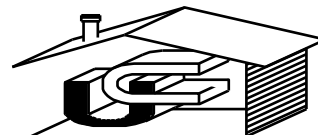


TRIBUNALE DI TERNI

PROCEDURA FALLIMENTARE

STUDIO TECNICO CASALI

Via Alberto Mario n. 29/A - 05100 Terni - Tel/Fax 0744.406293
e-mail: studiocasali@gmail.com



Geometra
UMBRO CASALI

P.Iva 00130450554 - C.F. CSL MBR 44A30 F844H

Geometra
PAOLO CASALI

P.Iva 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

34/2021 R.F.

Fallimento N°: **G.D. Dott. Francesca GROTTERIA - Curatore** Avv. Marco DE PASCALIS

Perito C.T.U.: Geometra **PAOLO CASALI**

Creditore: **Massa dei Creditori Società ...OMISSIS...**

Fallito: **Società ...OMISSIS... con sede in Avigliano Umbro (TR) - P.Iva ...omissis...**

Oggetto: **C.T.U. - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Terni li, **16.01.2024**

Il Perito: Geometra Paolo Casali

TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura Fallimentare

Fallimento N. 34/2021 R.F.

Contro:

Società ...OMISSIS... con sede di Avigliano Umbro (TR)

LOTTO UNICO

N. Gen. Rep. **34/2021 R.F.**

Giudice: **Dott.ssa Francesca GROTTERIA**

Curatore: **Avv. Marco DE PASCALIS**

RAPPORTO DI STIMA - ELABORATO PERITALE

Perito Estimatore: **Geometra PAOLO CASALI**
C.F. CSLPLA70P24L117C - P.Iva 00643270556
con Studio in: Terni (TR) Via Alberto Mario n. 29/A
Telefono: Ufficio 0744.406293 - Cellulare 392.6707455
E-Mail: studiocasali@gmail.com
PEC: paolo.casali@geopec.it

Beni in Avigliano Umbro (TR)
Frazione Sismano - Località I Poggi

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un compendio immobiliare costituito da una porzione di Lottizzazione formata da nr. 4 lotti principali e una piscina con strada comune di accesso, denominata "I Poggi" e ubicata lungo la S.P. 39 della Frazione Sismano del Comune di Avigliano Umbro (TR).

Si evidenzia che il Lotto 1 non fa parte della procedura in quanto già edificato e trasferito dalla Società in data antecedente alla Sentenza di Fallimento.

Oggetto di procedura sono pertanto:

- **il Lotto 2** che è libero e non edificato e che comprende la piscina;
- **il Lotto 3** che è libero e non edificato;
- **il Lotto 4** che è edificato, con presenza sullo stesso di un edificio plurifamiliare della tipologia a schiera, costituito da nr. 4 unità immobiliari. Si rileva a tal proposito che i lavori non sono mai stati ultimati con il cantiere fermo e abbandonato da tempo. Gli immobili in oggetto si trovano attualmente allo stato "rustico" con solo le strutture portanti, la copertura a tetto, le tamponature perimetrali, le tramezzature interne, gli infissi esterni e il rivestimento delle facciate in pietra, eseguite.

Considerato che tutti i Lotti (compreso il Lotto 1 che è stato già venduto dalla Società) fanno parte di un'unica Lottizzazione sottoposta a specifica convenzione stipulata con il Comune di Avigliano Umbro (Atto di Convenzione Rep. 695 del 04/07/2005 e successiva Convenzione in Variante Rep. 761 del 05/04/2007 entrambi a rogito Segretario Comunale Dott.ssa Cinzia Stefanangeli); tenuto conto che parte integrante e sostanziale della Convenzione è la strada di accesso comune a tutti i lotti sotto la quale tra l'altro insistono i servizi come ad esempio la rete fognaria principale di tutta la Lottizzazione; considerato altresì che ad oggi la Convenzione risulta essere scaduta e pertanto dovrà essere rinnovata dal nuovo soggetto che eventualmente acquisirà la proprietà e che dovrà riprendere nonché completare tutti i lavori, opere di urbanizzazione comprese, lo scrivente Perito ha ritenuto opportuno formare un LOTTO UNICO costituito da nr. 4 corpi così suddivisi:

- Corpo "A"** – Edificio plurifamiliare di civile abitazione costituito da nr. 4 villette a schiera in corso di costruzione con terreno/giardino circostante (Rif. Lotto 4 della Lottizzazione);
- Corpo "B"** – Lotti di Terreno edificabile (Rif. Lotti 2 e 3 della Lottizzazione);
- Corpo "C"** – Piscina con locale tecnico interrato in corso di costruzione (Rif. Lotto 2 della Lottizzazione);
- Corpo "D"** – Rata di terreno residua di risulta dal frazionamento della lottizzazione rimasta di proprietà della Società fallita, ricadente al di fuori del Lotto 1 già venduto.
- Corpo "E"** – Strada interna alla lottizzazione di accesso a tutti i Lotti, sotto alla quale ricadono i servizi come ad esempio la rete fognaria principale.

Identificato al Catasto Terreni:

CORPO "A"

Intestato a:

...OMISSIS... con sede in Avigliano Umbro (TR) P. Iva ...OMISSIS...
proprietaria per la quota di 1/1

Foglio 24, Particella 285, qualità Seminativo classe 2, Superficie 1.140 mq, Reddito Dominicale 5,89 €
Reddito Agrario 4,71 €

dati derivanti da:

Frazionamento del 02/10/2007 protocollo n. TR0161845 in atti dal 02/10/2007 (n. 161845.1/2007)

Foglio 24, Particella 348, qualità Seminativo classe 2, Superficie 278 mq, Reddito Dominicale 1,44 € Reddito Agrario 1,15 €

dati derivanti da:

Frazionamento del 14/05/2021 protocollo n. TR0029441 in atti dal 14/05/2021 (n. 29441.1/2021)

Foglio 24, Particella 350, qualità Seminativo classe 2, Superficie 505 mq, Reddito Dominicale 2,61 € Reddito Agrario 2,09 €

dati derivanti da:

Frazionamento del 14/05/2021 protocollo n. TR0029441 in atti dal 14/05/2021 (n. 29441.1/2021)

CORPO "B"

Intestato a:

...OMISSIS... con sede in Avigliano Umbro (TR) P. Iva ...OMISSIS...
proprietaria per la quota di 1/1

Foglio 24, Particella 284, qualità Seminativo classe 2, Superficie 2.250 mq, Reddito Dominicale 11,62 € Reddito Agrario 9,30 €

dati derivanti da:

Frazionamento del 02/10/2007 protocollo n. TR0161845 in atti dal 02/10/2007 (n. 161845.1/2007)

Foglio 24, Particella 347, qualità Seminativo classe 2, Superficie 485 mq, Reddito Dominicale 2,50 € Reddito Agrario 2,00 €

dati derivanti da:

Frazionamento del 14/05/2021 protocollo n. TR0029441 in atti dal 14/05/2021 (n. 29441.1/2021)

Foglio 24, Particella 349, qualità Seminativo classe 2, Superficie 1.662 mq, Reddito Dominicale 8,58 € Reddito Agrario 6,87 €

dati derivanti da:

Frazionamento del 14/05/2021 protocollo n. TR0029441 in atti dal 14/05/2021 (n. 29441.1/2021)

Foglio 24, Particella 351, qualità Seminativo classe 2, Superficie 2.635 mq, Reddito Dominicale 13,61 € Reddito Agrario 10,89 €

dati derivanti da:

Frazionamento del 14/05/2021 protocollo n. TR0029441 in atti dal 14/05/2021 (n. 29441.1/2021)

CORPO "C"

Intestato a:

...OMISSIS... con sede in Avigliano Umbro (TR) P. Iva ...OMISSIS...
proprietaria per la quota di 1/1

Foglio 24, Particella 352, qualità Seminativo classe 2, Superficie 775 mq, Reddito Dominicale 4,00 € Reddito Agrario 3,20 €

dati derivanti da:

Frazionamento del 14/05/2021 protocollo n. TR0029441 in atti dal 14/05/2021 (n. 29441.1/2021)

CORPO "D"

Intestato a:

...OMISSIS... con sede in Avigliano Umbro (TR) P. Iva ...OMISSIS...
proprietaria per la quota di 1/1

Foglio 24, Particella 274, qualità Uliveto classe 3, Superficie 121 mq, Reddito Dominicale 0,34 € Reddito Agrario 0,16 €

dati derivanti da:

Frazionamento del 25/08/2006 protocollo n. TR0052283 in atti dal 25/08/2006 (n. 52283.1/2006)

CORPO "E"

Intestato a:

...OMISSIS... con sede in Avigliano Umbro (TR) P. Iva ...OMISSIS...

proprietaria per la quota di 1/1

Foglio 24, Particella 286, qualità Seminativo classe 2, Superficie 762 mq, Reddito Dominicale 3,94 € Reddito Agrario 3,15 €

dati derivanti da:

Frazionamento del 02/10/2007 protocollo n. TR0161845 in atti dal 02/10/2007 (n. 161845.1/2007)

Coerenze:

I vari corpi e quindi i terreni oggetto della presente Procedura confinano sul lato Nord con strada pubblica S.P.39, con la P.IIa 281 adibita a parcheggio di proprietà del Comune di Avigliano Umbro e con la P.IIa 282 di altra proprietà (Lotto 1 già edificato e venduto); sul lato Est con rata di terreno censita con la P.IIe 306 di altra proprietà; sul lato Sud con rate di terreno censite con le P.IIe 306 e 307 di altra proprietà; sul lato Ovest con rate di terreno distinte con le P.IIe 341, 344 e 346 di altra proprietà; salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

Compendio immobiliare costituito da una porzione di Lottizzazione, che, a seguito di Convenzione stipulata con il Comune di Avigliano Umbro (TR) per l'esecuzione di piano attuativo di iniziativa privata e conseguente presentazione di Piano di Lottizzazione, è stata suddivisa in nr. 4 Lotti dei quali il Lotto 1 è stato già venduto e quindi non è oggetto della presente Procedura.

Sono pertanto rimasti di proprietà della società Fallita e oggetto della presente Procedura i Lotti 2-3-4 meglio individuati nelle tavole progettuali del Piano di Lottizzazione (**Rif. Allegato "H"**), così come meglio identificati:

CORPO "A"

Terreno edificato con sovrastante fabbricato quadrifamiliare in corso di costruzione costituito da nr. 4 villette a schiera da completare, prive di piano interrato, con corte di pertinenza circostante (Rif. Lotto 4 del Piano di Lottizzazione).

Le stesse internamente si trovano allo stato "grezzo" ovvero mancanti dei massetti, pavimenti, impianti, intonaci, infissi interni, sanitari e tinteggiature. Esternamente sono da completare le recinzioni, le pavimentazioni e le opere di sistemazione esterna.

Ogni villetta ha una piccola corte esclusiva sulla parte anteriore dove si trova l'ingresso principale, delimitata da muretti in pietra con accesso tramite cancello in ferro. Sulla parte posteriore non è stata realizzata alcuna suddivisione ed inoltre sul confine lato Est non è presente alcuna delimitazione né recinzione.

Il detto Corpo è ubicato nel Comune di Avigliano Umbro (TR), Frazione Sismano, Località I Poggi, sviluppa una superficie complessiva tra coperto e scoperto pari a 1923 mq ed è distinto al Catasto Terreni al **Foglio 24 con le Particelle 285, 348 e 350**.

CORPO "B"

Terreni edificabili incolti e inutilizzati da tempo, dove sono stati realizzati soltanto dei muri di contenimento in c.a. a monte e una platea di cemento (Rif. Lotti 2 e 3 della Lottizzazione).

Gli stessi sono ubicati nel Comune di Avigliano Umbro (TR), Frazione Sismano, Località I Poggi, sviluppano una superficie complessiva pari a 7.032 mq e sono distinti al Catasto Terreni al **Foglio 24 con le Particelle 284, 347, 349, 351**.

Si precisa che, per quanto riguarda l'edificabilità dei terreni, una porzione di circa mq 405 della P.IIa 347 e una porzione di circa mq 930 della P.IIa 349 ricadono come destinazione urbanistica in zona agricola.

Da ciò ne deriva pertanto che la parte edificabile del Corpo "B" in oggetto è pari a circa 5.697 mq mentre la parte non edificabile è pari a circa mq 1.335.

CORPO "C"

Rata di terreno con Piscina in c.a. interrata in corso di realizzazione non completata con locali tecnici annessi, attualmente priva di impianti.

La stessa è ubicata nel Comune di Avigliano Umbro (TR), Frazione Sismano, Località I Poggi ed è distinta al Catasto Terreni al **Foglio 24 con la Particella 352.**

CORPO "D"

Rata di terreno che di fatto è una "striscia" residuale di risulta dal frazionamento della Lottizzazione, rimasta di proprietà della Società fallita e ricadente al di fuori del Lotto 1 già venduto.

La stessa è ubicata nel Comune di Avigliano Umbro (TR), Frazione Sismano, Località I Poggi ed è distinta al Catasto Terreni al **Foglio 24 con la Particella 274.**

CORPO "E"

Rata di terreno che di fatto è la **Strada** interna alla lottizzazione di accesso a tutti i Lotti, sotto alla quale ricadono i servizi come ad esempio la rete fognaria principale.

Si evidenzia che la suddetta strada funge da accesso anche per il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione già completamente edificato e alienato a Terzi dalla Società Fallita prima della Sentenza di Fallimento.

La stessa è ubicata nel Comune di Avigliano Umbro (TR), Frazione Sismano, Località I Poggi ed è distinta al Catasto Terreni al **Foglio 24 con la Particella 286.**

Caratteristiche zona:

Residenziale e agricola, a traffico locale, con presenza di parcheggi nelle immediate vicinanze del Lotto oggetto di Procedura (facenti parte del Piano di Lottizzazione).

Area urbanistica:

Il compendio Immobiliare ricade in gran parte su area urbanistica "C" di espansione e in minima parte su area agricola.

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi:

Montecastrilli, San Gemini, Acquasparta (TR)

Attrazioni storiche e paesaggistiche:

Foresta Fossile di Dunarobba, Area Archeologica di Carsulae.

Principali collegamenti pubblici (km):

Autobus (300 ml)

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto Perito Estimatore il giorno 30/03/2023 e successivi effettuati nei mesi di Luglio 2023, Novembre 2023 e Gennaio 2024, il Compendio Immobiliare oggetto della presente Procedura è risultato essere libero, in stato di abbandono, con cantiere e lavori fermi da tempo.

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 al coniuge: nessuno

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-Convenzione Urbanistico-Edilizia con Atto a rogito Segretario Comunale Dott.ssa Cinzia Stefanangeli Rep. 695 del 04/07/2005 riguardante un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata adottato con D.C.C. N. 4 del 03.02.2005 e approvato con D.C.C. N. 29 del 16/05/2005.

A favore: ...OMISSIS...

Contro: ...OMISSIS... con sede in Avigliano Umbro (TR) P.Iva ...OMISSIS...
...OMISSIS... nato a Avigliano Umbro (TR) il 07/04/1960 C.F. ...OMISSIS...
...OMISSIS... nata a Amelia (TR) il 16/10/1964 C.F. ...OMISSIS...

Trascritta a Terni in data 03/08/2005 al n. 5956 Reg. Part. e n. 9833 Reg. Gen.

-Convenzione Urbanistico-Edilizia con Atto a rogito Segretario Comunale Dott.ssa Cinzia Stefanangeli Rep. 761 del 05/04/2007 riguardante una Variante al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata adottato con D.C.C. N. 70 del 24.11.2006 e approvato con D.C.C. N. 5 del 08/03/2007.

A favore: ...OMISSIS...

Contro: Soc. ...OMISSIS... con sede in Avigliano Umbro (TR) P.Iva ...OMISSIS...
...OMISSIS... nato a Avigliano Umbro (TR) il 07/04/1960 C.F. ...OMISSIS...
...OMISSIS... nata a Amelia (TR) il 16/10/1964 C.F. ...OMISSIS...

Trascritta a Terni in data 27/04/2007 al n. 3261 Reg. Part. e n. 5251 Reg. Gen.

