

---

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **INTRUM ITALY SPA** procuratrice **PENELOPE SPV Srl**

contro: **OMISSIS**  
**OMISSIS**  
**OMISSIS**

N° Gen. Rep. **68/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. Cristiana Tiberi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Marco Finestauri  
**Codice fiscale:** FNSMRC67R23L117Y  
**Studio in:** PIAZZA M. RIDOLFI 20 - 05100 05100  
**Telefono:** 0744/401923  
**Fax:** 0744/401923  
**Email:** marcofinestauri@libero.it  
**Pec:** marco.finestauri@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Strada Fontana delle Mandorla n.21 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 4/6; OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 1/6; OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 1/6., foglio 72, particella 513, subalterno 3, indirizzo Strada Fontana della Mandorla n.21, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 5, consistenza 156 mq, rendita € 193,36

**Corpo:** B

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 4/6; OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 1/6; OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 1/6., foglio 72, particella 513, subalterno 4, indirizzo Strada Fontana della Mandorla n.21, piano T-1, comune Terni, categoria A/3, classe 9, consistenza 4 vani, rendita € 258,23

**Corpo:** C

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 4/6; OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 1/6; OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 1/6., foglio 72, particella 513, subalterno 5, indirizzo Strada Fontana della Mandorla n.21, piano T, comune Terni, categoria C/2, classe 7, consistenza 58 mq, rendita € 146,78

**Corpo:** D

**Categoria:** Abitazione in ville [A8]

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 4/6; OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 1/6; OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 1/6., foglio 72, particella 513, subalterno 7, indirizzo Strada Fontana della Mandorla n.21, piano S1 - T - 1, comune Terni, categoria A/8, classe 3, consistenza 17 vani, rendita € 2107,14

**Corpo:** E

**Categoria:** Tettoie chiuse o aperte [C7]

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 4/6; OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 1/6; OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 1/6., foglio 72, particella 513, subalterno 8, indirizzo Strada Fontana della Mandorla n.21, piano T, comune Terni, categoria C/7, classe 2, consistenza 336 mq, rendita € 98,91

**Corpo:** F

**Categoria:** Tettoie chiuse o aperte [C7]

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 4/6; OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 1/6; OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 1/6., foglio 72, particella 513, subalterno 9, indirizzo Strada Fontana della Mandorla n.21, piano T, comune Terni, categoria C/7, classe 2, consistenza 64 mq, rendita € 18,84

**Corpo:** G Terreno

**Categoria:** agricolo

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 4/6; OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 1/6; OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 1/6., sezione censuaria Terni foglio 72, particella 778, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 2940, reddito dominicale: € 15.94, reddito agrario: € 7.59,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Strada Fontana delle Mandorla n.21 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** C

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** D

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** E

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** F

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** G Terreno

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Strada Fontana delle Mandorla n.21 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO (unità immobiliare adattabile)

**Corpo:** B

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

**Corpo:** C

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

**Corpo:** D

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO (unità immobiliare adattabile)

**Corpo:** E

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

**Corpo:** F

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

**Corpo:** G Terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Strada Fontana delle Mandorla n.21 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A-B-C-D-E-F-G

**Creditori Iscritti:** INTRUM ITALY SPA procuratrice PENELOPE SPV Srl

**Creditori Iscritti:** FINO 1 SECURITISATION Srl

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Strada Fontana delle Mandorla n.21 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX,  
OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

**Corpo:** B

Comproprietari: OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX,  
OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

**Corpo:** C

Comproprietari: OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX,  
OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

**Corpo:** D

Comproprietari: OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX,  
OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

**Corpo:** E

Comproprietari: OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX,  
OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

**Corpo:** F

Comproprietari: OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX,  
OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

**Corpo:** G Terreno

Comproprietari: OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX,  
OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Strada Fontana delle Mandorla n.21 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** C

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** D

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** E

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** F

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** G Terreno

**Misure Penali:** Non specificato

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Strada Fontana delle Mandorla n.21 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** C

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** D

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** E

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** F

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** G Terreno

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Strada Fontana delle Mandorla n.21 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 731.082,75

Beni in **Terni (TR)**  
Località/Frazione  
Strada Fontana delle Mandorla n.21

### **Lotto: 001**

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

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si con riserva. Vedi sezione 6 attuali e precedenti proprietari.

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

##### **Identificativo corpo: A.**

##### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Strada Fontana delle Mandorla n.21**

##### **Quota e tipologia del diritto**

##### **4/6 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore:  
Quota di proprietà di OMISSIS pari a 4/6

##### Eventuali comproprietari:

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 4/6;  
OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 1/6; OMISSIS C.F.  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 1/6., foglio 72, particella 513,  
subalterno 3, indirizzo Strada Fontana della Mandorla n.21, piano S1, comune Terni, categoria  
C/6, classe 5, consistenza 156 mq, rendita € 193,36

Derivante da: Inserimento dati superficie di impianto del 09/11/2015

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata rappresentazione grafica per assenza di tramezzature interne e diverse aperture. La destinazione d'uso non corrisponde alla categoria catastale e deve essere ripristinata (vedi regolarità edilizia).

Regolarizzabili mediante: Pratica Do.C.Fa.

Descrizione delle opere da sanare: Corretta rappresentazione delle aperture e delle tramezzature interne.

Pratica Do.C.Fa.: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

##### **Identificativo corpo: B.**

##### **Abitazione di tipo economico [A3] sito in Strada Fontana delle Mandorla n.21**

##### **Quota e tipologia del diritto**

##### **4/6 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: OMISSIS

##### Eventuali comproprietari:

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 4/6; OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 1/6; OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 1/6., foglio 72, particella 513, subalterno 4, indirizzo Strada Fontana della Mandorla n.21, piano T-1, comune Terni, categoria A/3, classe 9, consistenza 4 vani, rendita € 258,23

Derivante da: Inserimento dati superficie di impianto del 09/11/2015

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Strada Fontana delle Mandorla n.21**

**Quota e tipologia del diritto**

**4/6 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 4/6; OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 1/6; OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 1/6., foglio 72, particella 513, subalterno 5, indirizzo Strada Fontana della Mandorla n.21, piano T, comune Terni, categoria C/2, classe 7, consistenza 58 mq, rendita € 146,78

Derivante da: Inserimento dati superficie di impianto del 09/11/2015

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Parte del magazzino risulta essere una tettoia senza pareti perimetrali.

Regolarizzabili mediante: Pratica Do.C.Fa.

Descrizione delle opere da sanare: Corretta rappresentazione dell'u.i.

Pratica Do.C.Fa.: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: D.**

**Abitazione in ville [A8] sito in Strada Fontana delle Mandorla n.21**

**Quota e tipologia del diritto**

**4/6 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 4/6; OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 1/6; OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 1/6., foglio 72, particella 513, subalterno 7, indirizzo Strada Fontana della Mandorla n.21, piano S1 - T - 1, comune Terni, categoria A/8, classe 3, consistenza 17 vani, rendita € 2107,14

Derivante da: Ampliamento del 02/07/2018 Pratica n. TR0041147 in atti dal 03/07/2018 (n. 11724.1/2018)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata rappresentazione del bagno (non presente) e assenza del portico al piano primo che invece risulta esistente.

Regolarizzabili mediante: Pratica Pre.Geo.e Do.C.Fa.

Descrizione delle opere da sanare: Rappresentazione al catasto terreni del portico tramite procedura Pre.Geo. e pratica Do.C.Fa. per diversa distribuzione degli spazi interni ampliamento portico.

Pratiche Pre.Geo. e Do.C.Fa.: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

#### Identificativo corpo: E.

##### Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Strada Fontana delle Mandorla n.21

###### Quota e tipologia del diritto

4/6 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: OMISSIS

###### Eventuali comproprietari:

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

###### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 4/6; OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 1/6; OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 1/6., foglio 72, particella 513, subalterno 8, indirizzo Strada Fontana della Mandorla n.21, piano T, comune Terni, categoria C/7, classe 2, consistenza 336 mq, rendita € 98,91

Derivante da: Unità afferente edificate su area di corte del 02/07/2018 Pratica n. TR0041149 in atti dal 03/07/2018 (n. 507.1/2018)

###### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La tettoia non risulta conforme da quanto rappresentato in planimetria catastale. Tuttavia, come indicato nella sezione "regolarità edilizia" Tale unità non è sanabile e dovrà essere demolita. Tale demolizione comporta la redazione di procedure al catasto terreni e catasto fabbricati per la demolizione totale del sub 8

Regolarizzabili mediante: Pratiche Pre.Geo. e Do.C.Fa.

Descrizione delle opere da sanare: Tipo mappale (Pre.Geo.) per demolizione totale e pratica Do.C.Fa. per demolizione totale u.i.

Pratiche Pre.Geo. e Do.C.Fa.: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

#### Identificativo corpo: F.

##### Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Strada Fontana delle Mandorla n.21

###### Quota e tipologia del diritto

4/6 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: OMISSIS

###### Eventuali comproprietari:

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

###### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 4/6;

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 1/6; OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 1/6., foglio 72, particella 513, subalterno 9, indirizzo Strada Fontana della Mandorla n.21, piano T, comune Terni, categoria C/7, classe 2, consistenza 64 mq, rendita € 18.84

Derivante da: Unità afferente edificate su aree di corte del 02/07/2018 Pratica n.TR0041149 in atti dal 03/07/2018 (n.507.1/2018)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La tettoia non risulta difforme da quanto rappresentato in planimetria catastale. Tuttavia, come indicato nella sezione "regolarità edilizia" Tale unità non è sanabile e dovrà essere demolita. Tale demolizione comporta la redazione di procedure al catasto terreni e catasto fabbricati per la demolizione totale del sub 9

Regolarizzabili mediante: Pratiche Pre.Geo. e Do.C.Fa.

Descrizione delle opere da sanare: Tipo mappale (Pre.Geo.) per demolizione totale e pratica Do.C.Fa. per demolizione totale u.i.

Pratiche Pre.Geo. e Do.C.Fa.: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: G Terreno.**

**agricolo sito in Strada Fontana delle Mandorla n.21**

**Quota e tipologia del diritto**

**4/6 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 4/6; OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 1/6; OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX prop. 1/6, sezione censuaria Terni, foglio 72, particella 778, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 2940, reddito dominicale: € 15.94, reddito agrario: € 7.59

Derivante da: Tipo mappale del 25/06/2018 Pratica n.TR0038247 in atti dal 25/06/2018 presentato il 25/06/2018 (n.38247.1/2018)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sulla p.lla 778 sono presenti delle costruzioni precarie adibite a ricovero animali da cortile. Essendo tali edifici non sanabili urbanisticamente, sono soggette a demolizione. Perciò catastalmente, a ripristino effettuato, non è necessario effettuare procedure.

Regolarizzabili mediante: messa in pristino dello stato licenziato

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione e ripristino al terreno vegetale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione con tipologia Villa, con annessi locali ad uso magazzini deposito e tettoie di vario genere, piscina con relativi spogliatoi e terreni pertinenziali ad uso uliveto. la zona è caratterizzata da fabbricati sparsi di una o al massimo due unità immobiliari quindi non abbiamo presenza di quartieri o fabbricati di alta densità.

