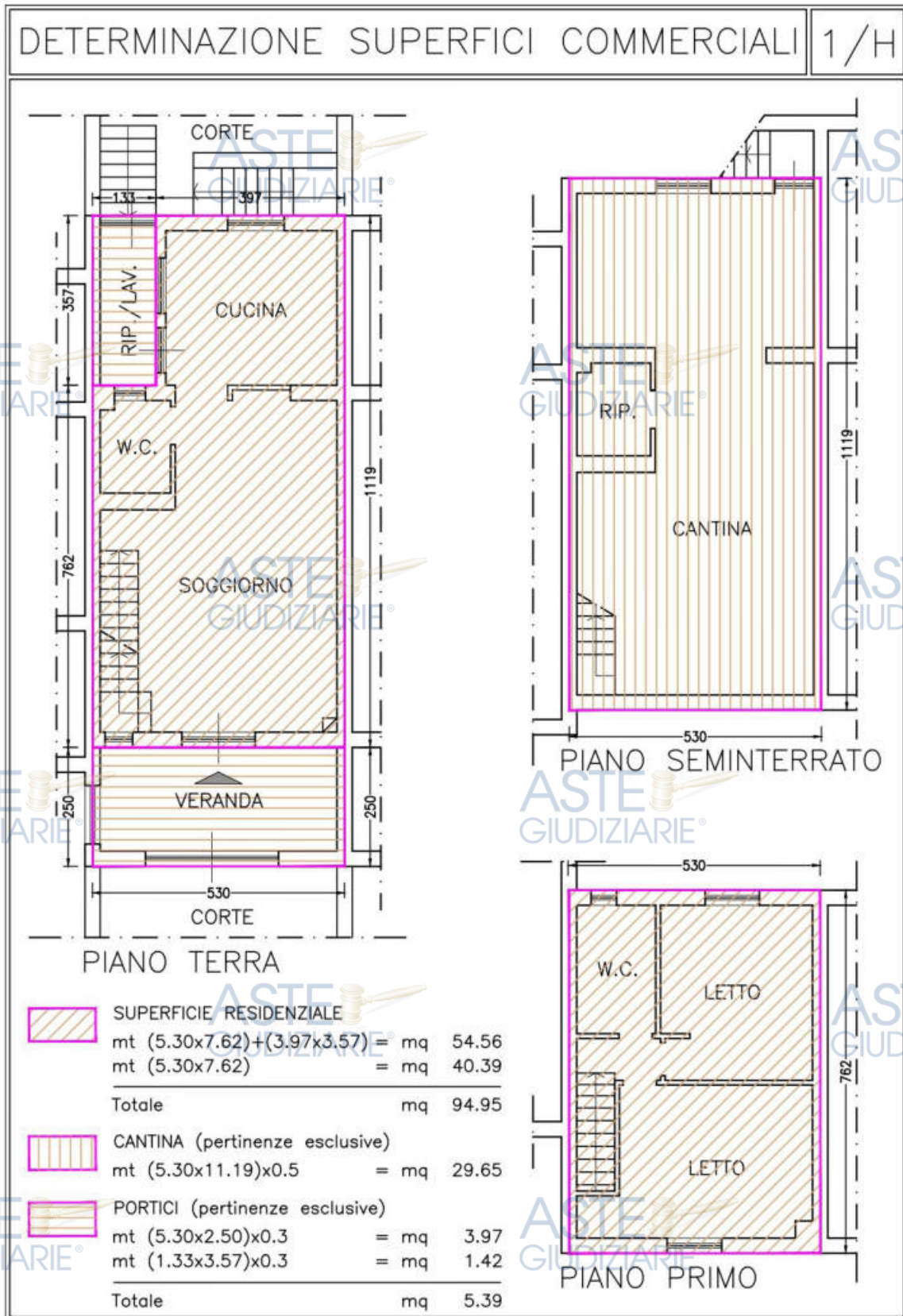
Valore minimo Euro 441	Valore medio Euro 563	Valore massimo Euro 686	Valuta subito questo immobile
---------------------------	--------------------------	----------------------------	-------------------------------

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

Valore minimo Euro 371	Valore medio Euro 438	Valore massimo Euro 505	Valuta subito questo immobile
---------------------------	--------------------------	----------------------------	-------------------------------

**Ville & Villini**  
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo Euro 555	Valore medio Euro 733	Valore massimo Euro 910	Valuta subito questo immobile
---------------------------	--------------------------	----------------------------	-------------------------------



**A - Abitazione e corte di pertinenza esclusiva****Abitazione di tipo civile [A2]**

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

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

**Riepilogo:**

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



#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

- € 18.860,85

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica catastale:

- € 5.292,64

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Attestato di Prestazione Energetica, a carico all'acquirente.

- € 300,00



**Giudizio di comoda divisibilità:** Bene non divisibile.



#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 101.300,00



#### 8.6 Regime fiscale della vendita



Soggetto ad imposta di Registro.

Terni, 22.05.2025



L'Esperto alla stima

**Arch. Roberto Porchetti**

(Documento sottoscritto con firma digitale)