4.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso:

Si segnala che la strada principale della Lottizzazione distinta al Catasto Terreni con la P.Illa 286 del Foglio 24 di proprietà esclusiva della Società fallita e oggetto della presente procedura (Rif. Corpo "E") **funge da accesso anche al Lotto 1 del Piano di Lottizzazione** che è stato già edificato e venduto ed è costituito da un edificio quadrifamiliare.

Vi è pertanto una Servitù di fatto gravante sulla detta strada, per l'accesso pedonale e carrabile, costituita senza alcun Titolo.

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

4.2.1 - ISCRIZIONI:

-Ipoteca Volontaria attiva per Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di ...OMISSIS... con sede in Jesi (AN) C.F./P.Iva ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di proprietà contro Società ...OMISSIS... con sede in Avigliano Umbro (TR) C.F./P.Iva ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di proprietà.

Derivante da Atto Notarile Pubblico CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Atto a Rogito Notaio Fabio ARRIVI di Todi (PG) Rep. n. 29253 del 12/12/2007.

Gravante sugli immobili distinti al **Catasto Terreni** al **Foglio 24** con le **P.Ille 284** (ex P.Illa 267/D), **285** (ex P.Illa 267/E), **286** (ex P.Illa 267/F), **268, 269, 274, 281** (ex P.Illa 267/A), **283** (ex P.Illa 267/C) e al **Catasto Fabbricati** al **Foglio 24** con le **P.Ille 282 sub 1, 282 sub 2, 282 sub 3, 282 sub 4 e 282 sub 5.**

Iscritta a Terni (TR) in data 13/12/2007 al n. 3775 Reg. Part. e n. 15742 Reg. Gen.

Importo ipoteca: **€ 3.300.000,00.**

Importo capitale: **€ 2.200.000,00.**

-Ipoteca Volontaria attiva per Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di ...OMISSIS... con sede in Jesi (AN) C.F./P.Iva ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di proprietà contro Società ...OMISSIS... con sede in Avigliano Umbro (TR) C.F./P.Iva ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di proprietà.

Derivante da Atto Notarile Pubblico CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Atto a Rogito Notaio Salvatore CLERICO' di Todi (PG) Rep. n. 5533 del 26/10/2015.

Gravante sugli immobili distinti al **Catasto Terreni** al **Foglio 24** con le **P.Ile 284, 285, 286, 268, 269, 274, 283** e al **Catasto Fabbricati** al **Foglio 24** con la **P.Ila 282 sub 1**.

Iscritta a Terni (TR) in data 27/10/2015 al n. 1256 Reg. Part. e n. 9422 Reg. Gen.

Importo ipoteca: **€ 340.000,00.**

Importo capitale: **€ 170.000,00.**

4.2.2 - TRASCRIZIONI:

-Sentenza dichiarativa di Fallimento della Società ...OMISSIS... (C.F. ...OMISSIS...) con sede in Avigliano Umbro (TR) Via Santa Maria n. 1.

Sentenza N. 36/2021 pubblicata il 21/07/2021 Rep. n. 8041/2021 del 21/07/2021

A favore: Massa dei Creditori ...OMISSIS...

Contro: ...OMISSIS... con sede in Avigliano Umbro (TR) C.F./P.Iva ...OMISSIS...

Derivante da ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Terni (TR) Rep. n. 34 del 21/07/2021

Trascritta a Terni in data 04/08/2021 al n. 6708 Reg. Part. e n. 8735 Reg. Gen.

4.2.3 - altre TRASCRIZIONI pregiudizievoli:

-Servitù di Passaggio pedonale e carrabile

Derivante da Atto Notarile di Vendita e Costituzione Servitù a Rogito Notaio Filippo FEDERICI di Terni (TR) Rep. n. 10794 del 07/02/1987.

A favore: ...OMISSIS... nato a Montecastrilli (TR) il 26/05/1941 C.F. ...OMISSIS...

Contro: Società ...OMISSIS... con sede in Firenze (FI) C.F. ...OMISSIS...

Atto mediante il quale la Società ...OMISSIS... con sede in Firenze (FI), **costituiva a carico** del terreno di sua proprietà sito in Comune di Avigliano Umbro (TR) e distinto al Catasto Terreni al **Foglio 24** con le **P.Ile 24 e 42 e a favore** del terreno sito in Comune di Avigliano Umbro (TR) e distinto al Catasto Terreni al **Foglio 24** con la **P.Ila 37** di proprietà del Sig. ...OMISSIS..., **una servitù di passaggio pedonale e carrabile** da esercitare in ogni tempo e con qualsiasi mezzo su una striscia di terreno della larghezza di metri 5,00, ubicata lungo il lato Est della P.Ila 24 a confine con la P.Ila 42 e lungo il lato Nord della P.Ila 42 a confine con le P.Ile 106 e 107.

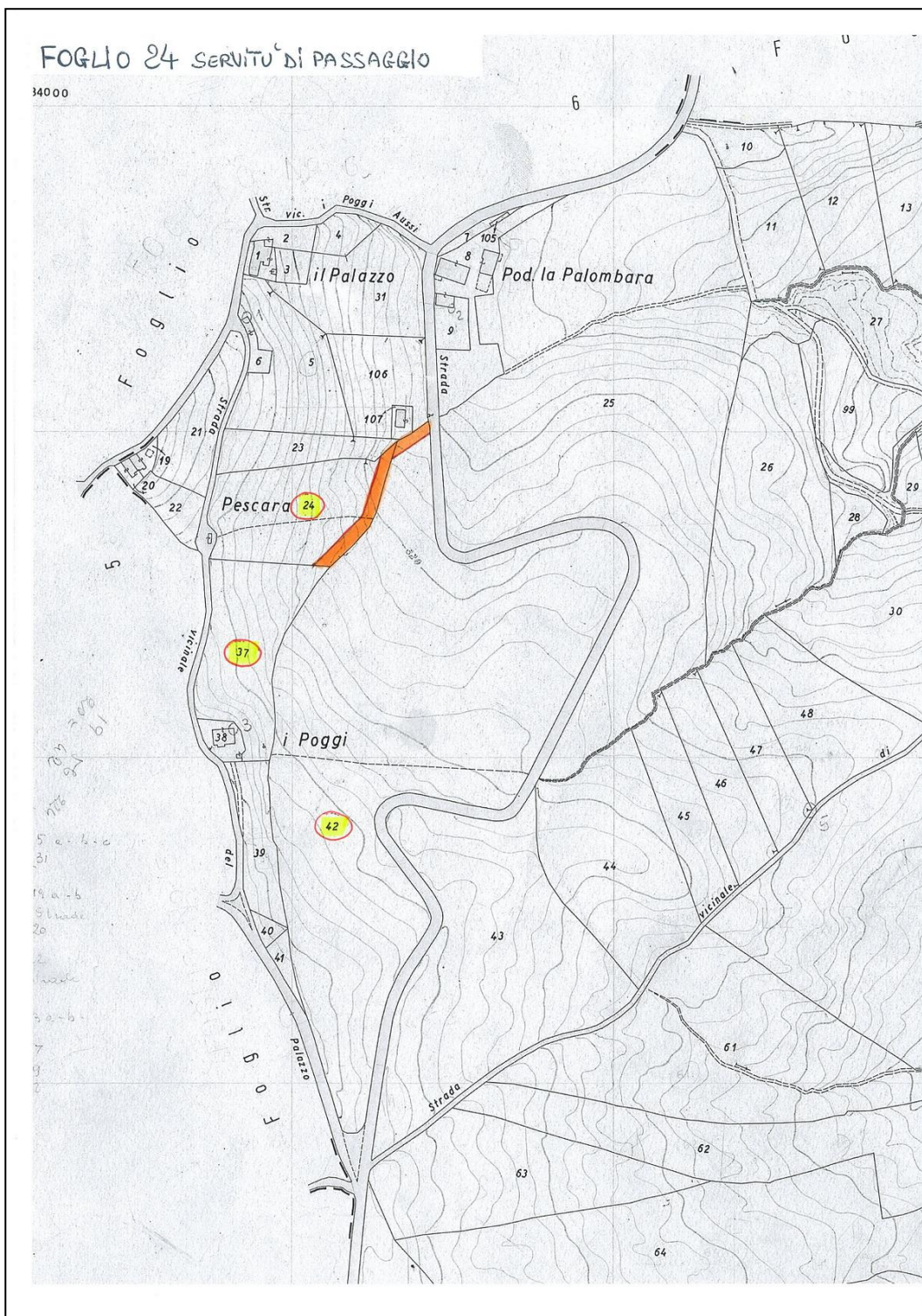
Trascritta a Terni in data 25/02/1987 al n. 1483 Reg. Part. e n. 1766 Reg. Gen.

Nota Bene:

Si segnala e si evidenzia che la Servitù di Passaggio pedonale e carrabile in oggetto, interessa oggi e grava, tra la altre P.Ile derivate dalle originarie P.Ile 24 e 42 dell'epoca, anche sulla attuale **P.Ila 274 del Foglio 24** che è di proprietà della Società fallita ...OMISSIS... e che fa parte della presente Procedura (**Rif: Corpo "D"**).

La P.Ila 274 della superficie pari a mq. 121 è di fatto una "striscia" residuale di risulta dal frazionamento della Lottizzazione, rimasta di proprietà della Società fallita e ricadente al di fuori del Lotto 1 già venduto.

Per maggiori dettagli, vedasi l'Estratto di Mappa Catastale storico vigente all'epoca dell'Atto di Costituzione della Servitù, che di seguito viene riportato:



4.2.4 - altre Informazioni per l'acquirente:

Si evidenzia che per l'accesso alla Lottizzazione è stato rilasciato dalla Provincia di Terni - Servizio Viabilità il Provvedimento Autorizzativo Prot. n. P00115 in data 10/12/2007 per l'occupazione di suolo pubblico finalizzato all'apertura di un passo carrabile della durata di anni venti decorrente dalla data di rilascio della detta autorizzazione.

4.3 - Giudizio di Conformità Catastale:

In conseguenza dello stato attuale degli immobili, ovvero della presenza di aree libere non edificate e di un fabbricato in corso di costruzione con accatastamento che dovrà essere effettuato a lavori ultimati, **si dichiara la conformità catastale del compendio immobiliare oggetto di Procedura.**

Nota Bene:

Si ritiene soltanto doveroso segnalare che per quanto concerne il **Corpo "A"** ovvero il **Terreno edificato con sovrastante Fabbricato quadrifamiliare in corso di costruzione**, costituito da nr. 4 villette a schiera da completare ciascuna con corte di pertinenza circostante (Rif. Lotto 4 del Piano di Lottizzazione), **il Cancellone carrabile della prima Villetta posta a valle di fronte all'ingresso principale della Lottizzazione, una parte della recinzione e una parte della corte di pertinenza della stessa, ricadono anziché sulla P.Illa 285 sulla P.Illa 281** che è stata frazionata e ceduta dalla Società ...OMISSIS... al Comune di Avigliano Umbro (TR), con Atto a rogito Segretario Comunale Rep. n. 855 del 02/09/2013 così come previsto dall'Art. 7 della Convenzione Edilizia di Variante Rep. n. 761 del 05/04/2007.

4.4 - Altre informazioni per l'acquirente:

-Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	non accertabili/non presenti
-Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della Perizia	non accertabili/non presenti
-Spese condominiali scadute ed insolute alla data della Perizia	non accertabili/non presenti

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Attuali Titolari/Proprietari:**

...OMISSIS... con sede in Avigliano Umbro (TR) P.Iva **...OMISSIS...** - proprietaria per la quota di 1/1 **proprietaria dal 29/09/2005 ad oggi** (attuale proprietario) delle unità immobiliari censite al Catasto Terreni del Comune di Avigliano Umbro (TR) al **Foglio 24 Particelle 284** (ex P.Illa 267), **285** (ex P.Illa 267), **286** (ex P.Illa 267), **347** (ex P.Illa 268), **348** (ex P.Illa 268), **349** (ex P.Illa 269), **350** (ex P.Illa 269), **351** (ex P.Illa 267), **352** (ex P.Illa 267) **in forza di Atto di Compravendita Rep. 42548 del 29/09/2005** a rogito Notaio Carlo Filippetti di Terni (TR), Trascritto a Terni il 18/10/2005 al N. 7517 Reg. Part e N. 12780 Reg. Gen.

proprietaria dal 27/09/2006 ad oggi (attuale proprietario) dell'unità immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Avigliano Umbro (TR) al **Foglio 24 Particella 274 in forza di Atto di Compravendita Rep. 26866 del 27/09/2006** a rogito Notaio Fabio Arrivi di Todi (PG), Trascritto a Terni il 11/10/2006 al N. 8302 Reg. Part e N. 13178 Reg. Gen.

Precedenti Titolari/Proprietari delle P.Ille 284-285-286-347-348-349-350-351-352:

Società ...OMISSIS... con sede in Firenze (FI) P.Iva **...OMISSIS...** - proprietaria per la quota di 1/1 **proprietaria dal 31/12/1980 (ante ventennio) al 29/09/2005** in forza di Atto pubblico a rogito Notaio G. BADINI di Firenze (FI) Rep. N. 43831 del 31/12/1980, Trascritto il 23/01/1981 al N. 460 Reg. Part.

Società ...OMISSIS... con sede in BOLOGNA (BO) P.Iva **...OMISSIS...** - proprietaria per la quota di 1/1 **proprietaria dal 30/12/1980 (ante ventennio) al 31/12/1980** in forza di Atto pubblico a rogito Notaio G. BADINI di Firenze (FI) Rep. N. 43808 del 30/12/1980, Trascritto il 23/01/1981 al N. 458 Reg. Part.

Società ...OMISSIS... con sede in ROMA (RM) - proprietaria per la quota di 1/1 **proprietaria da ante ventennio al 30/12/1980**

Precedenti Titolari/Proprietari della P.Ila 274:

...OMISSIS...nato a MONTECASTRILLI il 07/04/1960 C.F. P...OMISSIS... - proprietario per la quota di 1/1 in comunione dei beni con ...OMISSIS... nata a Amelia (TR) il 16/10/1964 C.F. ...OMISSIS...

proprietari dal 07/02/1987 (ante ventennio) al 27/09/2006 in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Filippo FEDERICI di Terni (TR) Rep. N. 10794 del 07/02/1987, Trascritto a Terni il 25/02/1987 al N. 1484 Reg. Part.

Società ...OMISSIS... con sede in Firenze (FI) P.Iva ...OMISSIS... - proprietaria per la quota di 1/1 **proprietaria dal 31/12/1980 (ante ventennio) al 07/02/1987** in forza di Atto pubblico a rogito Notaio G. BADINI di Firenze (FI) Rep. N. 43831 del 31/12/1980, Trascritto il 23/01/1981 al N. 460 Reg. Part.

Società ...OMISSIS... con sede in BOLOGNA (BO) P.Iva ...OMISSIS... - proprietaria per la quota di 1/1 **proprietaria dal 30/12/1980 (ante ventennio) al 31/12/1980** in forza di Atto pubblico a rogito Notaio G. BADINI di Firenze (FI) Rep. N. 43808 del 30/12/1980, Trascritto il 23/01/1981 al N. 458 Reg. Part.

Società ...OMISSIS... con sede in ROMA (RM) - proprietaria per la quota di 1/1 **proprietaria da ante ventennio al 30/12/1980**

6. PRATICHE URBANISTICO-EDILIZIE:

Dagli accessi e indagini esperiti dallo scrivente Perito presso gli Uffici Edilizia e Urbanistica del Comune di Avigliano Umbro (TR) è emerso che gli immobili oggetto della presente Procedura e stima fanno parte di un **Piano di Lottizzazione di iniziativa privata adottato** con D.C.C. N. 4 del 03.02.2005 e **approvato** con D.C.C. N. 29 del 16/05/2005.

Lo stesso è stato quindi oggetto di apposita Convenzione Urbanistica con Atto a rogito Segretario Comunale Dott.ssa Cinzia Stefanangeli Rep. 695 del 04/07/2005.

L'area interessata era costituita dalle P.Ile 260/parte, 261 e 231 del Foglio 24 per una superficie complessiva pari a mq 11.495, una volumetria pari a 11.805,20 da destinare ad edilizia abitativa, commerciale, artigianale oltre a mq 1.112 da destinare a servizi pubblici, mq 1.316 per nuove strade e mq 763 da destinare a verde privato.