**Caratteristiche zona:** periferica di pregio

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Terni

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascata delle Marmore

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR), Strada Fontana delle Mandorla n.21**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Si precisa che l'immobile è occupato da OMISSIS, OMISSIS e dai suoi familiari. OMISSIS non risulta residente negli immobili oggetto di perizia.

**Identificativo corpo: B**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (TR), Strada Fontana delle Mandorla n.21**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Si precisa che l'immobile è occupato da OMISSIS, OMISSIS e dai suoi familiari. OMISSIS non risulta residente negli immobili oggetto di perizia.

**Identificativo corpo: C**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (TR), Strada Fontana delle Mandorla n.21**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Si precisa che l'immobile è occupato da OMISSIS, OMISSIS e dai suoi familiari. OMISSIS non risulta residente negli immobili oggetto di perizia.

**Identificativo corpo: D**

**Abitazione in ville [A8] sito in Terni (TR), Strada Fontana delle Mandorla n.21**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Si precisa che l'immobile è occupato da OMISSIS, OMISSIS e dai suoi familiari. OMISSIS non risulta residente negli immobili oggetto di perizia.

**Identificativo corpo: E**

**Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Terni (TR), Strada Fontana delle Mandorla n.21**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Si precisa che l'immobile è occupato da OMISSIS, OMISSIS e dai suoi familiari. OMISSIS non risulta residente negli immobili oggetto di perizia.

**Identificativo corpo: F**

**Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Terni (TR), Strada Fontana delle Mandorla n.21**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Si precisa che l'immobile è occupato da OMISSIS, OMISSIS e dai suoi familiari. OMISSIS non risulta residente negli immobili oggetto di perizia.

**Identificativo corpo: G Terreno**

**agricolo sito in Terni (TR), Strada Fontana delle Mandorla n.21**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Si precisa che l'immobile è occupato da OMISSIS, OMISSIS e dai suoi familiari. OMISSIS non risulta residente negli immobili oggetto di perizia.

### 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:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Terni e Narni contro OMISSIS (Debitore ipotecario) e OMISSIS (Terzo datore di ipoteca); Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Atto pubblico a rogito Notaio Clericò Filippo nn. 8161/5269 del 12/06/2009 Iscritto a Terni in data 18/06/2009 ai nn. 7273/1249

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e D

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit SPA contro OMISSIS e OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 214.866,65 derivante da atto giudiziario n. Rep. 879 del 14/09/2016 Iscritto a Terni in data 02/02/2018 ai nn.1315/162

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A, B, C, D, E, F, G Terreno

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Verbale di pignoramento immobili a favore di PENELOPE SPV Srl, Contro OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS N. rep 1032/2019 del 24/05/2019 trascritto il 04/07/2019 ai nn.6957/4888

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e D

- Verbale di pignoramento immobili a favore di PENELOPE SPV Srl, Contro OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS N. rep 1673/2020 del 27/11/2020 trascritto il 16/12/2020 ai nn.11110/7806

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B, C, E, F e G Terreno

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**sito in Terni (TR), Strada Fontana delle Mandorla n.21**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO (unità immobiliare adattabile)  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** vedi Allegato J – Certificato cause pendenti

**Identificativo corpo: B**

sito in Terni (TR), Strada Fontana delle Mandorla n.21  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** vedi Allegato J – Certificato cause pendenti

**Identificativo corpo: C**

sito in Terni (TR), Strada Fontana delle Mandorla n.21  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuno  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** vedi Allegato J – Certificato cause pendenti

**Identificativo corpo: D**

sito in Terni (TR), Strada Fontana delle Mandorla n.21  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuno  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO (unità immobiliare adattabile)  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** vedi Allegato J – Certificato cause pendenti

**Identificativo corpo: E**

sito in Terni (TR), Strada Fontana delle Mandorla n.21  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuno  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** vedi Allegato J – Certificato cause pendenti

**Identificativo corpo: F**

sito in Terni (TR), Strada Fontana delle Mandorla n.21  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuno  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** vedi Allegato J – Certificato cause pendenti

**Identificativo corpo: G Terreno**

agricolo sito in Terni (TR), Strada Fontana delle Mandorla n.21  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuno  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** vedi Allegato J – Certificato cause pendenti

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per 1/2 OMISSIS nata a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 12/12/2016.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Clericò Luciano, in data 27/09/1990, ai nn. 53220; trascritto a Terni, in data 19/10/1990, ai nn. 8129/6103. Si precisa che le p.lle oggetto di tale atto sono le p.lle 437, 439 e 91 censite al catasto terreni. Successivamente le p.lle sono state soppresse per generare le attuali p.lle.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per 4/6; OMISSIS nato a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per 1/6; OMISSIS nata a OMISSIS (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per 1/6. dal 12/12/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione n. 845/9990/17 del 05/06/2017, trascritto a Terni in data 14/06/2017 ai nn. 6086/4095. Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI MA PARZIALE; registrato a Terni, in data 27/12/2018, ai nn. 12794/8969. Si precisa tuttavia, come da ispezione ipotecaria allegata che l'Accettazione tacita di eredità riguarda unicamente le seguenti u.i. Catasto Fabbricati Fg. 72 p.lla 513 sub 2 e sub 3. Rimangono esclusi le seguenti unità immobiliari Catasto fabbricati Fg. 72 p.lla 513 sub 4 sub 5 sub 7 sub 8 e sub 9 e Catasto Terreni Fg. 72 p.lla 778.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B e C e D e E e F e G Terreno

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 21033  
Intestazione: OMISSIS ed OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento  
Oggetto: Ristrutturazione edilizia  
Rilascio in data 18/10/1991 al n. di prot. 21033  
Abitabilità/agibilità in data 09/01/2020 al n. di prot. 2368  
NOTE: Agibilità presentata in data 17/03/2003 con prot. 25066.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B e C e D e E e F e G Terreno

Numero pratica: 7659  
Intestazione: OMISSIS ed OMISSIS  
Tipo pratica: VARIANTE  
Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 01/04/1992 al n. di prot. 7659  
Abitabilità/agibilità in data 09/01/2020 al n. di prot. 2368  
NOTE: Agibilità presentata in data 17/03/2003 con prot. 25066.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e D

Numero pratica: 19594/94  
Intestazione: OMISSIS ed OMISSIS  
Tipo pratica: VARIANTE  
Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 18/08/1995 al n. di prot. 19594/94  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e D

Numero pratica: 91647/02  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento  
Oggetto: Ristrutturazione edilizia  
Rilascio in data 16/06/2003 al n. di prot. 91647/02  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e D

Numero pratica: 37569  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Realizzazione recinzione lotto  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 30/05/2006 al n. di prot. 37569  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** G Terreno

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La destinazione d'uso in atto non corrisponde più a

garage bensì risulta essere una taverna e cucina, con tutte le finiture ed impianti assimilabili a residenziale.

Regolarizzabili mediante: messa in pristino dello stato licenziato

Descrizione delle opere da sanare: La cucina in muratura deve essere demolita e l'utilizzo dei locali deve essere assimilabile ad una rimessa veicoli.

Lavori di ripristino: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il CTU Geom. Marco Finestauri dichiara che lo stesso fabbricato risulta essere stato edificato in data anteriore al 1942 e quindi alla prima Norma Urbanistica.

Note generali sulla conformità: Si precisa che secondo la vigente normativa edilizia e la destinazione di Piano Regolatore, il Sub 4 ha la capacità edificatoria in ampliamento pari a 100,00 mq di S.U.C..

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

### **Abitazione in ville [A8]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano primo sono state riscontrate le seguenti difformità: modifiche prospettiche di aperture e opere interne (il bagno limitrofo al vano scale non è stato realizzato). E' stato inoltre realizzato un portico. Al piano terra sono state realizzate opere interne (il vano studio è stato ampliato e comprende la superficie dei vani ripostigli e bagno). Sono stati inoltre realizzati vani ad uso cantina e lavanderia. Al piano interrato è stato riscontrato la presenza di uno studio oltre a lievi spostamenti di tramezzature. Al piano terra, esternamente al corpo di fabbrica è stata realizzata una piscina di circa 98 mq con un relativo piccolo spogliatoio/bagno.

Regolarizzabili mediante: Rilascio nulla osta paesaggistico e pratica edilizia in accertamento di conformità per le opere interne, per le modifiche prospettiche e per la piscina e la relativa pertinenza. Tramite demolizione e ripristino per i vani ad uso cantina e lavanderia.

Descrizione delle opere da sanare: Richiesta nulla osta paesaggistico per le opere sanabili (opere interne, modifiche prospettiche, portico al piano terra e realizzazione piscina e relativa pertinenza).

Messa in pristino senza demolizione dei muri, ma con chiusura delle finestre e rinterro dei locali, poiché i muri portanti fungono di sostegno al portico del piano primo oggetto di sanatoria e quindi sanabile.

Nulla osta paesaggistico: € 3.000,00

Pratica edilizia in accertamento di conformità: € 3.000,00

Messa in pristino: € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 16.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

### **Tettoie chiuse o aperte [C7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La tettoia sub 8 risulta realizzata in assenza di titolo edilizio e senza nulla osta paesaggistico.

Regolarizzabili mediante: Demolizione della tettoia

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione tettoia senza titolo edilizio

Demolizione tettoia: € 40.000,00

Oneri Totali: **€ 40.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

**Tettoie chiuse o aperte [C7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La tettoia sub 9 risulta realizzata in assenza di titolo edilizio e senza nulla osta paesaggistico.

Regolarizzabili mediante: Demolizione della tettoia

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione tettoia senza titolo edilizio

Demolizione Tettoia: € 15.000,00

Oneri Totali: € 15.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: F**

**Terreno agricolo**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul terreno p.lla 778 sono stati riscontrati, come da documentazione fotografica allegata, dei piccoli manufatti ad uso ricovero animali eseguiti con materiali scadenti e quindi non sanabili e da demolire.

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Ricovero animali da cortile

Demolizione: € 8.000,00

Oneri Totali: € 8.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: G Terreno**

**7.2 Conformità urbanistica:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.307 del 15/12/2008
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.94 Zone E spazio rurale 1. Le disposizioni del presente Capo regolano le trasformazioni ammesse nelle zone denominate spazio rurale così come definito al c.1 dell'art.18 della LR n.27/2000 e sono finalizzate alla tutela ed alla salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed al corretto uso delle suscettività produttive; sono redatte ai sensi del Capo II della LR n.11/2005 ed al Capo II ed al Capo III della L.R. n.27/2000. Lo spazio rurale comprende le seguenti zone: le zone agricole (E1) definite nelle disposizioni generali del presente articolo e nei due seguenti, le zone di particolare interesse agricolo (E2), gli immobili sparsi nel territorio costituenti beni culturali (Ean(n)), le zone denudate (E3), le zone a pascolo (E4), le zone boscate (E5), le zone umide E6, le zone di vegetazione ripariale e filari arborei (E7), le zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(.)) e le zone dei punti di paesaggio (individuate nella tav.B). 2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle riferite alle zone agricole elencate nell'art.10 c.2; sono ammesse, nell'ambito di aziende vivaistiche, le attività di vendita dei prodotti di vivaio ed accessori, attraverso il recupero di edifici esistenti; è ammessa la conservazione delle strutture produttive esistenti condonate o comunque legali con un adeguamento di volumetria pari al 10% dell'esistente. Tale percentuale potrà essere aumentata sulla base di un piano aziendale che dimostri le esigenze produttive ed occupazionali attraverso la procedura della variante SUAP; in ogni caso l'Amministrazione Comunale promuove una politica di assegnazione delle aree PAIP per favorire la ricollocazione di tali attività nell'ambito delle zone produttive del PRG, al fine del ripristino del carattere agricolo della zona. E' inoltre compatibile la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative di modeste dimensioni strettamente connesse alle abitazioni o alle attività di tipo ricettivo o agriturismo e di cimiteri per animali la cui regolamentazione si rinvia ad apposito atto dell'AC ed è consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a rete o puntuali, di rilevante interesse pubblico, fatto salvo quanto previsto al c.3 dell'art.20 della LR n.27/2000. 3. Gli interventi edilizi consentiti devono essere attuati nel rispetto dell'ambiente circostante sia per quanto riguarda la flora esistente sia per quanto riguarda l'assetto planoaltimetrico del territorio pertanto le domande di permesso di costruire per nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione che comportino la realizzazione di un organismo edilizio in tutto diverso dal precedente, con l'esclusione di quelle per la realizzazione di attrezzature tecniche del fondo, oltre a quanto disposto dal Regolamento edilizio, devono contenere la documentazione di seguito descritta: a) fotografie dello stato di fatto con evidenziazione dei punti di vista in adeguate planimetrie; b) rilievo planoaltimetrico del terreno; c) rilievo e catalogazione degli alberi presenti nell'area di pertinenza del fabbricato opportunamente delimitata, con evidenziazione delle essenze sia per dimensioni che per tipo; d) relazione geologica e idrogeologica e di rischio idraulico (andamento delle falde - event. sorgenti, pozzi, ecc.)</p>

firmata da un tecnico abilitato; e) sistemazione finale dell'area di pertinenza del fabbricato con indicati i tempi e le modalità da seguire: le nuove quote, le opere quali pavimentazioni, muri di contenimento e quant'altro possa contribuire alla impermeabilizzazione del terreno, con indicazioni dei materiali da usare; progetto di piantumazione o comunque sistemazione del verde firmata dal progettista o da un tecnico abilitato; f) ambientazione del progetto attraverso simulazioni grafiche o fotografiche; g) descrizione analitica della conformità del progetto ai criteri ed indirizzi contenuti nelle relative Unità di Paesaggio del Piano Strutturale (Allegato 3 delle presenti norme).

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

4.1. La distanza minima dall'asse stradale delle costruzioni destinate ad abitazione non deve essere inferiore a ml. 20.00 sia nel caso di nuova costruzione che di ampliamento, salvo il disposto del DM 01.04.1968 n.1404, e del DPR 26.04.1993 n.147 allorché verranno classificate le strade, tenuto conto anche di quanto prescritto all'art.29 delle presenti norme.

4.2. La distanza tra edifici destinati ad abitazione non deve essere inferiore a ml. 20.00 e dai confini a ml.10.00, con l'esclusione di quelli ricadenti in zone sottoposte a tutela ai sensi del DLgs n.42/2004 per i quali la distanza tra edifici non deve essere inferiore a ml.50.00 e salvo il disposto dei successivi commi 4.3 e 4.4.

4.3. Nel caso di fabbricati oggetto di condono edilizio o di cambiamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art.35 della LR n.11/2005 si prende atto della distanza dai confini esistente che non deve essere diminuita in caso di ristrutturazioni e/o ampliamenti; eventuali nuovi edifici da costruirsi nelle aree confinanti con quelli sopra detti, potranno essere realizzati rispettando esclusivamente la distanza dai confini di ml.10. 4.4. Fermo restando il rispetto della distanza minima di 10 ml. tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti, il distacco dei fabbricati dai confini può essere ridotto se è intercorso un accordo fra proprietari confinanti; in tal caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione, da parte dell'interessato, di una convenzione, regolarmente trascritta, mediante la quale il proprietario dell'area confinante concede l'assenso per la costruzione a distanza inferiore da quella stabilita al precedente comma 4.2 e dà atto della conoscenza del presente articolo e degli obblighi da esso derivanti.

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

6. La distanza minima consentita degli annessi agricoli dai confini è di ml. 5.00 e dai fabbricati di abitazione è di ml. 10.00 salvo che per le stalle, per le quali la distanza minima da detti fabbricati è di ml. 20.00, e per le concimaie per le quali si applica quanto previsto dal R.E. Per la distanza dalle strade si applica quanto stabilito al precedente comma 4.1 per le case di abitazione; per le concimaie è comunque fatto salvo quanto previsto dal R.E. in merito all'osservanza delle distanze minime. Non è prescritta alcuna distanza minima tra annessi.

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

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

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

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

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

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

- 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione tipologica e funzionale, recupero e nuova edificazione.
- 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto
- 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente commerciale-uffici.
- 4) DESTINAZIONI D'USO Commercio di cui ai nn.24), 25) e 26), come di seguito individuato, nel rispetto delle quantità previste nel piano del commercio, esclusivamente di prodotti vivaistici, per il giardinaggio e per l'agricoltura, arredamenti ed oggettistica per il giardino, animali vivi da campagna e relativa oggettistica e mangimi – uffici relativi all'attività commerciale.

- 1) Esercizi commerciali con superficie di vendita fino a mq 250 e relativo magazzino e deposito (esercizi di vicinato)
- 2) Esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 900 e relativo magazzino e deposito (medie strutture inferiori)
- 3) Esercizi commerciali con superficie di vendita tra mq 901 e mq 2.500 e relativo magazzino e deposito (medie strutture superiori)
- 5) INTERVENTO EDILIZIO Ristrutturazione edilizia - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione.
- 6) QUANTITA' REALIZZABILI Conservazione delle cubature esistenti senza modifica delle altezze e delle geometrie prevalenti; ampliamento per una volumetria pari al 10% dell'esistente.
- 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI H min. m.3,50, H max m.6,10 (per le coperture piane e al colmo di quelle inclinate)
- 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti.
- 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' consentito utilizzare tensostrutture negli spazi scoperti non adibiti a parcheggio, per creare temporaneamente coperture per le piante ed i prodotti di giardinaggio. A seguito della Conferenza di Servizi del 20.09.2007, per la variante parziale 5.23, è stata definita la seguente prescrizione: - l'approvazione del progetto edilizio dell'intervento oggetto della Variante parziale è subordinato all'espressione del parere preventivo dell'Autorità idraulica.

11.2. SCHEDA EF(2) La zona in loc. Sabbioni strada delle Campore, denominata EF(2), è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione funzionale e nuova edificazione.
- 2) PROCESSO DI

	<p>ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente artigianale – deposito/rimessa – uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Artigianato e servizi connessi alla mobilità e impianti tecnologici di cui ai nn.62), 65) e 69) dell'art.10 delle presenti norme - uffici relativi all'attività. 5) INTERVENTO EDILIZIO Ristrutturazione edilizia - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI Oltre al mantenimento delle strutture esistenti condonate, è consentita la realizzazione di un manufatto di 1.500 mq di superficie. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI H max m. 7,50 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Lungo il confine del lotto deve essere prevista una fascia naturaliforme di almeno m.5 di spessore, coltivata con specie a prevalenza latifoglie sempreverdi o caratterizzate dalla persistenza delle foglie anche nel periodo autunnale. 11.3. SCHEDA EF(3) La zona in strada di Bolzello, denominata EF(3), è soggetta alle seguenti prescrizioni: 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione funzionale e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente artigianale – deposito/rimessa – uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Artigianato e servizi connessi alla mobilità e impianti tecnologici di cui ai nn.62), 65) e 69) dell'art.10 delle presenti norme - uffici relativi all'attività. 5) INTERVENTO EDILIZIO Ristrutturazione edilizia - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI E' consentita la realizzazione di un manufatto di 600 mq di superficie. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI H max m. 7,50 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Lungo il confine del lotto deve essere prevista una fascia naturaliforme di almeno m.5 di spessore, coltivata con specie a prevalenza latifoglie sempreverdi o caratterizzate dalla persistenza delle foglie anche nel periodo autunnale. OP-Art.99 Zone E - fabbricati destinati ad abitazione (E1) 1. Nelle zone agricole sono consentite solo costruzioni per l'abitazione del proprietario e dei coltivatori nonché per i locali necessari agli usi agricoli di cui al successivo art.100. 2. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti in applicazione dell'indice edificatorio degli edifici destinati ad abitazione, sono realizzati con intervento edilizio diretto in conformità a quanto specificato nei seguenti punti. 2.1. L'indice di utilizzazione fondiaria consentito per la realizzazione di nuovi edifici destinati ad abitazione è di due metri quadri di superficie utile coperta per ogni ettaro di superficie di terreno interessato (0,0002 mq/mq) e l'altezza massima è fissata in ml.6,50 dal piano di campagna. Tali interventi di nuova edificazione sono subordinati alle prescrizioni di cui ai commi 7 e 10 dell'art.34 della LR n.11/2005. 2.2. Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sono ammessi due piani fuori terra oltre ad un eventuale piano seminterrato emergente, all'intradosso del solaio di copertura dello stesso, non più di ml. 0.80, in media, dal piano di campagna sistemato; l'altezza massima è riferita all'estradosso del solaio piano di copertura o, in caso di coperture inclinate, alla retta orizzontale di intersezione tra l'estradosso delle falde di pendenza ed il piano verticale esterno delle pareti d'ambito. 2.3. Sul patrimonio edilizio abitativo esistente, con l'esclusione degli edifici compresi nella catalogazione di cui all'art.98, sono consentiti, con intervento edilizio diretto, gli interventi di recupero di cui all'art.3, lett. a), b), c) e d) della LR n.1/2004. Per gli edifici d'abitazione esistenti alla data del 13 novembre 1997, si applica quanto disposto dall'art.35 della LR n.11/2005 2.4. E' prescritta l'osservanza del Regolamento edilizio per nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni su terreni acclivi. 2.5. Non sono compresi nei volumi i locali necessari agli usi agricoli, o annessi colonici, di cui al successivo art.100, soltanto se situati in costruzioni isolate dall'edificio destinato ad abitazione senza alcuna struttura di collegamento. 2.8. Nel caso di lotti interessati parzialmente da zone di rispetto di strade esistenti o previste dagli strumenti urbanistici, fermo restando la inedificabilità sulle citate zone, queste concorrono comunque alla determinazione della superficie realizzabile. 2.9. L'ampliamento consentito dal comma 1 dell'art.35 della LR 11/2005 e successive modificazioni ed integrazioni si applica per ogni singolo edificio anche nel caso di più fabbricati costruiti a confine e ognuno sia individuato da n° di particella catastale. 2.10. Per le nuove costruzioni destinate ad abitazione e per gli ampliamenti di quelle esistenti le superfici nette destinate a portici e verande non possono superare complessivamente il 60% del totale delle superfici utili abitabili e le superfici dei piani interrati e/o seminterrati, comunque localizzate, da destinare esclusivamente a pertinenze dell'abitazione, non possono superare complessivamente il totale della superficie coperta dell'intera costruzione fuori terra. 2.11. Per la zona individuata con sigla EG1(1) in strada di Battiferro, destinata a fattoria didattica ai sensi della LR n.12/2005, è consentito un ampliamento di 500 mc. 2.12. Sono individuati nella tavola B tre lotti con sigla E1b5 nei quali, per gravi motivi di salute relativi a familiari, è ammessa la realizzazione di 800 mc ai fini residenziali. 3. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui al capo II del Titolo III della L.R. n.11/2005. OP-Art.100 Zone E - annessi agricoli (E1) 1. I locali necessari agli usi agricoli, o annessi agricoli, quali stalle, magazzini, cantine, rimesse, depositi, serre che costituiscono volume urbanistico, etc. sono realizzati e/o ampliati di norma con intervento edilizio diretto nel rispetto delle relative prescrizioni del Regolamento edilizio ed in conformità a quanto disposto dall'art.34 della L.R. n.11/2005. 2. Per la realizzazione di annessi che non costituiscono cubatura quali tettoie, fienili, o quelli totalmente interrati, con esclusione delle serre di cui alle lettere a) e b) degli "Indirizzi e criteri per la definizione delle tipologie di serre" approvati con delibera di G.R. n.7304 del 12.11.97, si applica l'indice di utilizzazione di mq. 50/ha per rate di terreno superiori a mq.2.600, mentre per rate di terreno comprese tra 1.000 e 2.600 mq. è consentita la realizzazione di superfici non superiori a mq.13.00. 3. Per gli annessi agricoli esistenti al</p>
--	---