Successivamente è stata presentata una Variante al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata che riguardava le P.Ile 275 (ex 231/a), 276 (ex 231/b), 261, 267 (ex 260/parte) del Foglio 24 per una superficie complessiva pari a mq 11.495, una volumetria pari a 11.805,20 da destinare ad edilizia abitativa, commerciale, artigianale oltre a mq 1.112 da destinare a servizi pubblici, mq 570 per nuove strade e mq 538 da destinare a verde privato.

Il progetto di Variante è stato **adottato** con D.C.C. N. 70 del 24.11.2006 e **approvato** con D.C.C. N. 5 del 08/03/2007.

Lo stesso è stato quindi oggetto di apposita Convenzione Urbanistica con Atto a rogito Segretario Comunale Dott.ssa Cinzia Stefanangeli Rep. 761 del 05/04/2007.

Si evidenzia che, come stabilito dal primo Atto di Convenzione Rep. 695 del 04/07/2005 le Opere di Urbanizzazione e di allaccio ai pubblici servizi di cui all'art. 3, poste a totale carico dei lottizzanti, dovevano essere ultimate entro in termine massimo di anni 10.

Il detto termine è pertanto ad oggi ampiamente scaduto, pertanto sarà necessario stipulare un nuovo Atto di Convenzione Urbanistica con l'Amministrazione Comunale per poter riprendere e/o completare i lavori, sia i lavori di realizzazione dei fabbricati sia quelli relativi alle opere di urbanizzazione.

Si evidenzia altresì che la Convenzione suddetta, all'art. 11 prevede che *"il Comune non rilascerà alcuna concessione di abitabilità o agibilità e di uso, se non quando dai lottizzanti o da chi per essi sia stato adempiuto agli obblighi inerenti la realizzazione delle opere fondamentali relative alla urbanizzazione primaria a servizio del fabbricato medesimo"*.

Così come previsto dall'Art. 7 della Convenzione Edilizia di Variante Rep. n. 761 del 05/04/2007, risultano essere state cedute dalla Società ...OMISSIS... al Comune di Avigliano Umbro con Atto a rogito Segretario

Comunale Rep. n. 855 del 02/09/2013, nr. 2 rate di terreno desinate a parcheggi e verde distinte al Foglio 24 con le P.lle 281 e 318 della superficie complessiva pari a mq 1.112.

Per quanto concerne i Titoli Edilizi relativi ai singoli Lotti facenti parte del Piano di Lottizzazione, risultano essere stati presentati e rilasciati i seguenti Permessi di Costruire:

Lotto 1 del Piano di Lottizzazione (realizzato e già venduto - non facente parte della presente Procedura)

- **P.d.C. n. 312 del 27/07/2006** per la realizzazione di un edificio quadrifamiliare
- **P.d.C. in Variante n. 598 del 14/03/2008** per la realizzazione di un edificio quadrifamiliare

CORPO "A" - Lotto 4 del Piano di Lottizzazione (Edificio in corso di costruzione e non ultimato)

- **P.d.C. n. 396 presentato in data 20/12/2006 e mai rilasciato**, per lavori di realizzazione di un fabbricato di civile abitazione sui Lotti 3 e 4 che sarebbero stati accorpati
- **P.d.C. n. 532 del 09/10/2007** per lavori di realizzazione di un fabbricato quadrifamiliare sul Lotto 4

CORPO "B" - Lotti 2 e 3 del Piano di Lottizzazione (Lotti non ancora edificati)

- **P.d.C. n. 566 rilasciato in data 09/11/2007** per lavori di realizzazione di un fabbricato di civile abitazione sul Lotto n. 3
- **P.d.C. n. 567 rilasciato in data 09/11/2007** per lavori di realizzazione di un fabbricato di civile abitazione sul Lotto n. 2

CORPO "C" - Lotto 2 del Piano di Lottizzazione

- **D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) Prot. 2883 del 27/04/2007** per lavori di realizzazione di una Piscina interrata in c.a. con Vano tecnico sul Lotto n. 2, con deposito del progetto sismico-strutturale presso la Provincia di Terni in data 17/10/2007 Prot. n. 896.

Infine, per l'apertura di una strada di accesso al cantiere (provvisoria) ai fini della realizzazione della Lottizzazione, è stato rilasciato il P.d.C. n. 585 del 15.03.2008 a carattere temporaneo.

Nota Bene:

Si evidenzia che tutti i Titoli Edilizi sopra indicati ad oggi risultano essere ampiamente scaduti e non più validi.

Sarà pertanto necessario ripresentare per ogni Lotto una nuova pratica edilizia al fine di realizzare e/o completare l'intervento edificatorio previsto, dopo aver prima presentato un nuovo Piano di Lottizzazione per il rinnovo della Convenzione scaduta.

6.1 - Giudizio di Conformità Urbanistico-Edilizia:

Per quanto riguarda il Corpo "A" (Lotto 4 del Piano di Lottizzazione) distinto al Catasto Terreni al **Foglio 24 con le Particelle 285, 348 e 350** sul quale è in corso di realizzazione un fabbricato quadrifamiliare composto da nr. 4 u.i.u. indipendenti della tipologia a schiera (corrispondente al Lotto 4 del Piano di Lottizzazione), a seguito del sopralluogo e dei rilievi effettuati; dalle indagini esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Avigliano Umbro (TR); presa visione dei Titoli Edilizi rilasciati e degli Elaborati progettuali approvati ed allegati agli stessi, **lo scrivente C.T.U. ha rilevato le seguenti difformità:**

- sulla prima villetta a valle (lato ingresso della lottizzazione) è stato trasformato il locale previsto e assentito come garage con accesso carrabile, in vano cucina e bagno ed è stata inoltre ampliata la camera da letto sovrastante con muro e parete esterna a filo con quella sottostante;
- sulle altre villette sono stati chiusi e divenuti vani abitabili nr. 3 portici, aumentando quindi la cubatura assentita e superando quella possibile da realizzare in base al P.R.G. e al Piano di Lottizzazione per il Lotto in oggetto;

- sono state realizzate modifiche alle tramezzature interne, modifiche alle murature portanti, nonché modifiche alle aperture finestrate e alle porte di ingresso, quindi modifiche prospettiche, sull'intero edificio quadrifamiliare;
- è stata realizzata in maniera diversa la copertura dell'edificio quadrifamiliare, sia per la diversa disposizione delle falde sia per quanto riguarda la quota delle stesse;
- risultano infine essere maggiori le altezze interne di tutte le u.i.u. sia al piano terra che al piano primo.

A seguito di quanto edificato, l'intero edificio costituito da nr. 4 unità immobiliari è stato realizzato in maniera difforme dal progetto assentito, ovvero con una cubatura notevolmente maggiore pari a circa 1.900 mc anziché 1.442 mc, che è la massima cubatura realizzabile sul Lotto in oggetto.

Detta difformità non è purtroppo sanabile in quanto non vi è la doppia conformità dell'intervento realizzato, sia al momento di realizzazione delle opere sia ad oggi.

-Azioni da intraprendere per ripristino conformità edilizia:

Tenuto conto che la cubatura massima realizzabile sul Lotto in oggetto, come da Piano di Lottizzazione approvato, adottato e convenzionato, è pari a mc. 1.442 e che a seguito delle opere realizzate in difformità la cubatura attuale dell'edificio quadrifamiliare risulta essere pari a circa mc 1.900 ovvero notevolmente maggiore, l'unica possibilità per sanare l'edificio realizzato è quella di procedere con una demolizione parziale del fabbricato eliminando l'ultimo corpo di fabbrica posto a monte e quindi l'ultima villetta cielo-terra, che corrisponde ad una cubatura pari a circa mc. 500.

Così facendo, il corpo di fabbrica che rimarrà, costituito da sole nr. 3 villette e non più da 4, avrà una cubatura complessiva pari a circa 1.400 mc che è di poco inferiore a quella assentita sia dal Piano di Lottizzazione sia dal Permesso di Costruire rilasciato e che comprenderà inoltre anche i Portici che sono stati chiusi e resi abitabili e la camera da letto al P.1° della prima villetta che è stata ampliata.

Gli oneri totali e quindi i costi da sostenere per la demolizione parziale dell'edificio realizzato, vengono stimati dallo scrivente Perito sulla scorta del Prezziario Regionale Umbria attualmente vigente e tenendo conto degli interventi effettivi da eseguire compresi rimozione e smaltimento dei materiali di risulta, pari a circa **Euro 30.000,00=.**

Una volta eseguita la demolizione parziale dell'edificio e quindi eliminata la cubatura realizzata in più, si dovrà poi procedere con la Sanatoria delle altre difformità rilevate, sia a livello strutturale, sia a livello prospettico (diverse aperture), sia a livello di altezze interne delle u.i.u., sia a livello di diversa disposizione interna e destinazione dei vani, sia per quanto riguarda la copertura dell'edificio che vede una diversa disposizione e orientamento delle falde.

Sarà pertanto necessaria la presentazione di una Pratica Edilizia in Sanatoria al Comune di Avigliano Umbro da parte di professionista abilitato e la presentazione di una pratica Sismico-Strutturale in Sanatoria presso la Regione Umbria da parte di Ingegnere abilitato.

Gli oneri totali e quindi i Costi per ottenere il rilascio dei Titoli in Sanatoria, vengono stimati dallo scrivente Perito, sulla scorta degli adempimenti da fare (comprese le spese tecniche) e degli oneri da versare, pari a circa **Euro 30.000,00=.**

Per quanto riguarda il Corpo "B" (Rif. Lotti 2 e 3 della Lottizzazione) distinto al Catasto Terreni al **Foglio 24 con le Particelle 284, 347, 349, 351** costituito da Terreni edificabili incolti e inutilizzati da tempo, lo scrivente Perito ha rilevato la presenza sugli stessi di una platea di cemento e muri di contenimento scarpata in c.a. realizzati a monte.

Tenuto conto che non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio presentato e/o rilasciato dal Comune di Avigliano Umbro per la realizzazione di dette opere, né è stato rinvenuto nessun Deposito Sismico-Strutturale presso la Regione Umbria, sarà pertanto necessaria la presentazione di una Pratica Edilizia in Sanatoria al Comune di Avigliano Umbro da parte di professionista abilitato e la presentazione di una pratica Sismico-Strutturale in Sanatoria presso la Regione Umbria da parte di Ingegnere abilitato.

Gli oneri totali e quindi i Costi per ottenere il rilascio dei Titoli in Sanatoria, vengono stimati dallo scrivente Perito, sulla scorta degli adempimenti da fare (comprese le spese tecniche) e degli oneri da versare, pari a circa **Euro 10.000,00=.**

Per tutto quanto sopra riportato ed evidenziato NON si dichiara la conformità urbanistico/edilizia.

7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Non dovuta in quanto trattasi di Lotti di Terreno edificabile e di Fabbricato in corso di costruzione.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA delle Aree/Terreni oggetto di Procedura:

Le Aree/Terreni in oggetto sono situate nella Frazione Sismano del Comune di Avigliano Umbro (TR), in contesto residenziale e agricolo/rurale, posto nelle immediate vicinanze della strada provinciale di collegamento ai paesi limitrofi.

In base al vigente P.R.G. del Comune di Avigliano Umbro approvato con D.C.C. N. N. 40 del 27/07/2017 e successive varianti, le aree/terreni e il fabbricato in corso di costruzione, oggetto di stima risultano essere ricadenti in:

Parte in **Zona C0** Zona C di Espansione - nuovi insediamenti residenziali (1-2-3-4) e turistico residenziali (5) sottozona C0 con IUT come da convenzione (normato dall'art. 29 al 34 delle N.T.A.)

Parte in **Zona C1** Zona C di Espansione – nuovi insediamenti residenziali (1-2-3-4) e turistico residenziali (5) sottozona C1 con IUT = 0,35 mq/mq (normato dall'art. 29 al 34 delle N.T.A.)

Parte in **Zona E** Zone omogenee di tipo E – spazio rurale

Come già indicato in precedenza, gli immobili oggetto della presente Procedura e stima fanno parte di un **Piano di Lottizzazione di iniziativa privata adottato** con D.C.C. N. 4 del 03.02.2005 e **approvato** con D.C.C. N. 29 del 16/05/2005.

Lo stesso è stato quindi oggetto di apposita Convenzione Urbanistica con Atto a rogito Segretario Comunale Dott.ssa Cinzia Stefanangeli Rep. 695 del 04/07/2005.

L'area interessata era costituita dalle P.lle 260/parte, 261 e 231 del Foglio 24 per una superficie complessiva pari a mq 11.495, una volumetria pari a 11.805,20 da destinare ad edilizia abitativa, commerciale, artigianale oltre a mq 1.112 da destinare a servizi pubblici, mq 1.316 per nuove strade e mq 763 da destinare a verde privato.

Successivamente è stata presentata una variante al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata che riguardava le P.lle 275 (ex 231/a), 276 (ex 231/b), 261, 267 (ex 260/parte) del Foglio 24 per una superficie complessiva pari a mq 11.495, una volumetria pari a 11.805,20 da destinare ad edilizia abitativa, commerciale, artigianale oltre a mq 1.112 da destinare a servizi pubblici, mq 570 per nuove strade e mq 538 da destinare a verde privato.

Il progetto di Variante è stato **adottato** con D.C.C. N. 70 del 24.11.2006 e **approvato** con D.C.C. N. 5 del 08/03/2007.

Lo stesso è stato quindi oggetto di apposita Convenzione Urbanistica con Atto a rogito Segretario Comunale Dott.ssa Cinzia Stefanangeli Rep. 761 del 05/04/2007.

Si evidenzia che, come stabilito dal primo Atto di Convenzione Rep. 695 del 04/07/2005 le Opere di Urbanizzazione e di allaccio ai pubblici servizi di cui all'art. 3, poste a totale carico dei lottizzanti, dovevano essere ultimate entro in termine massimo di anni 10.

Il detto termine è pertanto ad oggi ampiamente scaduto, pertanto sarà necessario stipulare un nuovo Atto di Convenzione Urbanistica con l'Amministrazione Comunale per poter riprendere e/o completare i lavori, sia i lavori di realizzazione dei fabbricati sia quelli relativi alle opere di urbanizzazione.

9. DESCRIZIONE ANALITICA:**LOTTO UNICO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

Nr. 3 Lotti di terreno edificabile dei quali uno con sovrastante edificio quadrifamiliare in corso di costruzione, oltre a piscina interrata in c.a. in corso di costruzione, strada principale di accesso alla Lottizzazione e piccola striscia di terreno residuale

siti nel Comune di Avigliano Umbro (TR) Frazione Sismano

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

CORPO "A" - Lotto di terreno con sovrastante Fabbricato in corso di costruzione (corrispondente al Lotto 4 del Piano di Lottizzazione) composto da nr. 4 villette a schiera da completare, ciascuna con corte di pertinenza esclusiva.

L'edificio si trova internamente allo stato "grezzo" ovvero con massetti, pavimenti, impianti, intonaci e tinteggiature da completare; esternamente sono da completare le recinzioni, i marciapiedi, le pavimentazioni e le opere di sistemazione esterna.

Ogni villetta ha un ingresso esclusivo con cancello carrabile che dà accesso dalla strada comune di Lottizzazione censita attualmente come Terreno al Foglio 24 con la P.IIa 286; quest'ultima si dirama dalla strada provinciale ed ha anch'essa un cancello carrabile di protezione a tutta la Lottizzazione.

Le unità immobiliari che costituiscono il CORPO "A" sono ubicate nel Comune di Avigliano Umbro (TR), Frazione Sismano, Località I Poggi e sono distinte al Catasto Terreni al **Foglio 24 con le Particelle 285, 348 e 350.**

CORPO "B" - Rate di terreno in gran parte edificabili e per una piccola parte agricole (corrispondenti ai Lotti 2 e 3 del Piano di Lottizzazione).

Dette aree sono situate in posizione collinare, attualmente incolte con presenza di vegetazione spontanea infestante per gran parte e sono accessibili dalla strada principale di Lottizzazione censita al Catasto Terreni al Foglio 24 con la Particella 286 (che si dirama dalla strada provinciale).

Le stesse hanno una potenzialità edificatoria pari a mc. 4.806 per il Lotto 2 e mc. 2.732 per il Lotto 3.

Le rate di terreno che costituiscono il CORPO "B" sono ubicate nel Comune di Avigliano Umbro (TR), Frazione Sismano, Località I Poggi e sono distinte al Catasto Terreni al **Foglio 24 con le Particelle 284, 351, 347, 349.**

CORPO "C" - Piscina interrata in c.a. in corso di costruzione con locali tecnici e corte esclusiva di pertinenza, ricadente sul Lotto 2 del Piano di Lottizzazione.