	<p>13.11.1997 si applica quanto disposto dall'art.35 della L.R. n.11/2005. 4. Le rate di terreno non finite, appartenenti allo stesso proprietario possono essere accorpate ai fini dell'applicazione degli indici edificatori e la superficie realizzabile è riferita a quella netta interna al manufatto nonché a quella esterna coperta delimitata da portico; tali superfici sono conteggiate anche se ricavate su più piani compreso l'eventuale piano interrato. 5. Non è consentita la costruzione di annessi su area già asservita a qualsiasi titolo ad altre ditte. 6. Le costruzioni per attrezzature tecniche del fondo devono essere improntate alla massima semplicità e al rispetto dell'ambiente rurale circostante. Esse non devono avere, per finiture interne, dotazione di impianti, tipologie di infissi interni ed esterni, le caratteristiche delle case per civile abitazione. In particolare non è consentita la realizzazione delle seguenti opere: -pavimentazioni con materiali generalmente usati per case di civile abitazione; -intonaci interni del tipo "civile"; -rivestimenti di pareti interne; -impianti elettrici sotto traccia, telefonici, TV, gas e di riscaldamento; -infissi esterni con oscuramento ad avvolgibile o a persiana; -partizione degli spazi interni con disimpegni o corridoi tipici delle case di civile abitazione; -cucina; -stanza da bagno. 7. E' consentita peraltro la realizzazione del camino e di un modesto locale per WC, con lavabo e bidet o doccia a pavimento. L'impianto elettrico, se necessario, dovrà essere del tipo industriale. Le costruzioni dovranno avere la copertura a tetto a doppia falda di uguale pendenza e con il colmo disposto in posizione non eccentrica secondo la dimensione maggiore; il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole di laterizio. Le pareti esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate nelle tonalità dell'ocra o realizzate con muratura di mattoni o di pietrame a faccia vista. L'altezza massima, rispetto alla quota del terreno sistemato circostante, della linea orizzontale di intersezione tra gli estradossi delle pareti esterne e delle falde di tetto non potrà essere superiore a ml. 3,50. Altezze superiori potranno essere consentite solamente per comprovati motivi. 8. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui al capo II del Titolo III della L.R. n.11/2005. OP-Art.43 Zone e beni vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004 1. Nell'elaborato 7.2 sono individuate le aree soggette a vincolo ambientale e paesaggistico, ai sensi del DLgs n.42/2004. 2. Nell'elaborato 7.2. del PRG sono individuati i beni culturali previsti dal Titolo I del DLgs n.42/2004. 3. Il Piano attuativo di interventi ricadenti nelle aree vincolate di cui al comma 1 deve osservare i contenuti stabiliti dall'art. 19 comma 3 della LR 31/1997. 4. La Provincia emette il parere vincolante, preliminare all'approvazione dei Piani attuativi, limitatamente alle zone sottoposte ai vincoli di cui al comma 1, ai sensi dell'art. 38 comma 3 e art 21 comma 5 della LR 31/1997. 5. Per la delega delle funzioni amministrative ai Comuni inerenti la tutela paesaggistica si rinvia all'art. 39 della LR 31/1997, all'art. 22 della LR 1/2004 ed al Regolamento edilizio.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera C.C. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zona E Agricola
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.94 Zone E spazio rurale 1. Le disposizioni del presente Capo regolano le trasformazioni ammesse nelle zone denominate spazio rurale così come definito al c.1 dell'art.18 della LR n.27/2000 e sono finalizzate alla tutela ed alla salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed al corretto uso delle suscettività produttive; sono redatte ai sensi del Capo II della LR n.11/2005 ed al Capo II ed al Capo III della L.R. n.27/2000. Lo spazio rurale comprende le seguenti zone: le zone agricole (E1) definite nelle disposizioni generali del presente articolo e nei due seguenti, le zone di particolare interesse agricolo (E2), gli immobili sparsi nel territorio costituenti beni culturali (Ean(n)), le zone denudate (E3), le zone a pascolo (E4), le zone boscate (E5), le zone umide E6, le zone di vegetazione</p>

ripariale e filari arborei (E7), le zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(.)) e le zone dei punti di paesaggio (individuate nella tav.B). 2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle riferite alle zone agricole elencate nell'art.10 c.2; sono ammesse, nell'ambito di aziende vivaistiche, le attività di vendita dei prodotti di vivaio ed accessori, attraverso il recupero di edifici esistenti; è ammessa la conservazione delle strutture produttive esistenti condonate o comunque legali con un adeguamento di volumetria pari al 10% dell'esistente. Tale percentuale potrà essere aumentata sulla base di un piano aziendale che dimostri le esigenze produttive ed occupazionali attraverso la procedura della variante SUAP; in ogni caso l'Amministrazione Comunale promuove una politica di assegnazione delle aree PAIP per favorire la ricollocazione di tali attività nell'ambito delle zone produttive del PRG, al fine del ripristino del carattere agricolo della zona. E' inoltre compatibile la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative di modeste dimensioni strettamente connesse alle abitazioni o alle attività di tipo ricettivo o agrituristico e di cimiteri per animali la cui regolamentazione si rinvia ad apposito atto dell'AC ed è consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a rete o puntuali, di rilevante interesse pubblico, fatto salvo quanto previsto al c.3 dell'art.20 della LR n.27/2000. 3. Gli interventi edilizi consentiti devono essere attuati nel rispetto dell'ambiente circostante sia per quanto riguarda la flora esistente sia per quanto riguarda l'assetto planoaltimetrico del territorio pertanto le domande di permesso di costruire per nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione che comportino la realizzazione di un organismo edilizio in tutto diverso dal precedente, con l'esclusione di quelle per la realizzazione di attrezzature tecniche del fondo, oltre a quanto disposto dal Regolamento edilizio, devono contenere la documentazione di seguito descritta: a) fotografie dello stato di fatto con evidenziazione dei punti di vista in adeguate planimetrie; b) rilievo planoaltimetrico del terreno; c) rilievo e catalogazione degli alberi presenti nell'area di pertinenza del fabbricato opportunamente delimitata, con evidenziazione delle essenze sia per dimensioni che per tipo; d) relazione geologica e idrogeologica e di rischio idraulico (andamento delle falde - event. sorgenti, pozzi, ecc.) firmata da un tecnico abilitato; e) sistemazione finale dell'area di pertinenza del fabbricato con indicati i tempi e le modalità da seguire: le nuove quote, le opere quali pavimentazioni, muri di contenimento e quant'altro possa contribuire alla impermeabilizzazione del terreno, con indicazioni dei materiali da usare; progetto di piantumazione o comunque sistemazione del verde firmata dal progettista o da un tecnico abilitato; f) ambientazione del progetto attraverso simulazioni grafiche o fotografiche; g) descrizione analitica della conformità del progetto ai criteri ed indirizzi contenuti nelle relative Unità di Paesaggio del Piano Strutturale (Allegato 3 delle presenti norme). 4. Per le distanze tra i fabbricati e dai confini sono da rispettare le seguenti norme: 4.1. La distanza minima dall'asse stradale delle costruzioni destinate ad abitazione non deve essere inferiore a ml. 20.00 sia nel caso di nuova costruzione che di ampliamento, salvo il disposto del DM 01.04.1968 n.1404, e del DPR 26.04.1993 n.147 allorché verranno classificate le strade, tenuto conto anche di quanto prescritto all'art.29 delle presenti norme. 4.2. La distanza tra edifici destinati ad abitazione non deve essere inferiore a ml. 20.00 e dai confini a ml.10.00, con l'esclusione di quelli ricadenti in zone sottoposte a tutela ai sensi del DLgs n.42/2004 per i quali la distanza tra edifici non deve essere inferiore a ml.50.00 e salvo il disposto dei successivi commi 4.3 e 4.4. 4.3. Nel caso di fabbricati oggetto di condono edilizio o di cambiamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art.35 della LR n.11/2005 si prende atto della distanza dai confini esistente che non deve essere diminuita in caso di ristrutturazioni e/o ampliamenti; eventuali nuovi edifici da costruirsi nelle aree confinanti con quelli sopra detti, potranno essere realizzati rispettando esclusivamente la distanza dai confini di ml.10. 4.4. Fermo restando il rispetto della distanza minima di 10 ml. tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti, il distacco dei fabbricati dai confini può essere ridotto se è intercorso un accordo fra proprietari confinanti; in tal caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione, da parte dell'interessato, di una convenzione, regolarmente trascritta, mediante la quale il proprietario dell'area confinante concede l'assenso per la costruzione a distanza inferiore da quella stabilita al precedente comma 4.2 e dà atto della conoscenza del presente articolo e degli obblighi da esso derivanti. 5. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie, deve essere osservato quanto prescritto dagli artt. 30 e 34 delle presenti norme. 6. La distanza minima consentita degli annessi agricoli dai confini è di ml. 5.00 e dai fabbricati di abitazione è di ml. 10.00 salvo che per le stalle, per le quali la distanza minima da detti fabbricati è di ml. 20.00, e per le concimaie per le quali si applica quanto previsto dal R.E. Per la distanza dalle strade si applica quanto stabilito al precedente comma 4.1 per le case di abitazione; per le concimaie è comunque fatto salvo quanto previsto dal R.E. in merito all'osservanza delle distanze minime. Non è prescritta alcuna distanza minima tra annessi. 7. Per le distanze dai corsi d'acqua e dalle ferrovie degli annessi agricoli, si rinvia a quanto prescritto nel c.5. 8. Sono consentite costruzioni a confine qualora siano oggetto di richiesta congiunta di concessione edilizia da parte dei proprietari confinanti. 9. Per gli interventi edificatori nelle zone di rispetto delle strade e delle ferrovie si applicano le norme di cui agli artt.29 e 30 delle presenti norme. 10. Negli interventi sul patrimonio edilizio, con particolare riferimento agli edifici rurali residenziali e non, collocati in zona agricola, è opportuno prevedere il mantenimento o la creazione di apposite aperture di cm.20x30 per areare i sottotetti e consentire l'accesso ai solai o ad apposite nicchie da realizzare, utilizzabili come siti di nidificazione per alcune specie di avifauna (es. rapaci notturni). 11. In riferimento ai contenuti del c.2 del presente articolo sono state individuate le seguenti schede riferite a strutture ed attività produttive:

	<p>11.1. SCHEDA EF(1) La zona sulla strada di Maratta Bassa al Km 4,3, denominata EF(1), è soggetta alle seguenti prescrizioni: 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione tipologica e funzionale, recupero e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente commerciale-uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Commercio di cui ai nn.24), 25) e 26), come di seguito individuato, nel rispetto delle quantità previste nel piano del commercio, esclusivamente di prodotti vivaistici, per il giardinaggio e per l'agricoltura, arredamenti ed oggettistica per il giardino, animali vivi da campagna e relativa oggettistica e mangimi – uffici relativi all'attività commerciale. 1) Esercizi commerciali con superficie di vendita fino a mq 250 e relativo magazzinaggio e deposito (esercizi di vicinato) 2) Esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 900 e relativo magazzinaggio e deposito (medie strutture inferiori) 3) Esercizi commerciali con superficie di vendita tra mq 901 e mq 2.500 e relativo magazzinaggio e deposito (medie strutture superiori) 5) INTERVENTO EDILIZIO Ristrutturazione edilizia - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI Conservazione delle cubature esistenti senza modifica delle altezze e delle geometrie prevalenti; ampliamento per una volumetria pari al 10% dell'esistente. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI H min. m.3,50, H max m.6,10 (per le coperture piane e al colmo di quelle inclinate) 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' consentito utilizzare tensostrutture negli spazi scoperti non adibiti a parcheggio, per creare temporaneamente coperture per le piante ed i prodotti di giardinaggio. A seguito della Conferenza di Servizi del 20.09.2007, per la variante parziale 5.23, è stata definita la seguente prescrizione: - l'approvazione del progetto edilizio dell'intervento oggetto della Variante parziale è subordinato all'espressione del parere preventivo dell'Autorità idraulica. 11.2. SCHEDA EF(2) La zona in loc. Sabbioni strada delle Campore, denominata EF(2), è soggetta alle seguenti prescrizioni: 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione funzionale e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente artigianale – deposito/rimessa – uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Artigianato e servizi connessi alla mobilità e impianti tecnologici di cui ai nn.62), 65) e 69) dell'art.10 delle presenti norme - uffici relativi all'attività. 5) INTERVENTO EDILIZIO Ristrutturazione edilizia - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI Oltre al mantenimento delle strutture esistenti condonate, è consentita la realizzazione di un manufatto di 1.500 mq di superficie. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI H max m. 7,50 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Lungo il confine del lotto deve essere prevista una fascia naturaliforme di almeno m.5 di spessore, coltivata con specie a prevalenza latifoglie sempreverdi o caratterizzate dalla persistenza delle foglie anche nel periodo autunnale. 11.3. SCHEDA EF(3) La zona in strada di Bolzello, denominata EF(3), è soggetta alle seguenti prescrizioni: 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione funzionale e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente artigianale – deposito/rimessa – uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Artigianato e servizi connessi alla mobilità e impianti tecnologici di cui ai nn.62), 65) e 69) dell'art.10 delle presenti norme - uffici relativi all'attività. 5) INTERVENTO EDILIZIO Ristrutturazione edilizia - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI E' consentita la realizzazione di un manufatto di 600 mq di superficie. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI H max m. 7,50 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Lungo il confine del lotto deve essere prevista una fascia naturaliforme di almeno m.5 di spessore, coltivata con specie a prevalenza latifoglie sempreverdi o caratterizzate dalla persistenza delle foglie anche nel periodo autunnale. OP-Art.99 Zone E - fabbricati destinati ad abitazione (E1) 1. Nelle zone agricole sono consentite solo costruzioni per l'abitazione del proprietario e dei coltivatori nonché per i locali necessari agli usi agricoli di cui al successivo art.100. 2. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti in applicazione dell'indice edificatorio degli edifici destinati ad abitazione, sono realizzati con intervento edilizio diretto in conformità a quanto specificato nei seguenti punti. 2.1. L'indice di utilizzazione fondiaria consentito per la realizzazione di nuovi edifici destinati ad abitazione è di due metri quadri di superficie utile coperta per ogni ettaro di superficie di terreno interessato (0,0002 mq/mq) e l'altezza massima è fissata in ml.6,50 dal piano di campagna. Tali interventi di nuova edificazione sono subordinati alle prescrizioni di cui ai commi 7 e 10 dell'art.34 della LR n.11/2005. 2.2. Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sono ammessi due piani fuori terra oltre ad un eventuale piano seminterrato emergente, all'intradosso del solaio di copertura dello stesso, non più di ml. 0.80, in media, dal piano di campagna sistemato; l'altezza massima è riferita all'estradosso del solaio piano di copertura o, in caso di coperture inclinate, alla retta orizzontale di intersezione tra l'estradosso delle falde di pendenza ed il piano verticale esterno delle pareti d'ambito. 2.3. Sul patrimonio edilizio abitativo esistente, con l'esclusione degli edifici compresi nella catalogazione di cui all'art.98, sono consentiti, con intervento edilizio diretto, gli interventi di recupero di cui all'art.3, lett. a), b), c) e d) della LR n.1/2004. Per gli edifici d'abitazione esistenti alla data del 13 novembre 1997, si applica quanto disposto dall'art.35 della LR n.11/2005 2.4. E' prescritta l'osservanza del Regolamento edilizio per nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni su terreni acclivi. 2.5. Non sono compresi nei volumi i locali necessari agli usi agricoli, o annessi colonici, di cui al successivo art.100, soltanto se situati in costruzioni isolate dall'edificio destinato ad</p>
--	---

	<p>abitazione senza alcuna struttura di collegamento. 2.8. Nel caso di lotti interessati parzialmente da zone di rispetto di strade esistenti o previste dagli strumenti urbanistici, fermo restando la inedificabilità sulle citate zone, queste concorrono comunque alla determinazione della superficie realizzabile. 2.9. L'ampliamento consentito dal comma 1 dell'art.35 della LR 11/2005 e successive modificazioni ed integrazioni si applica per ogni singolo edificio anche nel caso di più fabbricati costruiti a confine e ognuno sia individuato da n° di particella catastale. 2.10. Per le nuove costruzioni destinate ad abitazione e per gli ampliamenti di quelle esistenti le superfici nette destinate a portici e verande non possono superare complessivamente il 60% del totale delle superfici utili abitabili e le superfici dei piani interrati e/o seminterrati, comunque localizzate, da destinare esclusivamente a pertinenze dell'abitazione, non possono superare complessivamente il totale della superficie coperta dell'intera costruzione fuori terra. 2.11. Per la zona individuata con sigla EG1(1) in strada di Battiferro, destinata a fattoria didattica ai sensi della LR n.12/2005, è consentito un ampliamento di 500 mc. 2.12. Sono individuati nella tavola B tre lotti con sigla E1b5 nei quali, per gravi motivi di salute relativi a familiari, è ammessa la realizzazione di 800 mc ai fini residenziali. 3. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui al capo II del Titolo III della L.R. n.11/2005. OP-Art.100 Zone E - annessi agricoli (E1) 1. I locali necessari agli usi agricoli, o annessi agricoli, quali stalle, magazzini, cantine, rimesse, depositi, serre che costituiscono volume urbanistico, etc. sono realizzati e/o ampliati di norma con intervento edilizio diretto nel rispetto delle relative prescrizioni del Regolamento edilizio ed in conformità a quanto disposto dall'art.34 della L.R. n.11/2005. 2. Per la realizzazione di annessi che non costituiscono cubatura quali tettoie, fienili, o quelli totalmente interrati, con esclusione delle serre di cui alle lettere a) e b) degli "Indirizzi e criteri per la definizione delle tipologie di serre" approvati con delibera di G.R. n.7304 del 12.11.97, si applica l'indice di utilizzazione di mq. 50/ha per rate di terreno superiori a mq.2.600, mentre per rate di terreno comprese tra 1.000 e 2.600 mq. è consentita la realizzazione di superfici non superiori a mq.13.00. 3. Per gli annessi agricoli esistenti al 13.11.1997 si applica quanto disposto dall'art.35 della L.R. n.11/2005. 4. Le rate di terreno non finite, appartenenti allo stesso proprietario possono essere accorpate ai fini dell'applicazione degli indici edificatori e la superficie realizzabile è riferita a quella netta interna al manufatto nonché a quella esterna coperta delimitata da portico; tali superfici sono conteggiate anche se ricavate su più piani compreso l'eventuale piano interrato. 5. Non è consentita la costruzione di annessi su area già asservita a qualsiasi titolo ad altre ditte. 6. Le costruzioni per attrezzature tecniche del fondo devono essere improntate alla massima semplicità e al rispetto dell'ambiente rurale circostante. Esse non devono avere, per finiture interne, dotazione di impianti, tipologie di infissi interni ed esterni, le caratteristiche delle case per civile abitazione. In particolare non è consentita la realizzazione delle seguenti opere: -pavimentazioni con materiali generalmente usati per case di civile abitazione; -intonaci interni del tipo "civile"; -rivestimenti di pareti interne; -impianti elettrici sotto traccia, telefonici, TV, gas e di riscaldamento; -infissi esterni con oscuramento ad avvolgibile o a persiana; -partizione degli spazi interni con disimpegni o corridoi tipici delle case di civile abitazione; -cucina; -stanza da bagno. 7. E' consentita peraltro la realizzazione del camino e di un modesto locale per WC, con lavabo e bidet o doccia a pavimento. L'impianto elettrico, se necessario, dovrà essere del tipo industriale. Le costruzioni dovranno avere la copertura a tetto a doppia falda di uguale pendenza e con il colmo disposto in posizione non eccentrica secondo la dimensione maggiore; il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole di laterizio. Le pareti esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate nelle tonalità dell'ocra o realizzate con muratura di mattoni o di pietrame a faccia vista. L'altezza massima, rispetto alla quota del terreno sistemato circostante, della linea orizzontale di intersezione tra gli estradossi delle pareti esterne e delle falde di tetto non potrà essere superiore a ml. 3,50. Altezze superiori potranno essere consentite solamente per comprovati motivi. 8. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui al capo II del Titolo III della L.R. n.11/2005. OP-Art.43 Zone e beni vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004 1. Nell'elaborato 7.2 sono individuate le aree soggette a vincolo ambientale e paesaggistico, ai sensi del DLgs n.42/2004. 2. Nell'elaborato 7.2. del PRG sono individuati i beni culturali previsti dal Titolo I del DLgs n.42/2004. 3. Il Piano attuativo di interventi ricadenti nelle aree vincolate di cui al comma 1 deve osservare i contenuti stabiliti dall'art. 19 comma 3 della LR 31/1997. 4. La Provincia emette il parere vincolante, preliminare all'approvazione dei Piani attuativi, limitatamente alle zone sottoposte ai vincoli di cui al comma 1, ai sensi dell'art. 38 comma 3 e art 21 comma 5 della LR 31/1997. 5. Per la delega delle funzioni amministrative ai Comuni inerenti la tutela paesaggistica si rinvia all'art. 39 della LR 31/1997, all'art. 22 della LR 1/2004 ed al Regolamento edilizio.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zona E Agricola
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.94 Zone E spazio rurale 1. Le disposizioni del presente Capo regolano le trasformazioni ammesse nelle zone denominate spazio rurale così come definito al c.1 dell'art.18 della LR n.27/2000 e sono finalizzate alla tutela ed alla salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed al corretto uso delle suscettività produttive; sono redatte ai sensi del Capo II della LR n.11/2005 ed al Capo II ed al Capo III della L.R. n.27/2000. Lo spazio rurale comprende le seguenti zone: le zone agricole (E1) definite nelle disposizioni generali del presente articolo e nei due seguenti, le zone di particolare interesse agricolo (E2), gli immobili sparsi nel territorio costituenti beni culturali (Ean(n)), le zone denudate (E3), le zone a pascolo (E4), le zone boscate (E5), le zone umide E6, le zone di vegetazione ripariale e filari arborei (E7), le zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(.)) e le zone dei punti di paesaggio (individuate nella tav.B). 2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle riferite alle zone agricole elencate nell'art.10 c.2; sono ammesse, nell'ambito di aziende vivaistiche, le attività di vendita dei prodotti di vivaio ed accessori, attraverso il recupero di edifici esistenti; è ammessa la conservazione delle strutture produttive esistenti condonate o comunque legali con un adeguamento di volumetria pari al 10% dell'esistente. Tale percentuale potrà essere aumentata sulla base di un piano aziendale che dimostri le esigenze produttive ed occupazionali attraverso la procedura della variante SUAP; in ogni caso l'Amministrazione Comunale promuove una politica di assegnazione delle aree PAIP per favorire la ricollocazione di tali attività nell'ambito delle zone produttive del PRG, al fine del ripristino del carattere agricolo della zona. E' inoltre compatibile la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative di modeste dimensioni strettamente connesse alle abitazioni o alle attività di tipo ricettivo o agrituristico e di cimiteri per animali la cui regolamentazione si rinvia ad apposito atto dell'AC ed è consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a rete o puntuali, di rilevante interesse pubblico, fatto salvo quanto previsto al c.3 dell'art.20 della LR n.27/2000. 3. Gli interventi edilizi consentiti devono essere attuati nel rispetto dell'ambiente circostante sia per quanto riguarda la flora esistente sia per quanto riguarda l'assetto planoaltimetrico del territorio pertanto le domande di permesso di costruire per nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione che comportino la realizzazione di un organismo edilizio in tutto diverso dal precedente, con l'esclusione di quelle per la realizzazione di attrezzature tecniche del fondo, oltre a quanto disposto dal Regolamento edilizio, devono contenere la documentazione di seguito descritta: a) fotografie dello stato di fatto con evidenziazione dei punti di vista in adeguate planimetrie; b) rilievo planoaltimetrico del terreno; c) rilievo e catalogazione degli alberi presenti nell'area di pertinenza del fabbricato opportunamente delimitata, con evidenziazione delle essenze sia per dimensioni che per tipo; d) relazione geologica e idrogeologica e di rischio idraulico (andamento delle falde - event. sorgenti, pozzi, ecc.) firmata da un tecnico abilitato; e) sistemazione finale dell'area di pertinenza del fabbricato con indicati i tempi e le modalità da seguire: le nuove quote, le opere quali pavimentazioni, muri di contenimento e quant'altro possa contribuire alla impermeabilizzazione del terreno, con indicazioni dei materiali da usare; progetto di piantumazione o comunque sistemazione del verde firmata dal progettista o da un tecnico abilitato; f) ambientazione del progetto attraverso simulazioni grafiche o fotografiche; g) descrizione analitica della conformità del progetto ai criteri ed indirizzi contenuti nelle relative Unità di Paesaggio del Piano Strutturale (Allegato 3 delle presenti norme). 4. Per le distanze tra i fabbricati e dai confini sono da rispettare le seguenti norme: 4.1. La distanza minima dall'asse stradale delle costruzioni destinate ad abitazione non deve essere inferiore a ml. 20.00 sia nel caso di nuova costruzione che di ampliamento, salvo il disposto del DM 01.04.1968 n.1404, e del DPR 26.04.1993 n.147 allorché verranno classificate le strade, tenuto conto anche di quanto prescritto all'art.29 delle presenti norme. 4.2. La distanza tra edifici destinati ad abitazione non deve essere inferiore a ml. 20.00 e dai confini a ml.10.00, con l'esclusione di quelli ricadenti in zone sottoposte a tutela ai sensi del DLgs n.42/2004 per i quali la distanza tra edifici non deve essere inferiore a ml.50.00 e salvo il disposto dei successivi commi 4.3 e 4.4. 4.3. Nel caso di fabbricati oggetto di condono edilizio o di cambiamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art.35 della LR n.11/2005 si prende atto della distanza dai confini esistente che non deve essere diminuita in caso di ristrutturazioni e/o ampliamenti;</p>