Detta u.i.u. è costituita da una piscina in corso di costruzione con adiacente locale tecnico interrato, realizzati in cemento armato e non completati.

La stessa è accessibile dalla strada comune di Lottizzazione censita al Catasto Terreni al Foglio 24 con la Particella 286 (che si dirama dalla strada provinciale).

La Piscina in oggetto è ubicata nel Comune di Avigliano Umbro (TR), Frazione Sismano, Località I Poggi e ricade precisamente sulla **P.IIa 352 del Foglio 24.**

CORPO "D" - Striscia di terreno residuale derivata da Frazionamento

Rata di terreno che di fatto è una "striscia" residuale di risulta dal frazionamento della Lottizzazione, rimasta di proprietà della Società fallita e ricadente al di fuori del Lotto 1 già venduto.

La stessa è ubicata nel Comune di Avigliano Umbro (TR), Frazione Sismano, Località I Poggi ed è distinta al Catasto Terreni al **Foglio 24 con la Particella 274.**

CORPO "E" - Strada di Lottizzazione

Rata di terreno che di fatto è la **Strada** interna alla Lottizzazione di accesso a tutti i Lotti, sotto alla quale ricadono i servizi come ad esempio la rete fognaria principale.

Si evidenzia che la suddetta strada funge da accesso anche per il Lotto 1 del Piano di Lottizzazione già completamente edificato e alienato a Terzi dalla Società Fallita prima della Sentenza di Fallimento.

La stessa è ubicata nel Comune di Avigliano Umbro (TR), Frazione Sismano, Località I Poggi ed è distinta al Catasto Terreni al **Foglio 24 con la Particella 286**.

10. CONSISTENZE rilevate:

CORPO "A" Lotto di terreno con sovrastante Fabbricato in corso di costruzione composto da nr. 4 villette a schiera (Foglio 24 - P.IIe 285, 348 e 350)				
Destinazione	Parametro	Superficie Commerciale	Coefficiente ragguglio	Superficie Equivalente
Superficie residenziale Piano Terra	Sup. reale rilevata	342,00 mq	1,00	342,00 mq
Superficie residenziale Piano Primo	Sup. reale rilevata	215,00 mq	1,00	215,00 mq
Superficie residua/corte di pertinenza a verde	Sup. Catastale	1.581,00 mq	0,02	31,62 mq
Superficie Totale raggugliata				588,62 mq

CORPO "B" LOTTI di Terreno edificabili - Rif: Lotti 2 e 3 del Piano di Lottizzazione (Foglio 24 - P.IIe 284, 347, 349 e 351)				
Destinazione	Parametro	Cubatura realizzabile	Coefficiente ragguglio	Superficie Equivalente
Cubatura realizzabile sul LOTTO 2 in base al Piano di Lottizzazione	Cubatura/Potenzialità Edificatoria	4.806 mc	1,00	4.806,00 mc
Cubatura realizzabile sul LOTTO 3 in base al Piano di Lottizzazione	Cubatura/Potenzialità Edificatoria	2.732 mc	1,00	2.732,00 mc
Volume Totale				7.538,00 mc

CORPO "C" Rata di terreno con Piscina interrata in c.a. e Locale Tecnico in corso di costruzione (Foglio 24 - P.IIa 352)				
Destinazione	Parametro	Superficie Commerciale	Coefficiente ragguglio	Superficie Equivalente
Piscina interrata in c.a. in corso di costruzione	Sup. Catastale	120,00 mq	1,00	120,00 mq
Locale Tecnico della Piscina	Sup. Catastale	74,00 mq	1,00	74,00 mq
Area di pertinenza della Piscina	Sup. Catastale	655,00 mq	0,02	13,10 mq
Superficie Totale raggugliata				207,10 mq

CORPO "D" Rata di Terreno residuale derivata da Frazionamento (Foglio 24 - P.IIa 274)				
Destinazione	Parametro	Superficie Commerciale	Coefficiente ragguglio	Superficie Equivalente
Striscia di terreno residuale derivata da Frazionamento	Sup. Catastale	121,00 mq	1,00	121,00 mq
Superficie Totale raggugliata				121,00 mq

CORPO "E" Rata di Terreno adibita a Strada di Lottizzazione (Foglio 24 - P.IIa 286)				
Destinazione	Parametro	Superficie Commerciale	Coefficiente ragguglio	Superficie Equivalente
Rata di Terreno adibita a Strada di Lottizzazione	Sup. Catastale	762,00 mq	1,00	762,00 mq
Superficie Totale raggugliata				762,00 mq

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

11.1 - Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di Procedura, riferito alla data di stesura della presente Relazione Peritale.

A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni e aree/terreni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato.

L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da una porzione di Lottizzazione in parte edificata e in parte ancora da edificare, costituita da un Lotto con sovrastante Edificio quadrifamiliare in corso di costruzione e da nr. 2 Lotti "liberi" da edificare, oltre alla strada principale di accesso alla Lottizzazione e una Piscina interrata in c.a. con Locale Tecnico in corso di costruzione.

Gli immobili sono ubicati nella Frazione Sismano del Comune di Avigliano Umbro (TR), in Località "I Poggi", in zona prettamente agricola e residenziale posta lungo la Strada Provinciale, facilmente e comodamente accessibile con qualsiasi mezzo.

Lo scrivente, nella determinazione del valore, ha quindi tenuto ben conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito a formare per il Fabbricato in corso di costruzione il prezzo al metro quadrato, che è scaturito dalla media del valore di mercato attuale di beni somiglianti a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione e con simili caratteristiche per tipologia, destinazione e stato di manutenzione (da completare).

Mentre per gli altri 2 Lotti edificabili è riuscito a formare il prezzo al metro cubo, utilizzando come parametro la loro potenzialità edificatoria, così come stabilita dal Piano di Lottizzazione approvato, adottato e Convenzionato.

Nella valutazione si è pertanto tenuto conto della appetibilità commerciale dei Beni, viste la loro "pezzatura", destinazione, posizione, tipologia, accessibilità, stato di manutenzione e conservazione, dotazioni, ecc.

Per quanto concerne la determinazione dei singoli prezzi al metro quadro e al metro cubo, lo scrivente Perito ha inoltre preso come riferimento "ufficiale", anche i dati riportati dal "**Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria**", accertati presso la Borsa Immobiliare - 3° Trimestre 2023 (ultimo disponibile), redatto dalle Camere di Commercio di Terni e Perugia, i dati e le analisi riportati dal "Borsino Immobiliare", nonché i dati riportati dall'**O.M.I. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio** - 1° Semestre 2023 (ultimo disponibile).

Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale degli immobili e di tutte le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli stessi fanno parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali e quant'altro utile e concorrente alla formazione del più probabile valore di mercato, le quotazioni afferenti a Villette della tipologia a schiera in corso di costruzione site nel Comune di Avigliano Umbro (TR) e limitrofi e assimilabili a quelle da valutare, sono comprese tra €. 300,00= ed €. 500,00= al mq. di superficie "commerciale" vendibile; le quotazioni invece afferenti ai Lotti di Terreno edificabile siti nel Comune di Avigliano Umbro (TR) e limitrofi e assimilabili a quelli da valutare, sono comprese tra €. 25,00= ed €. 50,00= al mq. di superficie vendibile;

Nell'ambito di dette forbici obiettive, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che ritiene ragionevole adottare, tenuto conto della particolare ubicazione, collocazione, contesto, accessibilità, caratteristiche e dotazioni, stato di avanzamento lavori, ecc., **un valore unitario al mq. di superficie commerciale pari a Euro 400,00= per l'Edificio residenziale in corso di costruzione e un valore unitario al mc. pari a Euro 25,00= per i Lotti di Terreno edificabile.**

11.2 - Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Terni; Ufficio del Territorio ex Catasto di Terni; Conservatoria dei RR.II. di Terni; Ufficio del Registro di Terni; Ufficio Tecnico del Comune di Terni (TR) Urbanistica/Edilizia; Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare;

Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle Camere di Commercio con riferimento al 3° Trimestre 2023 (ultimo disponibile), Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari riferiti al 1° Semestre 2023 (ultimo disponibile); Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Terni (TR), sia nelle frazioni del Comune stesso, sia nei Comuni limitrofi, su immobili della tipologia simile a quello oggetto di stima. Esperienza personale professionale.

11.3 - Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Così come in precedenza meglio relazionato, sulla scorta di quanto rilevato e accertato; tenuto conto delle difformità presenti sull'edificio in corso di costruzione di cui al Corpo "A" e delle opere di ripristino necessarie per la loro regolarizzazione (demolizione di una delle 4 u.i.u.), **lo scrivente Perito ai fini del calcolo delle consistenze per la Stima del Valore del Compendio, evidenzia che non terrà conto della effettiva e attuale consistenza del fabbricato composto da 4 u.i.u. ma considererà lo stesso come costituito da sole nr. 3 u.i.u., in quanto per l'appunto la quarta u.i.u. dovrà essere oggetto di demolizione.**

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali lorde equivalenti:

CORPO "A"					
Lotto di terreno con sovrastante Fabbricato in corso di costruzione costituito da nr. 3 villette a schiera per una cubatura pari a circa 1.400 mc (assentita) (Foglio 24 - P.IIe 285, 348 e 350)					
Destinazione	Superficie commerciale	Coefficiente ragguglio	Superficie Equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie residenziale Piano Terra	253,00 mq	1,00	253,00 mq	€ 400,00	€ 101.200,00
Superficie residenziale Piano Primo	160,00 mq	1,00	160,00 mq	€ 400,00	€ 64.000,00
Superficie residua/corte di pertinenza a verde	1.670,00 mq	0,02	33,40 mq	€ 400,00	€ 13.360,00
Valore Corpo "A"					€ 178.560,00

CORPO "B"					
LOTTE di Terreno edificabili - Rif: Lotti 2 e 3 del Piano di Lottizzazione (Foglio 24 - P.IIe 284, 347, 349 e 351)					
Destinazione	Cubatura realizzabile	Coefficiente ragguglio	Cubatura Equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Cubatura realizzabile sul LOTTO 2 in base al Piano di Lottizzazione	4.806 mc	1,00	4.806,00 mc	€ 25,00	€ 120.150,00
Cubatura realizzabile sul LOTTO 3 in base al Piano di Lottizzazione	2.732 mc	1,00	2.732,00 mc	€ 25,00	€ 68.300,00
Valore Corpo "B"					€ 188.450,00

CORPO "C"					
Rata di terreno con Piscina interrata in c.a. e Locale Tecnico in corso di costruzione (Foglio 24 - P.Ila 352)					
Destinazione	Superficie commerciale	Coefficiente ragguglio	Superficie Equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Piscina interrata in c.a. in corso di costruzione	120,00 mq	1,00	120,00 mq	€ 150,00	€ 18.000,00
Locale Tecnico della Piscina	74,00 mq	1,00	74,00 mq	€ 150,00	€ 11.100,00
Area di pertinenza della Piscina	655,00 mq	0,02	13,10 mq	€ 150,00	€ 1.965,00
Valore Corpo "C"					€ 31.065,00

CORPO "D"					
Rata di Terreno residuale derivata da Frazionamento (Foglio 24 - P.Ila 274)					
Destinazione	Superficie commerciale	Coefficiente ragguglio	Superficie Equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Striscia di terreno residuale	120,00 mq	1,00	120,00 mq	€ 2,00	€ 240,00
Valore Corpo "D"					€ 240,00

CORPO "E"					
Rata di Terreno adibita a Strada di Lottizzazione (Foglio 24 - P.Ila 286)					
Destinazione	Superficie commerciale	Coefficiente ragguglio	Superficie Equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Rata di Terreno/Strada di Lottizzazione	762,00 mq	1,00	762,00 mq	€ 10,00	€ 7.620,00
Valore Corpo "E"					€ 7.620,00

TOTALE VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE	€ 405.935,00
--	---------------------

11.4 - Adeguamenti e correzioni della stima:

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per rimborso forfetario di eventuali spese insolute e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	- € 60.890,25
-Spese/Oneri necessari per la demolizione di una delle 4 u.i.u. dell'edificio quadrifamiliare in corso di costruzione di cui al Corpo "A".	- € 30.000,00
-Spese/Oneri necessari per le Pratiche di Sanatoria Edilizia e Sismico-Strutturale delle difformità presenti sull'edificio in corso di costruzione di cui al Corpo "A", comprese le spese tecniche, i diritti e le sanzioni da versare	- € 30.000,00
-Spese/Oneri necessari per le Pratiche di Sanatoria Edilizia e Sismico-Strutturale per la regolarizzazione dei muri di contenimento in c.a. a monte e di una platea di cemento realizzati sui Lotti edificabili di cui al Corpo "B", comprese le spese tecniche, i diritti e le sanzioni da versare	- € 10.000,00

11.5 - Prezzo base d'asta del Lotto:

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

Euro 275.044,75=

11.6 - Considerazioni conclusive:

Si precisa che il trasferimento del Lotto di Terreno è soggetto a Iva e Imposta di Registro.

Terni, 16/01/2024

Il Perito Estimatore

Geometra PAOLO CASALI



ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- Allegato "A"** - Estratto di Mappa Catastale con indicate/evidenziate le unità immobiliari oggetto di Procedura e valutazione;
- Allegato "B"** - Stralcio del vigente P.R.G. Piano Regolatore Generale del Comune di Avigliano Umbro (TR) e Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione;
- Allegato "C"** - Stralcio della Tavola progettuale del Piano di Lottizzazione in Variante approvato con indicati i 4 Lotti oggetto di convenzione e realizzazione;
- Allegato "D"** - Planimetrie del Corpo "A" (Lotto 4 della Lottizzazione) riguardanti l'edificio plurifamiliare in corso di costruzione, costituite dallo stato assentito, stato di fatto realizzato e stato sovrapposto, redatte dal C.T.U.;
- Allegato "E"** - Documentazione Fotografica degli immobili oggetto di Procedura e valutazione.

Terni lì, 16/01/2024

Il Perito Estimatore
Geometra PAOLO CASALI





STUDIO TECNICO CASALI

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744-406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.D. - Dott.ssa Francesca GROTTIERIA

Fallimento iscritto al N. **34/2021** R.F.

contro

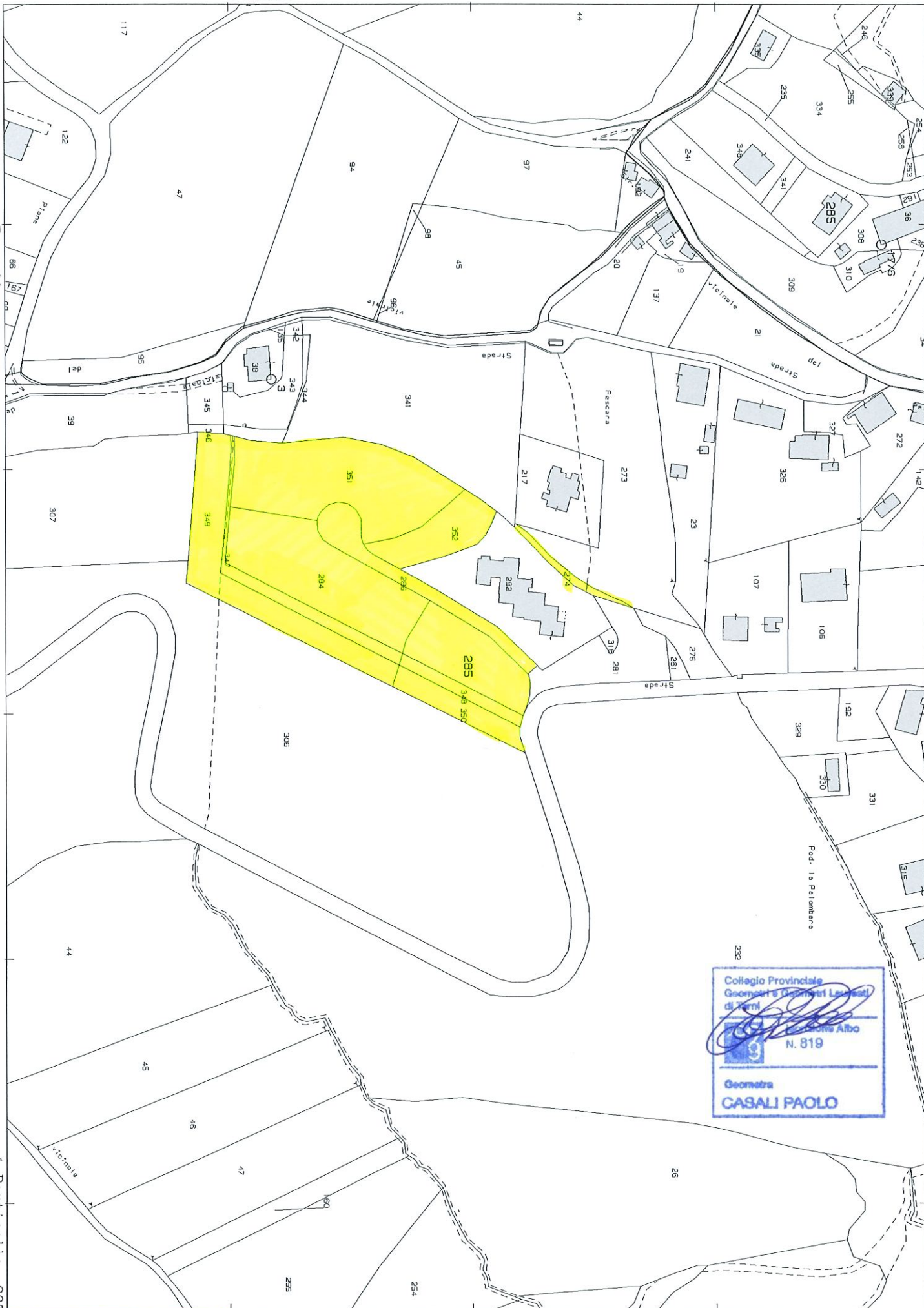
Società ...OMISSIS...