eventuali nuovi edifici da costruirsi nelle aree confinanti con quelli sopra detti, potranno essere realizzati rispettando esclusivamente la distanza dai confini di ml.10. 4.4. Fermo restando il rispetto della distanza minima di 10 ml. tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti, il distacco dei fabbricati dai confini può essere ridotto se è intercorso un accordo fra proprietari confinanti; in tal caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione, da parte dell'interessato, di una convenzione, regolarmente trascritta, mediante la quale il proprietario dell'area confinante concede l'assenso per la costruzione a distanza inferiore da quella stabilita al precedente comma 4.2 e dà atto della conoscenza del presente articolo e degli obblighi da esso derivanti. 5. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie, deve essere osservato quanto prescritto dagli artt. 30 e 34 delle presenti norme. 6. La distanza minima consentita degli annessi agricoli dai confini è di ml. 5.00 e dai fabbricati di abitazione è di ml. 10.00 salvo che per le stalle, per le quali la distanza minima da detti fabbricati è di ml. 20.00, e per le concimaie per le quali si applica quanto previsto dal R.E. Per la distanza dalle strade si applica quanto stabilito al precedente comma 4.1 per le case di abitazione; per le concimaie è comunque fatto salvo quanto previsto dal R.E. in merito all'osservanza delle distanze minime. Non è prescritta alcuna distanza minima tra annessi. 7. Per le distanze dai corsi d'acqua e dalle ferrovie degli annessi agricoli, si rinvia a quanto prescritto nel c.5. 8. Sono consentite costruzioni a confine qualora siano oggetto di richiesta congiunta di concessione edilizia da parte dei proprietari confinanti. 9. Per gli interventi edificatori nelle zone di rispetto delle strade e delle ferrovie si applicano le norme di cui agli artt.29 e 30 delle presenti norme. 10. Negli interventi sul patrimonio edilizio, con particolare riferimento agli edifici rurali residenziali e non, collocati in zona agricola, è opportuno prevedere il mantenimento o la creazione di apposite aperture di cm.20x30 per areare i sottotetti e consentire l'accesso ai solai o ad apposite nicchie da realizzare, utilizzabili come siti di nidificazione per alcune specie di avifauna (es. rapaci notturni). 11. In riferimento ai contenuti del c.2 del presente articolo sono state individuate le seguenti schede riferite a strutture ed attività produttive:

11.1. SCHEDA EF(1) La zona sulla strada di Maratta Bassa al Km 4,3, denominata EF(1), è soggetta alle seguenti prescrizioni: 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione tipologica e funzionale, recupero e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente commerciale-uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Commercio di cui ai nn.24), 25) e 26), come di seguito individuato, nel rispetto delle quantità previste nel piano del commercio, esclusivamente di prodotti vivaistici, per il giardinaggio e per l'agricoltura, arredamenti ed oggettistica per il giardino, animali vivi da campagna e relativa oggettistica e mangimi – uffici relativi all'attività commerciale. 1) Esercizi commerciali con superficie di vendita fino a mq 250 e relativo magazzino e deposito (esercizi di vicinato) 2) Esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 900 e relativo magazzino e deposito (medie strutture inferiori) 3) Esercizi commerciali con superficie di vendita tra mq 901 e mq 2.500 e relativo magazzino e deposito (medie strutture superiori) 5) INTERVENTO EDILIZIO Ristrutturazione edilizia - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI Conservazione delle cubature esistenti senza modifica delle altezze e delle geometrie prevalenti; ampliamento per una volumetria pari al 10% dell'esistente. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI H min. m.3,50, H max m.6,10 (per le coperture piane e al colmo di quelle inclinate) 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' consentito utilizzare tensostrutture negli spazi scoperti non adibiti a parcheggio, per creare temporaneamente coperture per le piante ed i prodotti di giardinaggio. A seguito della Conferenza di Servizi del 20.09.2007, per la variante parziale 5.23, è stata definita la seguente prescrizione: - l'approvazione del progetto edilizio dell'intervento oggetto della Variante parziale è subordinato all'espressione del parere preventivo dell'Autorità idraulica. 11.2. SCHEDA EF(2) La zona in loc. Sabbioni strada delle Campore, denominata EF(2), è soggetta alle seguenti prescrizioni: 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione funzionale e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente artigianale – deposito/rimessa – uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Artigianato e servizi connessi alla mobilità e impianti tecnologici di cui ai nn.62), 65) e 69) dell'art.10 delle presenti norme - uffici relativi all'attività. 5) INTERVENTO EDILIZIO Ristrutturazione edilizia - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI Oltre al mantenimento delle strutture esistenti condonate, è consentita la realizzazione di un manufatto di 1.500 mq di superficie. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI H max m. 7,50 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Lungo il confine del lotto deve essere prevista una fascia naturaliforme di almeno m.5 di spessore, coltivata con specie a prevalenza latifoglie sempreverdi o caratterizzate dalla persistenza delle foglie anche nel periodo autunnale. 11.3. SCHEDA EF(3) La zona in strada di Bolzello, denominata EF(3), è soggetta alle seguenti prescrizioni: 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione funzionale e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente artigianale – deposito/rimessa – uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Artigianato e servizi connessi alla mobilità e impianti tecnologici di cui ai nn.62), 65) e 69) dell'art.10 delle presenti norme - uffici relativi all'attività. 5) INTERVENTO EDILIZIO Ristrutturazione edilizia - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI E' consentita la realizzazione di un manufatto di 600 mq di

superficie. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI H max m. 7,50 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Lungo il confine del lotto deve essere prevista una fascia naturaliforme di almeno m.5 di spessore, coltivata con specie a prevalenza latifoglie sempreverdi o caratterizzate dalla persistenza delle foglie anche nel periodo autunnale. OP-Art.99 Zone E - fabbricati destinati ad abitazione (E1) 1. Nelle zone agricole sono consentite solo costruzioni per l'abitazione del proprietario e dei coltivatori nonché per i locali necessari agli usi agricoli di cui al successivo art.100. 2. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti in applicazione dell'indice edificatorio degli edifici destinati ad abitazione, sono realizzati con intervento edilizio diretto in conformità a quanto specificato nei seguenti punti. 2.1. L'indice di utilizzazione fondiaria consentito per la realizzazione di nuovi edifici destinati ad abitazione è di due metri quadri di superficie utile coperta per ogni ettaro di superficie di terreno interessato (0,0002 mq/mq) e l'altezza massima è fissata in ml.6,50 dal piano di campagna. Tali interventi di nuova edificazione sono subordinati alle prescrizioni di cui ai commi 7 e 10 dell'art.34 della LR n.11/2005. 2.2. Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sono ammessi due piani fuori terra oltre ad un eventuale piano seminterrato emergente, all'intradosso del solaio di copertura dello stesso, non più di ml. 0.80, in media, dal piano di campagna sistemato; l'altezza massima è riferita all'estradosso del solaio piano di copertura o, in caso di coperture inclinate, alla retta orizzontale di intersezione tra l'estradosso delle falde di pendenza ed il piano verticale esterno delle pareti d'ambito. 2.3. Sul patrimonio edilizio abitativo esistente, con l'esclusione degli edifici compresi nella catalogazione di cui all'art.98, sono consentiti, con intervento edilizio diretto, gli interventi di recupero di cui all'art.3, lett. a), b), c) e d) della LR n.1/2004. Per gli edifici d'abitazione esistenti alla data del 13 novembre 1997, si applica quanto disposto dall'art.35 della LR n.11/2005 2.4. E' prescritta l'osservanza del Regolamento edilizio per nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni su terreni acclivi. 2.5. Non sono compresi nei volumi i locali necessari agli usi agricoli, o annessi colonici, di cui al successivo art.100, soltanto se situati in costruzioni isolate dall'edificio destinato ad abitazione senza alcuna struttura di collegamento. 2.8. Nel caso di lotti interessati parzialmente da zone di rispetto di strade esistenti o previste dagli strumenti urbanistici, fermo restando la inedificabilità sulle citate zone, queste concorrono comunque alla determinazione della superficie realizzabile. 2.9. L'ampliamento consentito dal comma 1 dell'art.35 della LR 11/2005 e successive modificazioni ed integrazioni si applica per ogni singolo edificio anche nel caso di più fabbricati costruiti a confine e ognuno sia individuato da n° di particella catastale. 2.10. Per le nuove costruzioni destinate ad abitazione e per gli ampliamenti di quelle esistenti le superfici nette destinate a portici e verande non possono superare complessivamente il 60% del totale delle superfici utili abitabili e le superfici dei piani interrati e/o seminterrati, comunque localizzate, da destinare esclusivamente a pertinenze dell'abitazione, non possono superare complessivamente il totale della superficie coperta dell'intera costruzione fuori terra. 2.11. Per la zona individuata con sigla EG1(1) in strada di Battiferro, destinata a fattoria didattica ai sensi della LR n.12/2005, è consentito un ampliamento di 500 mc. 2.12. Sono individuati nella tavola B tre lotti con sigla E1b5 nei quali, per gravi motivi di salute relativi a familiari, è ammessa la realizzazione di 800 mc ai fini residenziali. 3. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui al capo II del Titolo III della L.R. n.11/2005. OP-Art.100 Zone E - annessi agricoli (E1) 1. I locali necessari agli usi agricoli, o annessi agricoli, quali stalle, magazzini, cantine, rimesse, depositi, serre che costituiscono volume urbanistico, etc. sono realizzati e/o ampliati di norma con intervento edilizio diretto nel rispetto delle relative prescrizioni del Regolamento edilizio ed in conformità a quanto disposto dall'art.34 della L.R. n.11/2005. 2. Per la realizzazione di annessi che non costituiscono cubatura quali tettoie, fienili, o quelli totalmente interrati, con esclusione delle serre di cui alle lettere a) e b) degli "Indirizzi e criteri per la definizione delle tipologie di serre" approvati con delibera di G.R. n.7304 del 12.11.97, si applica l'indice di utilizzazione di mq. 50/ha per rate di terreno superiori a mq.2.600, mentre per rate di terreno comprese tra 1.000 e 2.600 mq. è consentita la realizzazione di superfici non superiori a mq.13.00. 3. Per gli annessi agricoli esistenti al 13.11.1997 si applica quanto disposto dall'art.35 della L.R. n.11/2005. 4. Le rate di terreno non finite, appartenenti allo stesso proprietario possono essere accorpate ai fini dell'applicazione degli indici edificatori e la superficie realizzabile è riferita a quella netta interna al manufatto nonché a quella esterna coperta delimitata da portico; tali superfici sono conteggiate anche se ricavate su più piani compreso l'eventuale piano interrato. 5. Non è consentita la costruzione di annessi su area già asservita a qualsiasi titolo ad altre ditte. 6. Le costruzioni per attrezzature tecniche del fondo devono essere improntate alla massima semplicità e al rispetto dell'ambiente rurale circostante. Esse non devono avere, per finiture interne, dotazione di impianti, tipologie di infissi interni ed esterni, le caratteristiche delle case per civile abitazione. In particolare non è consentita la realizzazione delle seguenti opere: -pavimentazioni con materiali generalmente usati per case di civile abitazione; -intonaci interni del tipo "civile"; -rivestimenti di pareti interne; -impianti elettrici sotto traccia, telefonici, TV, gas e di riscaldamento; -infissi esterni con oscuramento ad avvolgibile o a persiana; -partizione degli spazi interni con disimpegni o corridoi tipici delle case di civile abitazione; -cucina; -stanza da bagno. 7. E' consentita peraltro la realizzazione del camino e di un modesto locale per WC, con lavabo e bidet o doccia a pavimento. L'impianto elettrico, se necessario, dovrà essere del tipo industriale. Le costruzioni dovranno avere la copertura a tetto a doppia falda di uguale pendenza e con il colmo disposto in posizione non eccentrica secondo la dimensione maggiore; il manto di

	<p>copertura dovrà essere realizzato in tegole di laterizio. Le pareti esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate nelle tonalità dell'ocra o realizzate con muratura di mattoni o di pietrame a faccia vista. L'altezza massima, rispetto alla quota del terreno sistemato circostante, della linea orizzontale di intersezione tra gli estradossi delle pareti esterne e delle falde di tetto non potrà essere superiore a ml. 3,50. Altezze superiori potranno essere consentite solamente per comprovati motivi. 8. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui al capo II del Titolo III della L.R. n.11/2005. OP-Art.43 Zone e beni vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004 1. Nell'elaborato 7.2 sono individuate le aree soggette a vincolo ambientale e paesaggistico, ai sensi del DLgs n.42/2004. 2. Nell'elaborato 7.2. del PRG sono individuati i beni culturali previsti dal Titolo I del DLgs n.42/2004. 3. Il Piano attuativo di interventi ricadenti nelle aree vincolate di cui al comma 1 deve osservare i contenuti stabiliti dall'art. 19 comma 3 della LR 31/1997. 4. La Provincia emette il parere vincolante, preliminare all'approvazione dei Piani attuativi, limitatamente alle zone sottoposte ai vincoli di cui al comma 1, ai sensi dell'art. 38 comma 3 e art 21 comma 5 della LR 31/1997. 5. Per la delega delle funzioni amministrative ai Comuni inerenti la tutela paesaggistica si rinvia all'art. 39 della LR 31/1997, all'art. 22 della LR 1/2004 ed al Regolamento edilizio.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Abitazione in ville [A8]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zona E Agricola
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.94 Zone E spazio rurale 1. Le disposizioni del presente Capo regolano le trasformazioni ammesse nelle zone denominate spazio rurale così come definito al c.1 dell'art.18 della LR n.27/2000 e sono finalizzate alla tutela ed alla salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed al corretto uso delle suscettività produttive; sono redatte ai sensi del Capo II della LR n.11/2005 ed al Capo II ed al Capo III della L.R. n.27/2000. Lo spazio rurale comprende le seguenti zone: le zone agricole (E1) definite nelle disposizioni generali del presente articolo e nei due seguenti, le zone di particolare interesse agricolo (E2), gli immobili sparsi nel territorio costituenti beni culturali (Ean(n)), le zone denudate (E3), le zone a pascolo (E4), le zone boscate (E5), le zone umide E6, le zone di vegetazione ripariale e filari arborei (E7), le zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(.)) e le zone dei punti di paesaggio (individuate nella tav.B). 2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle riferite alle zone agricole elencate nell'art.10 c.2; sono ammesse, nell'ambito di aziende vivaistiche, le attività di vendita dei prodotti di vivaio ed accessori, attraverso il recupero di edifici esistenti; è ammessa la conservazione delle strutture produttive esistenti condonate o comunque legali con un adeguamento di volumetria pari al 10% dell'esistente. Tale percentuale potrà essere aumentata sulla base di un piano aziendale che dimostri le esigenze produttive ed occupazionali attraverso la procedura della variante SUAP; in ogni caso l'Amministrazione Comunale promuove una politica di assegnazione delle aree PAIP per favorire la ricollocazione di tali attività nell'ambito delle zone produttive del PRG, al fine del ripristino del carattere agricolo della zona. E' inoltre compatibile la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative di modeste dimensioni strettamente connesse alle abitazioni o alle attività di tipo ricettivo o agrituristico e di cimiteri per animali la cui regolamentazione si rinvia ad apposito atto dell'AC ed è consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a rete o puntuali, di rilevante interesse pubblico, fatto salvo quanto previsto al c.3 dell'art.20 della LR n.27/2000. 3. Gli interventi edilizi consentiti devono essere attuati nel rispetto dell'ambiente circostante sia per quanto riguarda la flora esistente sia per quanto riguarda l'assetto planaltimetrico del territorio pertanto le</p>

domande di permesso di costruire per nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione che comportino la realizzazione di un organismo edilizio in tutto diverso dal precedente, con l'esclusione di quelle per la realizzazione di attrezzature tecniche del fondo, oltre a quanto disposto dal Regolamento edilizio, devono contenere la documentazione di seguito descritta: a) fotografie dello stato di fatto con evidenziazione dei punti di vista in adeguate planimetrie; b) rilievo planaltimetrico del terreno; c) rilievo e catalogazione degli alberi presenti nell'area di pertinenza del fabbricato opportunamente delimitata, con evidenziazione delle essenze sia per dimensioni che per tipo; d) relazione geologica e idrogeologica e di rischio idraulico (andamento delle falde - event. sorgenti, pozzi, ecc.) firmata da un tecnico abilitato; e) sistemazione finale dell'area di pertinenza del fabbricato con indicati i tempi e le modalità da seguire: le nuove quote, le opere quali pavimentazioni, muri di contenimento e quant'altro possa contribuire alla impermeabilizzazione del terreno, con indicazioni dei materiali da usare; progetto di piantumazione o comunque sistemazione del verde firmata dal progettista o da un tecnico abilitato; f) ambientazione del progetto attraverso simulazioni grafiche o fotografiche; g) descrizione analitica della conformità del progetto ai criteri ed indirizzi contenuti nelle relative Unità di Paesaggio del Piano Strutturale (Allegato 3 delle presenti norme).