Allegato "A"

Estratto di Mappa Catastale

E=1100

1 Particella: 285



Comune: AVIGLIANO UMBRO
Foglio: 24

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

16-Set-2021 16:42:54
Prot. n. T322642/2021



STUDIO TECNICO CASALI

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744-406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.D. - Dott.ssa Francesca GROTTERIA

Fallimento iscritto al N. **34/2021** R.F.

contro

Società ...OMISSIS...

Allegato “B”

**Stralcio del vigente P.R.G. - Piano Regolatore
Generale del Comune di Avigliano Umbro (TR)**



Comune di Avigliano Umbro

Regione Umbria - Provincia di Terni

Via FRATELLI ROSSELLI, n. 14 - 05020 AVIGLIANO UMBRO (TR) Tel. 0744 933521/22 - Fax: 0744 933387

e-mail: urbanistica@comune.aviglianoumbro.tr.it; Partita IVA/Cod. Fisc. 00180740557

PIANO REGOLATORE GENERALE

ai sensi dell'art. 20 della L.R. 21 gennaio 2015 n. 1

VARIANTE PARZIALE PARTE STRUTTURALE E OPERATIVA

ai sensi dell'art. 32 della L.R. 28 gennaio 2015 n. 1

PARTE OPERATIVA

ai sensi dell'art. 24 della L.R. 28 gennaio 2015 n. 1

Ufficio Edilizia Urbanistica

geom. Perotti Michela
(Responsabile del Procedimento)
Ing. Piergiorgio Imperi
(Responsabile del Servizio)

Progettisti

dott. Miro Virili architetto
dott. Luciano Blois geologo

2.3

(IV) VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

PARTE OPERATIVA

ZONAZIONE SISMANO

Integrata con parere verifica di assoggettabilità a VAS

Determinazione Dirigenziale Regione Umbria n. 7625 del 31/08/2020

SCALA 1 / 2 000

APPROVAZIONE PRG PARTE STRUTTURALE:

- Deliberazione Consiglio Comunale n. 2 del 26/02/2010

APPROVAZIONE PRG PARTE OPERATIVA:

- Deliberazione Consiglio Comunale n. 3 del 26/02/2010

APPROVAZIONE ULTIMA VAINTE PARTE STRUTTURALE E OPERATIVA:

- Deliberazione Consiglio Comunale n. 40 del 27/07/2017

Data

redazione

10/12/2018

Revisione

Data agg.:

31/08/2020



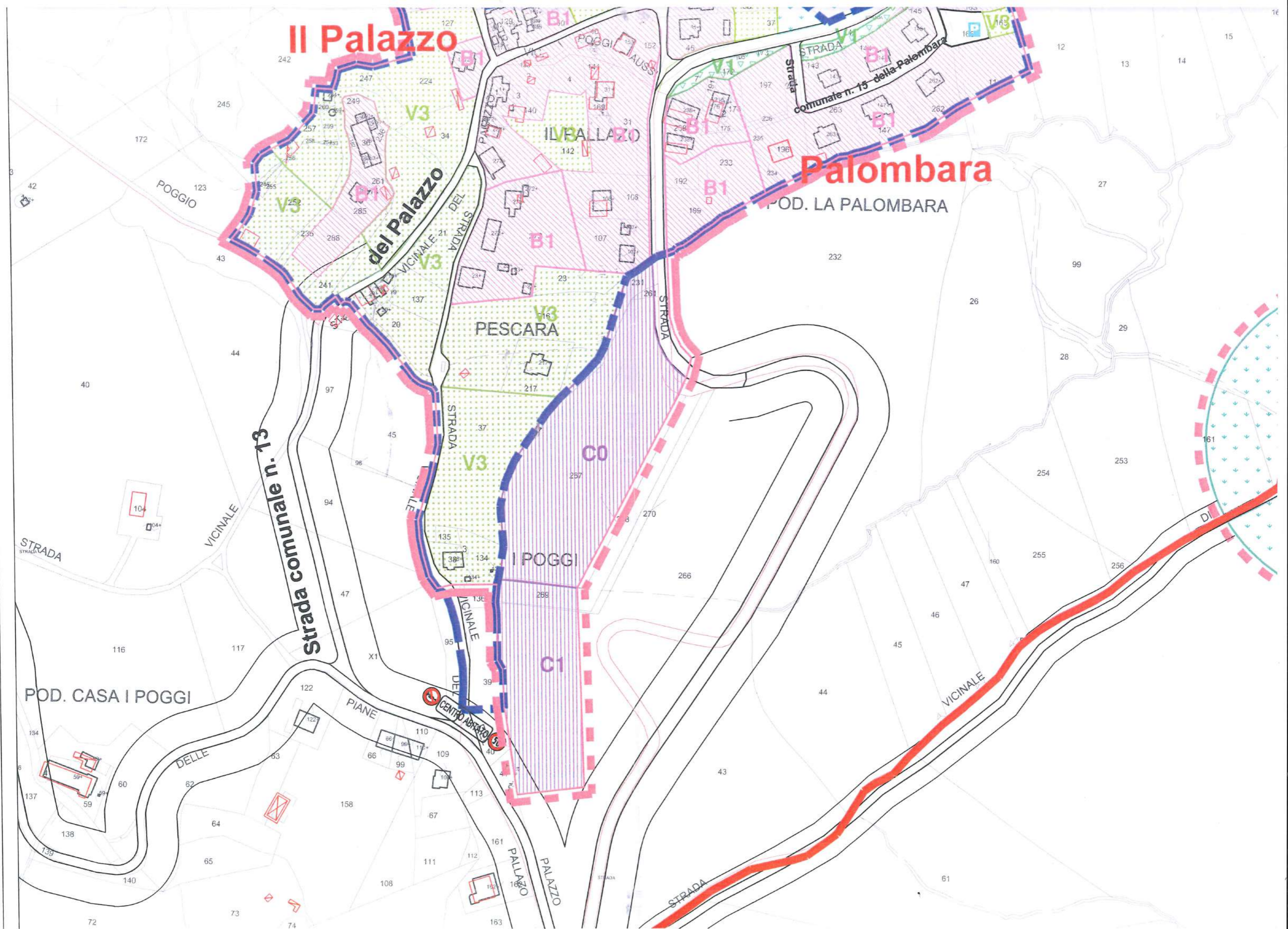
Studio di Architettura Ingegneria e Servizi

Dott. Miro Virili architetto; dott. Luciano Blois a geologo;























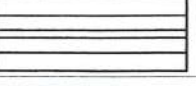



Strada di Valle Spolefina n. 44; email: miro.virili@gmail.com; luciano.blois@gmail.com; PEC miro.virili@archiworldpec.it;
tel. n. 0744 283384 - cell. 335 541586; Partita IVA n. 00680130556

Il Palazzo

Palombara



LEGENDA CENTRO ABITATO DI AVIGLIANO UMBRO

SISTEMI	Destinazione d'uso	Indici	ZONAZIONE	NTA
	LIMITI DEGLI AMBITI TERRITORIALI AMBITI DELLE FRAZIONI			
	LIMITI DEGLI AMBITI URBANI E MACROAREE PERIMETRATE NEL PRG PARTE STRUTTURALE TAV. B2			
	LIMITI DI COMPARTO AREE DA SOTTOPORRE A PIANO ATTUATIVO (art. 15 LR 31/97)			
DELIMITAZIONE DI ZONA	A - CENTRI E NUCLEI STORICI			art. 15-23 art. 16
	AA - NUCLEI DI INTERESSE STORICO ARCHEOLOGICO.			art. 17
	A0 - FASCE DI RISPETTO CENTRI E NUCLEI STORICI A1 - MANUFATTI SOGGETTI A RESTAURO EDIFICI E/O MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE E ARCHEOLOGICO.	 		art. 21
	B - ZONE DI COMPLETAMENTO AREE DI CONSERVAZIONE EDILIZIA (0), AREE DI COMPLETAMENTO (1-2-3);	B0: IUF = + 20 mq B1: IUF = 0,50 mq/mq B2: IUF = 0,33 mq/mq B3: IUF = 0,50 mq/mq		art. 24-28
	C - ZONE DI ESPANSIONE NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (1-2-3-4) E TURISTICO RESIDENZIALI (5);	C0: IUT = come da convenz. C1: IUT = 0,35 mq/mq C2: IUT = 0,25 mq/mq C3: IUT = 0,17 mq/mq		art. 29-34
	D1/2 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE: INDUSTRIALI (1); ARTIGIANALI E COMMERCIALE (2);	D1: IUT = 0,40 mq/mq D2: IUT = 0,40 mq/mq		art. 35-44 art. 40
	D3/4 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE COMMERCIALI E DIREZIONALIE ARTIGIANALE (3). INSEDIAMENTI INTEGRATIVE ALL'AGRICOLTURA (4).	D3: IUT = 0,40 mq/mq D4: IUT = 0,40 mq/mq		art. 35-44 art. 41 art. 42 art. 44
	D5/6 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE COMMERCIALI, RICETTIVI E TURISTICI (5). INSEDIAMENTI PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI (6).	D5: IUT = 0,40 mq/mq D6: IUT = 0,40 mq/mq		art. 35-38 art. 43 art. 44 art. 45
	D0 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AREE DI RECUPERO PRODUTTIVO (0)	D0: IUT = esistente max 0,6		art. 39
	F1/2 - SERVIZI E AREE DI INTERESSE GENERALE SERVIZI E ATTREZZATURE DI QUARTIERE E URBANE (1) ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE (2)	F1: IUF = 0,40 mq/mq F2: IUF = 0,40 mq/mq		art. 45-53 art. 47 art. 48
	F3 - SERVIZI E AREE DI INTERESSE GENERALE AREE PER CIMITERI (3) E FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI			art. 45-53 art. 49
	F4 AREE PER LA PROTEZIONE CIVILE 1) AREE DI ATTESA (MEETING POINT); 2) AREE DI ACCOGLIENZA: a - SCOPERTE; b - COPERTE; 3) AREE DI AMMASSAMENTO;			art. 50
	V1/2 - VERDE PUBBLICO E SPORT VERDE ATTREZZATO DI QUARTIERE E URBANE: PUBBLICO (1) E SPORTIVO (2)	V1: IUF = 0,05 mq/mq V2: IUF = 0,10 mq/mq		art. 51 art. 52
	V3 - VERDE PRIVATO ECOLOGICO ARE AGRICOLE PERIURBANE Art. 28 Comma 1 lettera e) PTCP PERUGIA			art. 57
	E0 - AREE BOSCADE PERIURBANE			art. 55
	E2 - AREE AGRICOLE PERIURBANE			art. 56
INFRASTRUTTURE E MOBILITA'	VIABILITA' PUBBLICA			art. 60
	NODI DI INTERSCAMBIO: PARCHEGGI			art. 63
	NODI DI INTERSCAMBIO: PIAZZE			art. 62
	LIMITI CENTRO ABITATO FASCE DI RISPETTO STRADE			art. 61 art. 65



*Acc. R. 22
Pop. u. 701*

STUDIO DI INGEGNERIA ASSOCIATO

Via Giacomo Matteotti, 50 - 05020 Avigliano Umbro (TERNI)
Tel. 0744 93 32 12 - 0744 93 38 12, Fax 0744 93 38 12
www.stingass.it / e.mail: info@stingass.it

PROVINCIA
TERNI

REGIONE UMBRIA

COMUNE
AVIGLIANO UMBRO

CLIENTE

LAVORO

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DELLA L.R. 31/97
-LOTTIZZAZIONE SITA IN FRAZ. SISMANO LOC. "I POGGI"-
"VARIANTE"

OGGETTO

Belvedere
Prof. Marco Catalucci
Prof. Dante Agostini

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



ING. MARIO CATALUCCI

GEOM. MARCO CATALUCCI

GEOM. DANTE AGOSTINI



TAVOLA

3

FG. CATASTALI

24

PLLE CATASTALI

275 - 276 - 261 - 267

COMMESSA

081/99

REV.	DESCRIZIONE	DATA	DISEGNATO	CONTR.	VISTO
0	EMISSIONE	MAGGIO 2006	RP	MC	MC
1					
2					
3					
4					

Avigliano Umbro,

Ns. rif. NTA001-08199 del 18.05.2006

Oggetto: PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DELLA L.R. 31/97
LOTTIZZAZIONE SITA IN COMUNE DI AVIGLIANO UMBRO FRAZ. SISMANO LOC.
I POGGI - VARIANTE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1) Zona C di espansione del P.F.

Parametri:

- 1) $I_f = 1,1$ mc./mq. Indice di fabbricabilità territoriale;
- 2) H max fabbricati = 7,5 mt. per edifici a due piani abitati;
- 3) Distanza minima tra i fabbricati: tra pareti finestrate di cui almeno una finestra, e pareti di edifici antistanti ml.10,00; la norma si applica anche quando una sola delle pareti sia finestrata e gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a ml. 12,00.
- 4) Distanza minima dai confini e dalle strade veicolari = 5,00 mt.
- 5) E' ammessa la costruzione di edifici posti a confine urbanistico della zona "C" del comparto di lottizzazione purchè il terreno confinante sia della stessa proprietà per una profondità minima di ml. 5,00.
- 6) Nella fascia di confine tra i lotti n. 2 e 3 può essere derogata la distanza dal confine stesso purchè venga rispettato quanto previsto nelle presenti norme in relazione alla distanza tra fabbricati.

Nei fabbricati adibiti ad abitazione sono ammesse attività lavorative artigianali-commerciali compatibili con le norme igieniche sanitarie e di salute pubblica.

Nell'ambito della richiesta dei singoli permessi di costruire concernenti fabbricati aventi destinazioni d'uso commerciali-artigianali, dovranno essere individuate, nell'abito dei singoli lotti, superfici destinate a verde e parcheggi, in conformità agli standards e a quanto previsto nella L.R. 31/97 e successive modifiche ed integrazioni.

Sempre in quella sede dovranno essere individuate le porzioni di verde e parcheggio da cedere al Comune che saranno poi oggetto di relative convenzioni.

E' ammessa altresì, in ogni singolo lotto, la realizzazione di piscine ad uso privato per ogni fabbricato o piscina condominiale.

ART. 2) L'area complessiva del comparto è di mq. 11495.

La superficie utilizzata ai fini edificatori p.lla 267 è di mq. 10732.

La superficie destinata a verde privato P.lle 261 - 276 è di mq. 538 e non sarà oggetto di

STINGASS

Avigliano Umbro,

Ns. rif. NTA001-08199 del 18.05.2006

cessione al Comune e resterà di uso esclusivo del proprietario.

Art. 3) Standards urbanistici:

- 1) Superficie edificatoria 10732 mq.
- 2) $I_f = 1,1$ mc./mq.
- 3) Volumetria max ammessa = mc. $10732 \times 1,1$ mc/mq = 11805,20 mc.
- 4) Abitanti comparto (art. 3 D.M. 2/4/68) = 1 abitante ogni 100 mc.
- 5) Abitanti comparto = 118.05

Art. 41 L.R. 31/97. Quantità minime di verde e parcheggi.

Comuni con popolazione minore 5.000 abitanti:

- 1) Spazio adibito a verde 5,00 mq. ad abitante
- 2) Spazio adibito a parcheggi: 3,00 mq. ad abitante.

Comparto in progetto superficie minima:

- 1) Verde $5,00 \times 118,05 = 590,26$ MQ. < MQ. 672 (verde in progetto)
- 2) Parcheggi $3,00 \times 118,05 = 354,15$ mq. < MQ. 440 (parcheggi in progetto)
- 3) Parcheggi : verifica rispetto art. 40 R.E.C. = $MQ. 11805,20 / 40 = MQ. 295,13 < MQ. 440$ (parcheggi in progetto).

Art. 4) L'area del comparto viene così suddivisa e destinata:

Superficie a progetto:

Viabilità privata: 501 MQ.

Viabilità privata

ad uso pubblico: 69 MQ.

Parcheggi: 440 MQ. > 354,15 MQ.

Verde: 672 MQ. > 590,26 MQ.

Sup. lotti: 9275 MQ.

Totale 10957 mq.

MQ. 10957 – mq. 10732 = MQ. 225 (superficie utilizzata come area destinata a lotto ma non utilizzata per fini edificatori).

STINGASS

Avigliano Umbro,

Ns. rif. NTA001-08199 del 18.05.2006

Art. 5) Elaborati grafici di PL:

TAV. 2°

- Stralcio di planimetria catastale;
- Stralcio del P.di F. vigente 1:2000;
- Rilievo piano altimetrico 1:500;
- Planimetria individuazione comparto di lottizzazione.

TAV. 2B

- Planimetria di progetto 1:500 con individuazione di:

- a) Ingombro lotti
- b) Sede viaria privata e privata ad uso pubblico
- c) Area di sedime
- d) Parcheggi
- e) Verde
- f) Schemi tipologici dei fabbricati
- g) Tabelle dei dati di progetto
- h) Planimetria aree da cedere al Comune.

TAV. 2C

- Opere di urbanizzazione 1:500;
- planimetrie con indicazione reti: fognante, idrica e gas metano, elettrica privata, telefonica, pubblica illuminazione.
- particolari delle opere

TAV. 2D

- Opere di urbanizzazione 1:500
- planimetrie con indicazione rete viaria
- particolari delle opere
- profili longitudinali e sezioni trasversali

TAV. 2E

- Planimetrie con sistemazione aree e verde
- Profili longitudinali del terreno con ingombro dei fabbricati

ALLEGATI:

- 1) Relazione tecnico-illustrativa
- 2) Elaborati grafici
- 3) Norme di attuazione



Studio di Ingegneria Associato



Avigliano Umbro,

Ns. rif. NTA001-08199 del 18.05.2006

- 4) Titolo di proprietà
- 5) Dichiarazione tecnico abilitato

Art. 7) SCHEMI TIPOLOGICI

Gli schemi tipologici individuati per il presente comparto di lottizzazione e meglio precisati nella tav. 2B degli elaborati grafici sono puramente indicativi e non vincolanti ai fini architettonici e formali dei progetti esecutivi; sono comunque identificativi degli esempi e dei riferimenti da seguire nei progetti inerenti i futuri fabbricati da edificare; l'esatta conformazione di detti fabbricati sarà individuata in sede di richiesta dei singoli Permessi di Costruire.

Le scelte tipologiche potranno prevedere anche un piano interrato e/o seminterrato ad uso garage, cantina, legnaia, cucina rustica, ecc. e un massimo di due piani abitativi fuori terra (aventi destinazione residenziale) per un'altezza massima misurata dal piano di campagna di ogni singolo prospetto di ml. 7,50.

Il piano abitativo più alto, nel rispetto della'altezza massima, potrà essere sottotetto con altezza media uguale a ml. 2,70 ed altezza inferiore superiore o uguale a ml. 2,00.

Eventuali parti sottotetto aventi altezza inferiore a mt. 2,00 non potranno essere adibiti a superfici utili abitabili.

Nell'ambito della pertinenza dei futuri fabbricati è ammessa la realizzazione di fabbricati per autorimessa la cui distanza dal fabbricato principale potrà essere anche inferiore ai ml. 10,00; Lo stesso fabbricato da adibire ad autorimessa potrà essere realizzato anche completamente interrato con rampa di accesso o interrato per tre lati con accesso complanare dal lato fuoriterra.

La conformazione dei futuri fabbricati potrà essere proposta mediante abitazioni unifamiliari isolate, abitazioni unifamiliari collegate ad altre mediante porticati e pergolati, abitazioni bifamiliari isolate e/o collegate ad altre anch'esse mediante porticati o pergolati.

Potranno essere proposti anche fabbricati costituiti da più unità immobiliari identificanti piccoli borghi rurali con abitazioni poste sia al piano terra che al piano primo.

E' ammessa la realizzazione di porticati nella misura massima del 30% della superficie complessiva di ogni unità immobiliare.

E' ammessa la realizzazione di scale esterne realizzate secondo la tradizione rurale come, ad esempio, quanto previsto negli "schemi tipologici n. 3 e 5" tav. 2B degli elaborati grafici.

La conformazione dell'alloggio o di più alloggi insistenti sullo stesso lotto o su lotti accorpati, potrà essere variamente articolata con sfalsamenti diversi sia in pianta che in altezza anche in funzione della morfologia del terreno sempre nel rispetto degli standard e dei parametri urbanistici ed edilizi di cui all'art. 1 delle presenti norme. Questo al fine di poter proporre per la futura edificazione abitazioni aventi la tipologia dei casali esistenti nelle zone agricole ed

STINGASS

Studio di Ingegneria Associato

Via Giacomo Matteotti, 50 - 05020 Avigliano Umbro (TR)

P. I.V.A.: 00700060551

Tel. 0744 93 32 12 - 0744 93 38 12, Fax 0744 93 38 12

www.stingass.it / e-mail: info@stingass.it

Avigliano Umbro,

Ns. rif. NTA001-08199 del 18.05.2006

altresì la riproposizione, come detto, di piccoli borghi agricoli costituiti da diverse unità immobiliari.

E' ammesso il collegamento di cellule abitative o edifici, anche in fasi diverse, a mezzo di porticati o pergolati sia nell'ambito di lotti singoli che accorpati.

In tal caso gli edifici collegati sono da intendersi come unico fabbricato che potrà essere realizzato anche in diversi stralci.

Art. 8) NORME TECNICHE DI EDIFICAZIONE

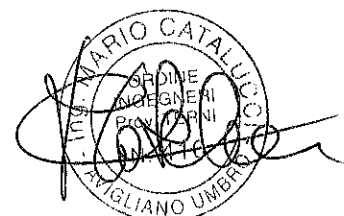
Gli interventi edilizi dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- 1) Le strutture potranno essere in c.a. con tamponature a blocchi quadrati in laterizio, in muratura tradizionale blocchi portanti antisismici il tutto comunque come da apposito progetto strutturale in ottemperanza alle norme vigenti per le zone sismiche, da depositare presso l'ufficio Vigilanza sulle costruzioni della Provincia di Terni.
- 2) Relativamente alle finiture esterne si rimanda completamente a quanto disposto dall'art. 56 del R.E.C. .
- 3) Dovranno porsi in opera adeguati materiali atti ad isolare termicamente l'alloggio nel rispetto della legge 10/91.
- 4) I lotti potranno essere recintati: - obbligatoriamente nel fronte strada e facoltativamente negli altri confini con muretti in muratura intonacata o rivestiti in pietra dell'altezza di cm. 50 fuori terra nella parte di monte e secondo l'andamento del terreno per la parte di valle; la cancellata o la rete in maglia metallica sovrastante il muretto dovranno essere di altezza massima cm. 150; -pali di castagno o paletti in metallo e rete in maglia metallica con altezza massima di cm. 150 facoltativamente per i confini non prospicienti la strada di lottizzazione
- 5) E' ammessa , relativamente ai singoli lotti o ai lotti accorpati, la realizzazione di uno o più accessi pedonale e carrabile che dovranno essere indicati in sede di richiesta dei singoli permessi di costruire;
- 6) Il terreno destinato a verde potrà essere predisposto per prato inglese con piantumazioni di basso fusto con tassativo divieto di mettere a dimora essenze esotiche o altre non esclusivamente autoctone. E' ammessa la possibilità, data la morfologia del terreno, di realizzare, in prossimità dei fabbricati, muri di contenimento del terreno stesso al fine di garantire una sistemazione adeguata e complanare al piano di calpestio delle abitazioni.

Il progettista
ing. Mario Catalucci

STINGASS

Studio di Ingegneria Associato
Via Giacomo Matteotti, 50 - 05020 Avigliano Umbro (TR)
P. I.V.A.: 00700060551
Tel. 0744 93 32 12 - 0744 93 38 12, Fax 0744 93 38 12
www.stingass.it / e-mail: info@stingass.it





STUDIO TECNICO CASALI

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744-406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.D. - Dott.ssa Francesca GROTTERIA

Fallimento iscritto al N. 34/2021 R.F.

contro

Società ...OMISSIS...

Allegato "C"

**Stralcio della Tavola progettuale del Piano di
Lottizzazione in Variante approvato con indicati i 4 Lotti
oggetto di convenzione e realizzazione**

Stralcio tavola progettuale del Piano di Lottizzazione in Variante approvato,
con indicati i 4 Lotti oggetto di convenzione e realizzazione





STUDIO TECNICO CASALI

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744-406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.D. - Dott.ssa Francesca GROTTERIA

Fallimento iscritto al N. 34/2021 R.F.

contro

Società ...OMISSIS...

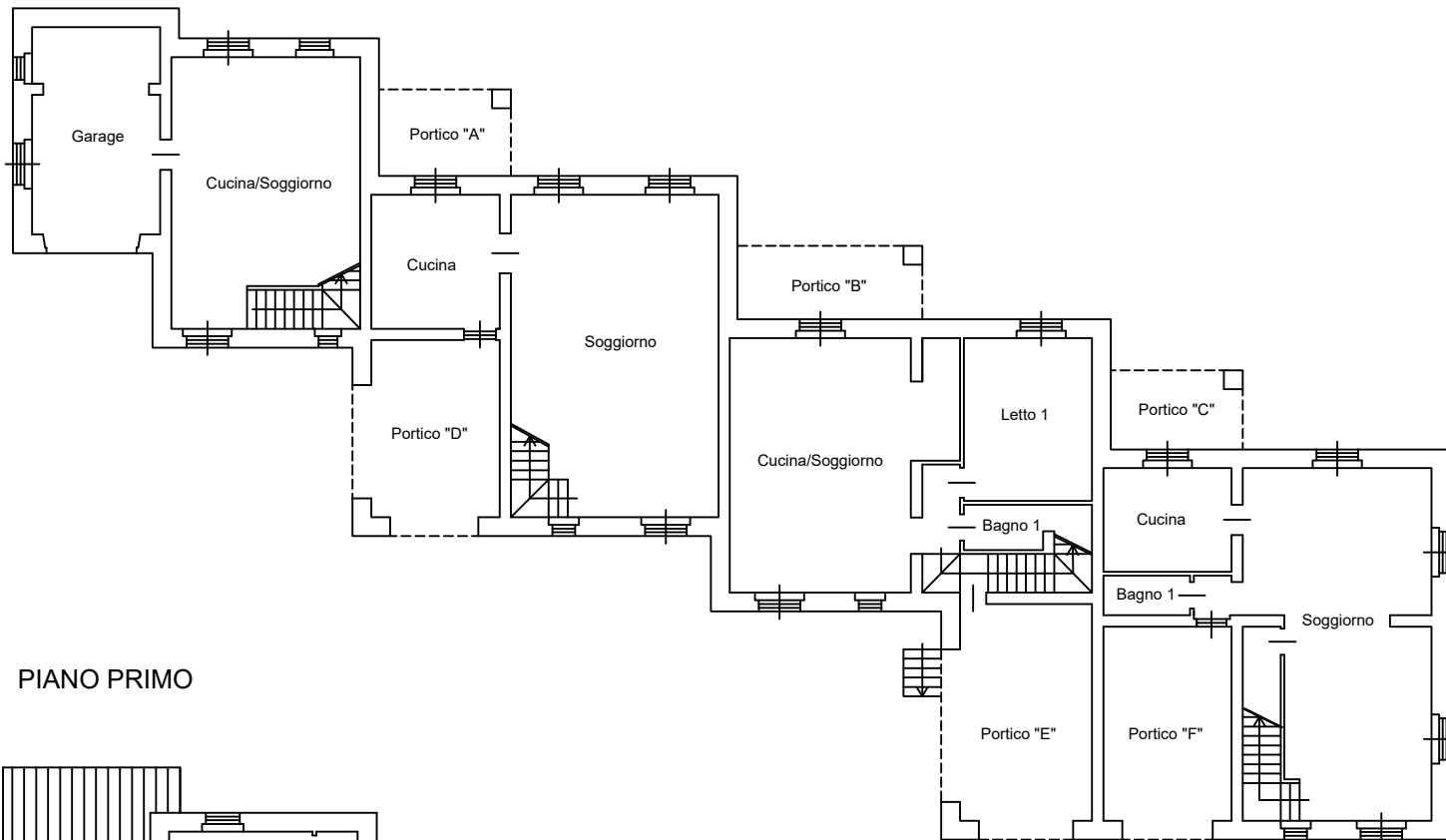
Allegato "D"

**Planimetrie del Corpo "A" (Lotto 4 della Lottizzazione)
riguardanti l'edificio plurifamiliare in corso di
costruzione, costituite dallo stato assentito, stato di
fatto realizzato e stato sovrapposto, redatte dal C.T.U.**

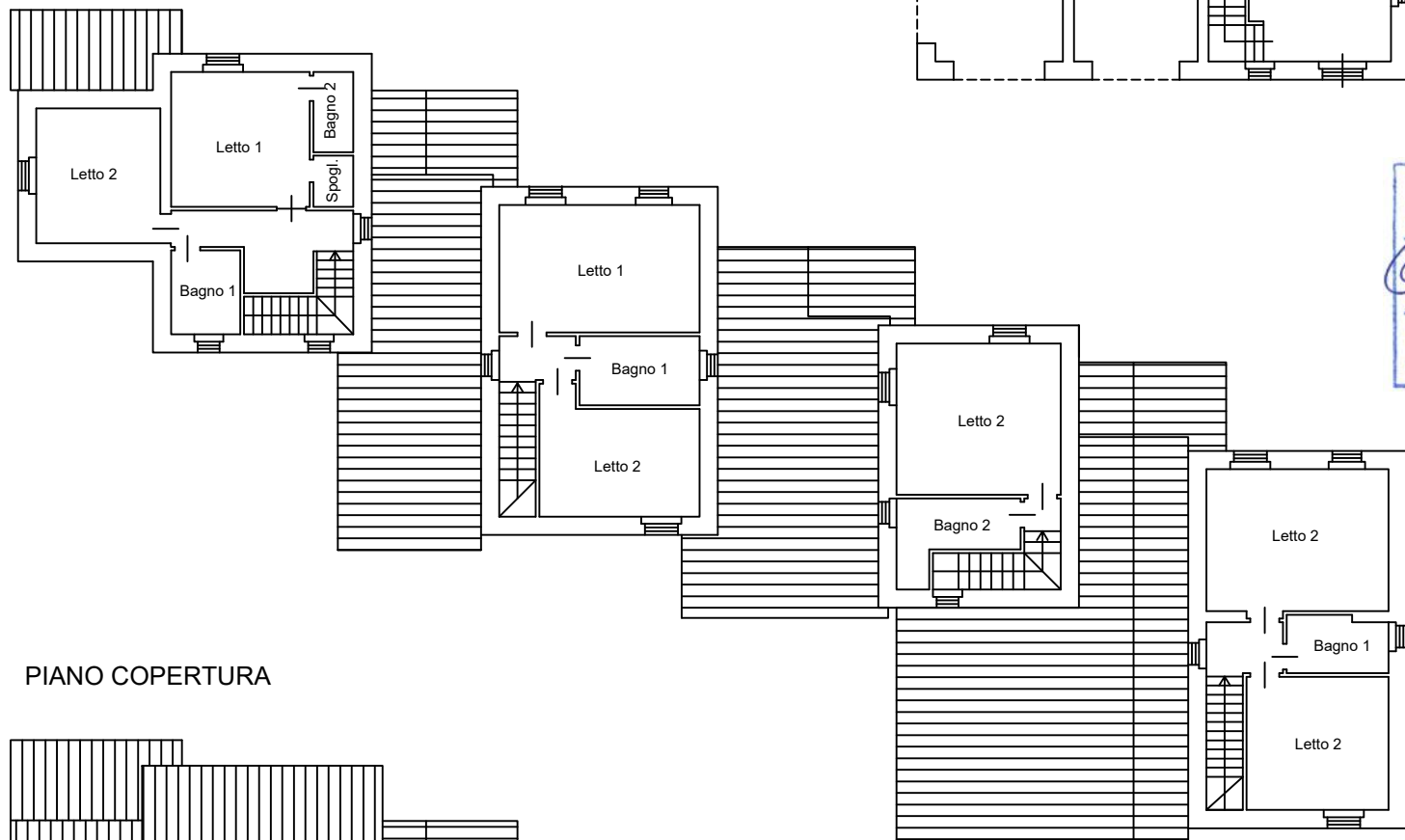
PLANIMETRIE SITUAZIONE ASSENTITA - CORPO "A"

Nr. 4 villette a schiera in corso di costruzione realizzate sulla P.lla 285 del Foglio 24 e costituenti il Lotto 4 del Piano di Lottizzazione approvato dal Comune di Avigliano Umbro (TR)

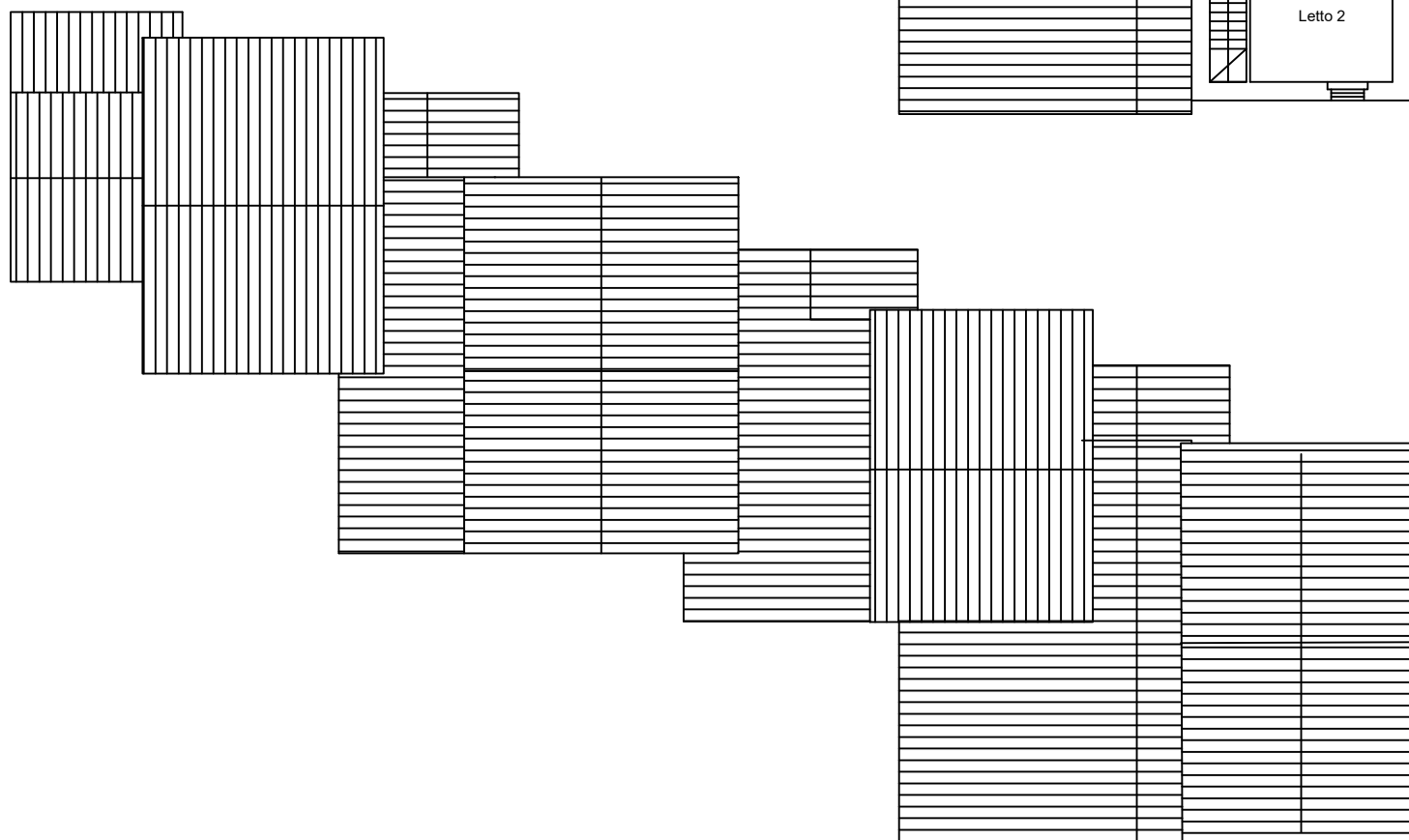
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO COPERTURA

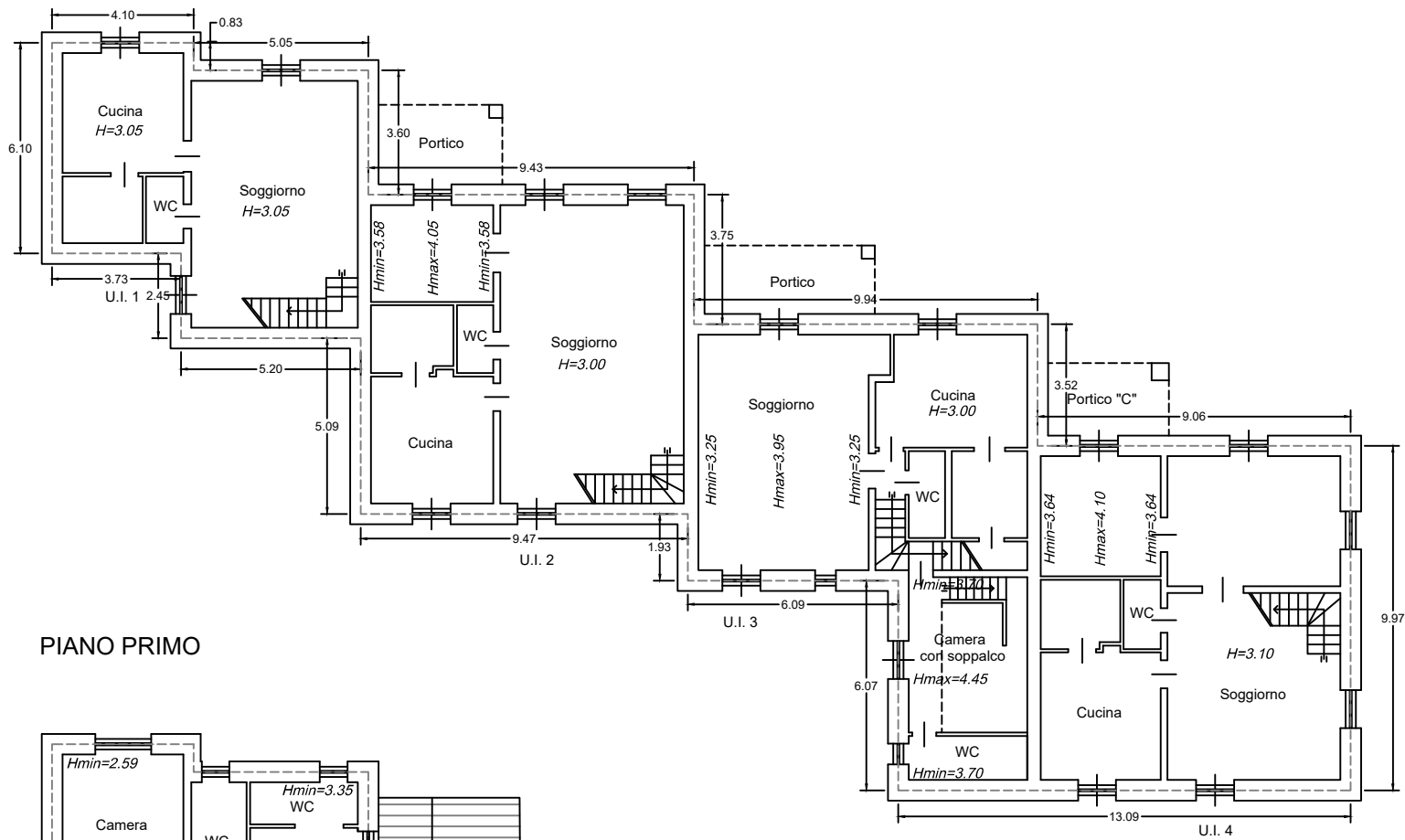


Scala 1:200

PLANIMETRIE STATO DI FATTO RILEVATO - CORPO "A"

Nr. 4 villette a schiera in corso di costruzione realizzate sulla P.la 285 del Foglio 24 e costituenti il Lotto 4 del Piano di Lottizzazione approvato dal Comune di Avigliano Umbro (TR)

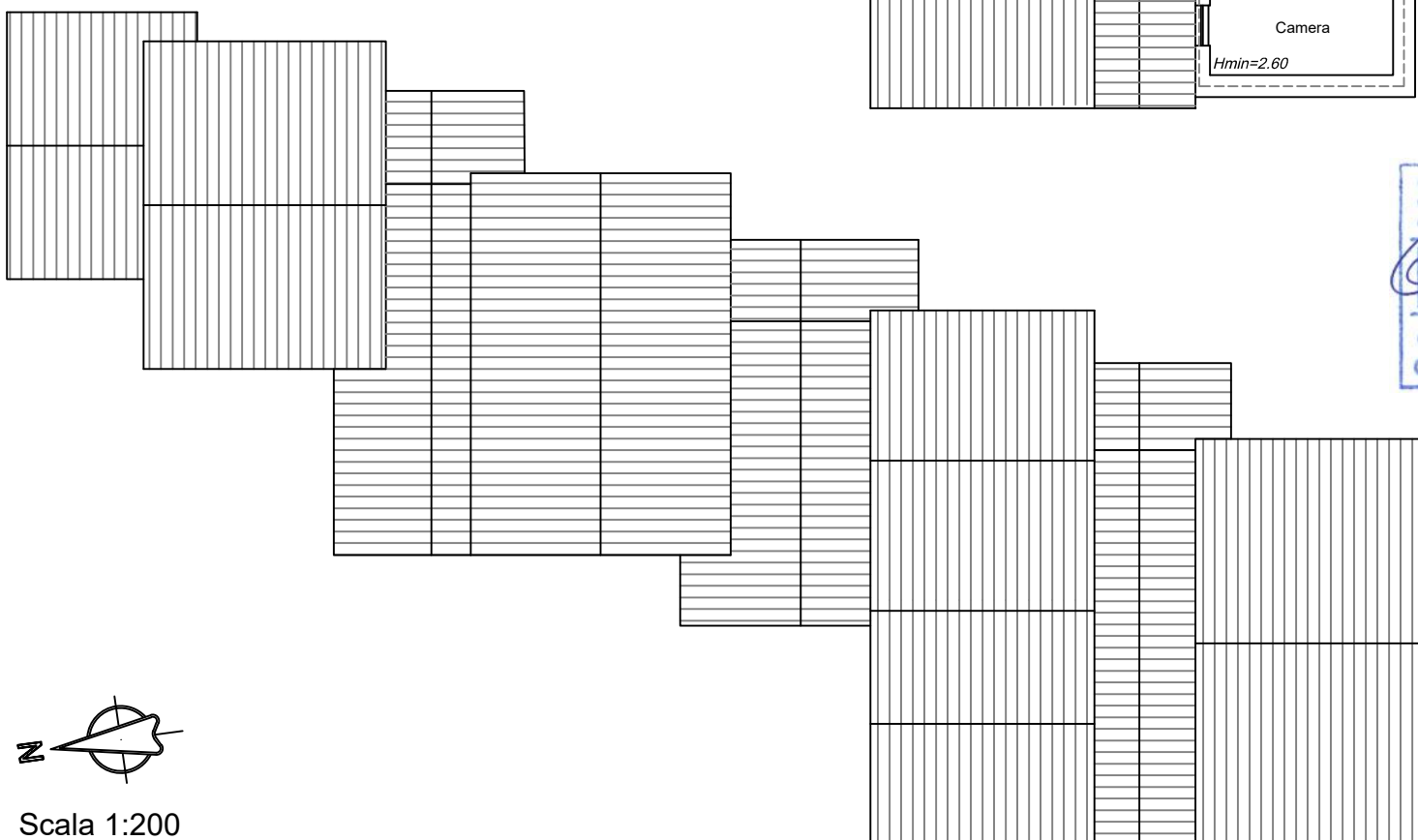
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO COPERTURA

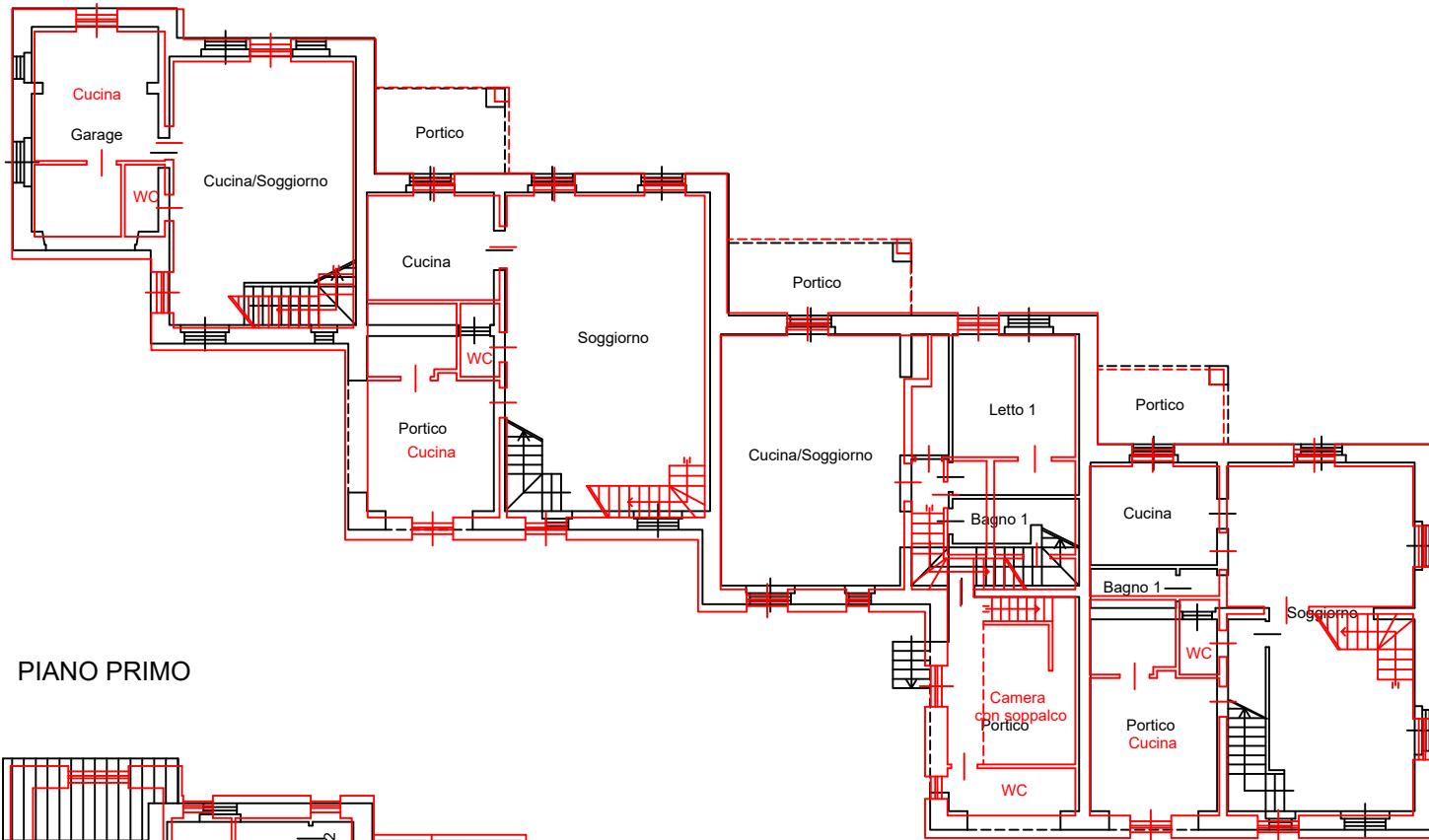


Scala 1:200

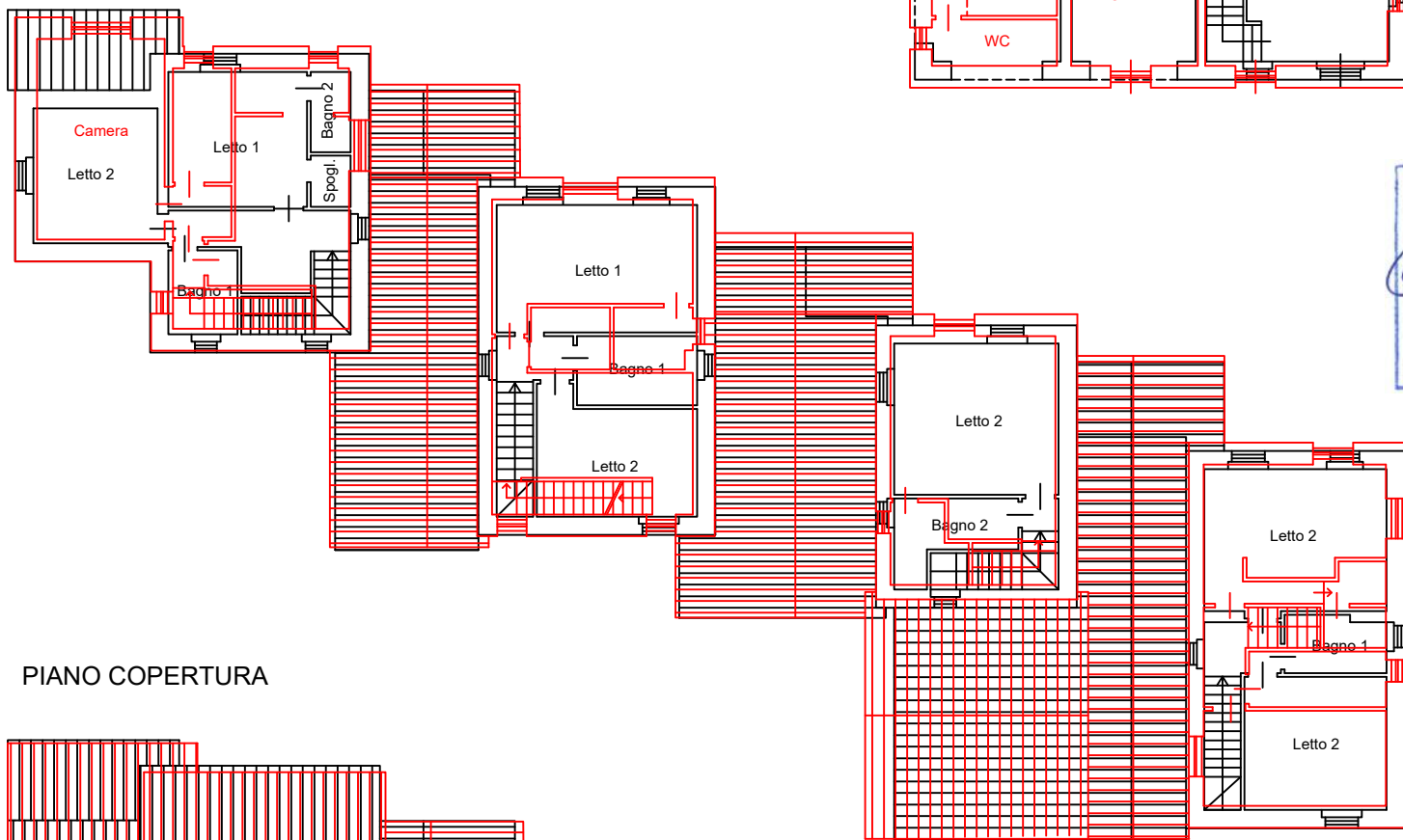
PLANIMETRIE STATO SOVRAPPOSTO - CORPO "A"

Sovrapposizione planimetrie dello stato assentito con P.d.C. n. 532 del 09.10.2007 con le planimetrie dello stato di fatto rilevato delle nr. 4 villette a schiera in corso di costruzione realizzate sulla P.IIa 285 del Foglio 24 e costituenti il Lotto 4 del Piano di Lottizzazione approvato dal Comune di Avigliano Umbro (TR)

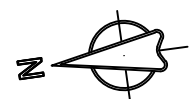
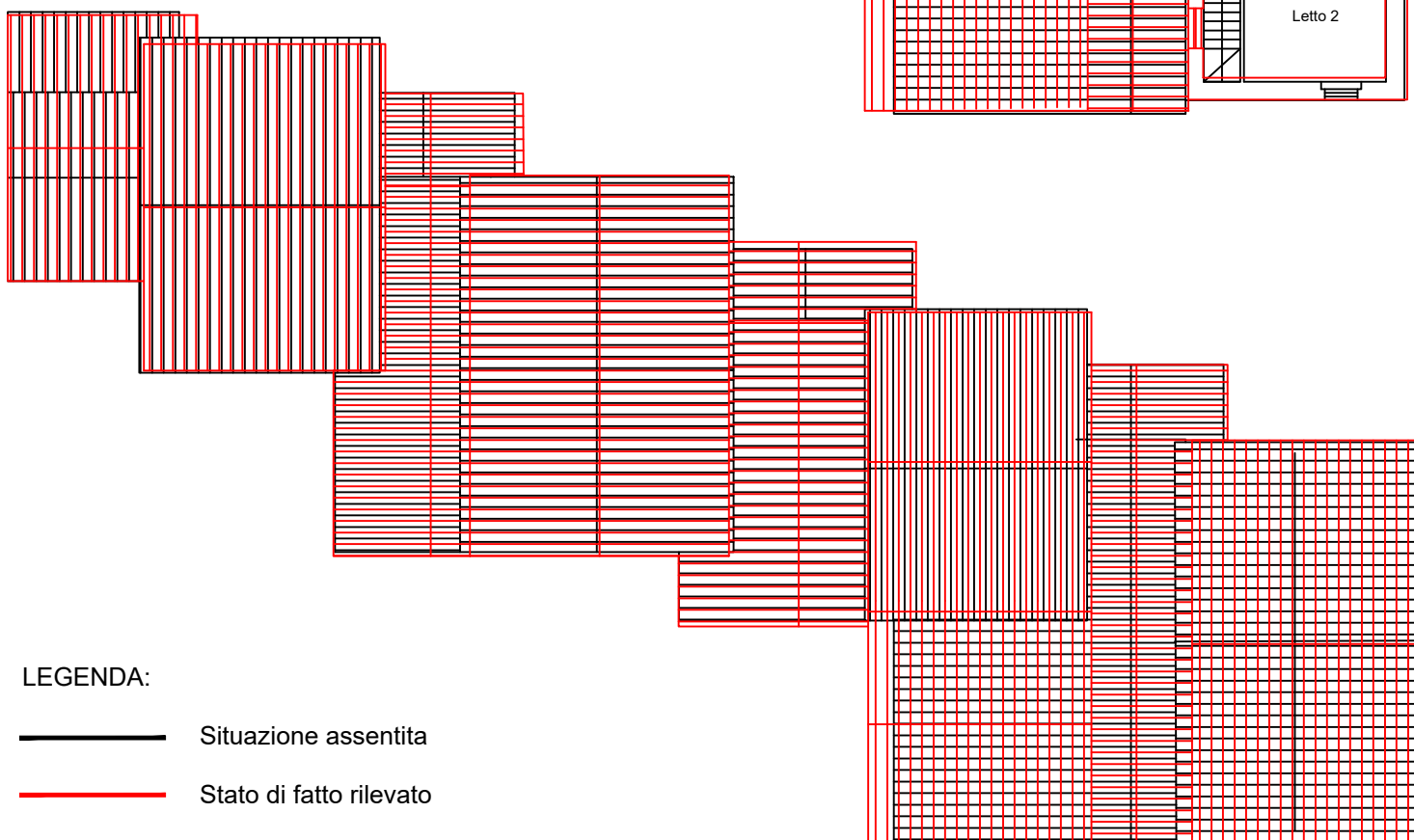
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO COPERTURA



Scala 1:200

LEGENDA:

- Situazione assentita
- Stato di fatto rilevato



STUDIO TECNICO CASALI

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744-406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.D. - Dott.ssa Francesca GROTTERIA

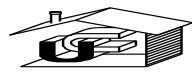
Fallimento iscritto al N. **34/2021** R.F.

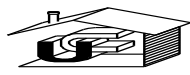
contro

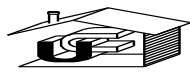
Società ...OMISSIS...

Allegato “E”

**Documentazione Fotografica degli immobili
oggetto di procedura e valutazione**







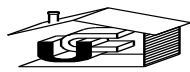
Compendio immobiliare oggetto di Fallimento sito in Avigliano Umbro (TR) Frazione Sismano, Località i Poggi



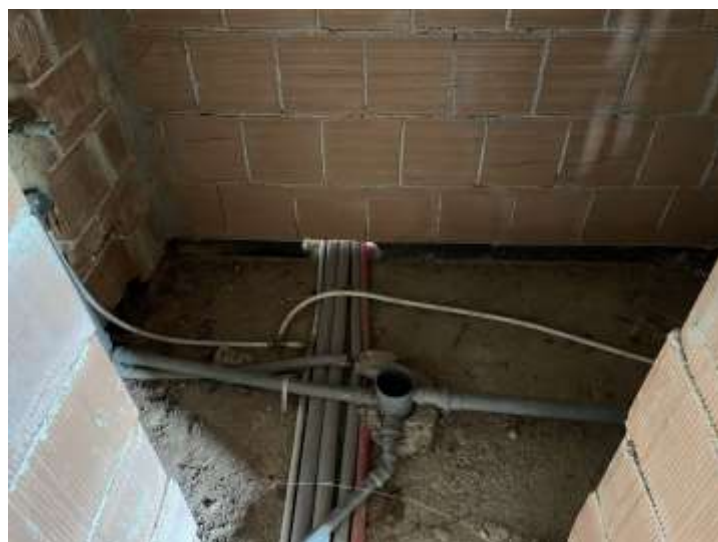
Edificio quadrifamiliare costituito da nr. 4 villette a schiera in corso di costruzione con corte esclusiva di pertinenza (Corpo "A")



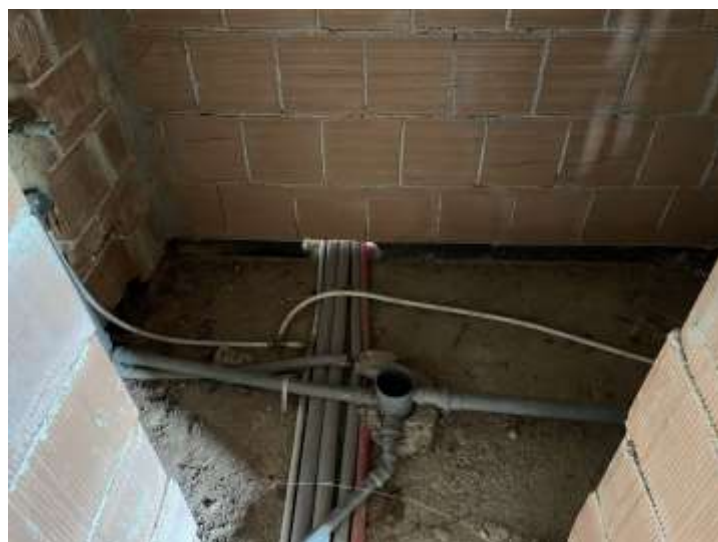
Edificio quadrifamiliare costituito da nr. 4 villette a schiera in corso di costruzione con corte esclusiva di pertinenza (Corpo "A")



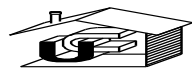
Edificio quadrifamiliare costituito da nr. 4 villette a schiera in corso di costruzione con corte esclusiva di pertinenza (Corpo "A")



Edificio quadrifamiliare costituito da nr. 4 villette a schiera in corso di costruzione con corte esclusiva di pertinenza (Corpo "A")



Edificio quadrifamiliare costituito da nr. 4 villette a schiera in corso di costruzione con corte esclusiva di pertinenza (Corpo "A")



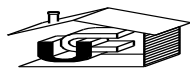
Edificio quadrifamiliare costituito da nr. 4 villette a schiera in corso di costruzione con corte esclusiva di pertinenza (Corpo "A")



Edificio quadrifamiliare costituito da nr. 4 villette a schiera in corso di costruzione con corte esclusiva di pertinenza (Corpo "A")



Edificio quadrifamiliare costituito da nr. 4 villette a schiera in corso di costruzione con corte esclusiva di pertinenza (Corpo "A")



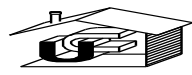
Edificio quadrifamiliare costituito da nr. 4 villette a schiera in corso di costruzione con corte esclusiva di pertinenza (Corpo "A")



Edificio quadrifamiliare costituito da nr. 4 villette a schiera in corso di costruzione con corte esclusiva di pertinenza (Corpo "A")



Edificio quadrifamiliare costituito da nr. 4 villette a schiera in corso di costruzione con corte esclusiva di pertinenza (Corpo "A")



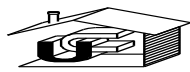
Edificio quadrifamiliare costituito da nr. 4 villette a schiera in corso di costruzione con corte esclusiva di pertinenza (Corpo "A")



Edificio quadrifamiliare costituito da nr. 4 villette a schiera in corso di costruzione con corte esclusiva di pertinenza (Corpo "A")



Edificio quadrifamiliare costituito da nr. 4 villette a schiera in corso di costruzione con corte esclusiva di pertinenza (Corpo "A")



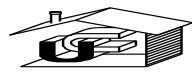
Edificio quadrifamiliare costituito da nr. 4 villette a schiera in corso di costruzione con corte esclusiva di pertinenza (Corpo "A")



Edificio quadrifamiliare costituito da nr. 4 villette a schiera in corso di costruzione con corte esclusiva di pertinenza (Corpo "A")



Edificio quadrifamiliare costituito da nr. 4 villette a schiera in corso di costruzione con corte esclusiva di pertinenza (Corpo "A")



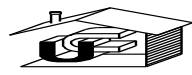
Edificio quadrifamiliare costituito da nr. 4 villette a schiera in corso di costruzione con corte esclusiva di pertinenza (Corpo "A")



Lotti di Terreno edificabile (Corpo "B")



Lotti di Terreno edificabile (Corpo "B")



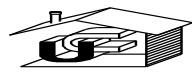
Lotti di Terreno edificabile (Corpo "B")



Piscina con locale tecnico interrato in corso di costruzione (Corpo "C")



Piscina con locale tecnico interrato in corso di costruzione (Corpo "C")



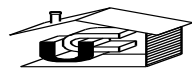
Piscina con locale tecnico interrato in corso di costruzione (Corpo "C")



Rata di terreno/striscia residua di risulta dal frazionamento della (Corpo "D")



Strada interna alla Lottizzazione di accesso a tutti i Lotti con sottoservizi (Corpo "E")



Strada interna alla Lottizzazione di accesso a tutti i Lotti con sottoservizi (Corpo "E")



Strada interna alla Lottizzazione di accesso a tutti i Lotti con sottoservizi (Corpo "E")