4. Per le distanze tra i fabbricati e dai confini sono da rispettare le seguenti norme: 4.1. La distanza minima dall'asse stradale delle costruzioni destinate ad abitazione non deve essere inferiore a ml. 20.00 sia nel caso di nuova costruzione che di ampliamento, salvo il disposto del DM 01.04.1968 n.1404, e del DPR 26.04.1993 n.147 allorché verranno classificate le strade, tenuto conto anche di quanto prescritto all'art.29 delle presenti norme. 4.2. La distanza tra edifici destinati ad abitazione non deve essere inferiore a ml. 20.00 e dai confini a ml.10.00, con l'esclusione di quelli ricadenti in zone sottoposte a tutela ai sensi del DLgs n.42/2004 per i quali la distanza tra edifici non deve essere inferiore a ml.50.00 e salvo il disposto dei successivi commi 4.3 e 4.4. 4.3. Nel caso di fabbricati oggetto di condono edilizio o di cambiamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art.35 della LR n.11/2005 si prende atto della distanza dai confini esistente che non deve essere diminuita in caso di ristrutturazioni e/o ampliamenti; eventuali nuovi edifici da costruirsi nelle aree confinanti con quelli sopra detti, potranno essere realizzati rispettando esclusivamente la distanza dai confini di ml.10. 4.4. Fermo restando il rispetto della distanza minima di 10 ml. tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti, il distacco dei fabbricati dai confini può essere ridotto se è intercorso un accordo fra proprietari confinanti; in tal caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione, da parte dell'interessato, di una convenzione, regolarmente trascritta, mediante la quale il proprietario dell'area confinante concede l'assenso per la costruzione a distanza inferiore da quella stabilita al precedente comma 4.2 e dà atto della conoscenza del presente articolo e degli obblighi da esso derivanti. 5. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie, deve essere osservato quanto prescritto dagli artt. 30 e 34 delle presenti norme. 6. La distanza minima consentita degli annessi agricoli dai confini è di ml. 5.00 e dai fabbricati di abitazione è di ml. 10.00 salvo che per le stalle, per le quali la distanza minima da detti fabbricati è di ml. 20.00, e per le concimaie per le quali si applica quanto previsto dal R.E. Per la distanza dalle strade si applica quanto stabilito al precedente comma 4.1 per le case di abitazione; per le concimaie è comunque fatto salvo quanto previsto dal R.E. in merito all'osservanza delle distanze minime. Non è prescritta alcuna distanza minima tra annessi. 7. Per le distanze dai corsi d'acqua e dalle ferrovie degli annessi agricoli, si rinvia a quanto prescritto nel c.5. 8. Sono consentite costruzioni a confine qualora siano oggetto di richiesta congiunta di concessione edilizia da parte dei proprietari confinanti. 9. Per gli interventi edificatori nelle zone di rispetto delle strade e delle ferrovie si applicano le norme di cui agli artt.29 e 30 delle presenti norme. 10. Negli interventi sul patrimonio edilizio, con particolare riferimento agli edifici rurali residenziali e non, collocati in zona agricola, è opportuno prevedere il mantenimento o la creazione di apposite aperture di cm.20x30 per areare i sottotetti e consentire l'accesso ai solai o ad apposite nicchie da realizzare, utilizzabili come siti di nidificazione per alcune specie di avifauna (es. rapaci notturni). 11. In riferimento ai contenuti del c.2 del presente articolo sono state individuate le seguenti schede riferite a strutture ed attività produttive: 11.1. SCHEDA EF(1) La zona sulla strada di Maratta Bassa al Km 4,3, denominata EF(1), è soggetta alle seguenti prescrizioni: 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione tipologica e funzionale, recupero e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente commerciale-uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Commercio di cui ai nn.24), 25) e 26), come di seguito individuato, nel rispetto delle quantità previste nel piano del commercio, esclusivamente di prodotti vivaistici, per il giardinaggio e per l'agricoltura, arredamenti ed oggettistica per il giardino, animali vivi da campagna e relativa oggettistica e mangimi – uffici relativi all'attività commerciale. 1) Esercizi commerciali con superficie di vendita fino a mq 250 e relativo magazzino e deposito (esercizi di vicinato) 2) Esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 900 e relativo magazzino e deposito (medie strutture inferiori) 3) Esercizi commerciali con superficie di vendita tra mq 901 e mq 2.500 e relativo magazzino e deposito (medie strutture superiori) 5) INTERVENTO EDILIZIO Ristrutturazione edilizia - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI Conservazione delle cubature esistenti senza modifica delle altezze e delle geometrie prevalenti; ampliamento per una volumetria pari al 10% dell'esistente. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI H min. m.3,50, H max m.6,10 (per le coperture piane e al colmo di quelle inclinate) 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO

PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' consentito utilizzare tensostrutture negli spazi scoperti non adibiti a parcheggio, per creare temporaneamente coperture per le piante ed i prodotti di giardinaggio. A seguito della Conferenza di Servizi del 20.09.2007, per la variante parziale 5.23, è stata definita la seguente prescrizione: - l'approvazione del progetto edilizio dell'intervento oggetto della Variante parziale è subordinato all'espressione del parere preventivo dell'Autorità idraulica. 11.2. SCHEDA EF(2) La zona in loc. Sabbioni strada delle Campore, denominata EF(2), è soggetta alle seguenti prescrizioni: 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione funzionale e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente artigianale – deposito/rimessa – uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Artigianato e servizi connessi alla mobilità e impianti tecnologici di cui ai nn.62), 65) e 69) dell'art.10 delle presenti norme - uffici relativi all'attività. 5) INTERVENTO EDILIZIO Ristrutturazione edilizia - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI Oltre al mantenimento delle strutture esistenti condonate, è consentita la realizzazione di un manufatto di 1.500 mq di superficie. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI H max m. 7,50 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Lungo il confine del lotto deve essere prevista una fascia naturaliforme di almeno m.5 di spessore, coltivata con specie a prevalenza latifoglie sempreverdi o caratterizzate dalla persistenza delle foglie anche nel periodo autunnale. 11.3. SCHEDA EF(3) La zona in strada di Bolzello, denominata EF(3), è soggetta alle seguenti prescrizioni: 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione funzionale e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente artigianale – deposito/rimessa – uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Artigianato e servizi connessi alla mobilità e impianti tecnologici di cui ai nn.62), 65) e 69) dell'art.10 delle presenti norme - uffici relativi all'attività. 5) INTERVENTO EDILIZIO Ristrutturazione edilizia - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI E' consentita la realizzazione di un manufatto di 600 mq di superficie. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI H max m. 7,50 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Lungo il confine del lotto deve essere prevista una fascia naturaliforme di almeno m.5 di spessore, coltivata con specie a prevalenza latifoglie sempreverdi o caratterizzate dalla persistenza delle foglie anche nel periodo autunnale. OP-Art.99 Zone E - fabbricati destinati ad abitazione (E1) 1. Nelle zone agricole sono consentite solo costruzioni per l'abitazione del proprietario e dei coltivatori nonché per i locali necessari agli usi agricoli di cui al successivo art.100. 2. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti in applicazione dell'indice edificatorio degli edifici destinati ad abitazione, sono realizzati con intervento edilizio diretto in conformità a quanto specificato nei seguenti punti. 2.1. L'indice di utilizzazione fondiaria consentito per la realizzazione di nuovi edifici destinati ad abitazione è di due metri quadri di superficie utile coperta per ogni ettaro di superficie di terreno interessato (0,0002 mq/mq) e l'altezza massima è fissata in ml.6,50 dal piano di campagna. Tali interventi di nuova edificazione sono subordinati alle prescrizioni di cui ai commi 7 e 10 dell'art.34 della LR n.11/2005. 2.2. Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sono ammessi due piani fuori terra oltre ad un eventuale piano seminterrato emergente, all'intradosso del solaio di copertura dello stesso, non più di ml. 0.80, in media, dal piano di campagna sistemato; l'altezza massima è riferita all'estradosso del solaio piano di copertura o, in caso di coperture inclinate, alla retta orizzontale di intersezione tra l'estradosso delle falde di pendenza ed il piano verticale esterno delle pareti d'ambito. 2.3. Sul patrimonio edilizio abitativo esistente, con l'esclusione degli edifici compresi nella catalogazione di cui all'art.98, sono consentiti, con intervento edilizio diretto, gli interventi di recupero di cui all'art.3, lett. a), b), c) e d) della LR n.1/2004. Per gli edifici d'abitazione esistenti alla data del 13 novembre 1997, si applica quanto disposto dall'art.35 della LR n.11/2005 2.4. E' prescritta l'osservanza del Regolamento edilizio per nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni su terreni acclivi. 2.5. Non sono compresi nei volumi i locali necessari agli usi agricoli, o annessi colonici, di cui al successivo art.100, soltanto se situati in costruzioni isolate dall'edificio destinato ad abitazione senza alcuna struttura di collegamento. 2.8. Nel caso di lotti interessati parzialmente da zone di rispetto di strade esistenti o previste dagli strumenti urbanistici, fermo restando la inedificabilità sulle citate zone, queste concorrono comunque alla determinazione della superficie realizzabile. 2.9. L'ampliamento consentito dal comma 1 dell'art.35 della LR 11/2005 e successive modificazioni ed integrazioni si applica per ogni singolo edificio anche nel caso di più fabbricati costruiti a confine e ognuno sia individuato da n° di particella catastale. 2.10. Per le nuove costruzioni destinate ad abitazione e per gli ampliamenti di quelle esistenti le superfici nette destinate a portici e verande non possono superare complessivamente il 60% del totale delle superfici utili abitabili e le superfici dei piani interrati e/o seminterrati, comunque localizzate, da destinare esclusivamente a pertinenze dell'abitazione, non possono superare complessivamente il totale della superficie coperta dell'intera costruzione fuori terra. 2.11. Per la zona individuata con sigla EG1(1) in strada di Battiferro, destinata a fattoria didattica ai sensi della LR n.12/2005, è consentito un ampliamento di 500 mc. 2.12. Sono individuati nella tavola B tre lotti con sigla E1b5 nei quali, per gravi motivi di salute relativi a familiari, è ammessa la realizzazione di 800 mc ai fini residenziali. 3. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui al capo II del Titolo III della L.R. n.11/2005. OP-Art.100 Zone E - annessi agricoli (E1) 1. I locali necessari agli usi agricoli, o annessi agricoli, quali stalle, magazzini,

	<p>cantine, rimesse, depositi, serre che costituiscono volume urbanistico, etc. sono realizzati e/o ampliati di norma con intervento edilizio diretto nel rispetto delle relative prescrizioni del Regolamento edilizio ed in conformità a quanto disposto dall'art.34 della L.R. n.11/2005.</p> <p>2. Per la realizzazione di annessi che non costituiscono cubatura quali tettoie, fienili, o quelli totalmente interrati, con esclusione delle serre di cui alle lettere a) e b) degli "Indirizzi e criteri per la definizione delle tipologie di serre" approvati con delibera di G.R. n.7304 del 12.11.97, si applica l'indice di utilizzazione di mq. 50/ha per rate di terreno superiori a mq.2.600, mentre per rate di terreno comprese tra 1.000 e 2.600 mq. è consentita la realizzazione di superfici non superiori a mq.13.00.</p> <p>3. Per gli annessi agricoli esistenti al 13.11.1997 si applica quanto disposto dall'art.35 della L.R. n.11/2005.</p> <p>4. Le rate di terreno non finitime, appartenenti allo stesso proprietario possono essere accorpate ai fini dell'applicazione degli indici edificatori e la superficie realizzabile è riferita a quella netta interna al manufatto nonché a quella esterna coperta delimitata da portico; tali superfici sono conteggiate anche se ricavate su più piani compreso l'eventuale piano interrato.</p> <p>5. Non è consentita la costruzione di annessi su area già asservita a qualsiasi titolo ad altre ditte.</p> <p>6. Le costruzioni per attrezzature tecniche del fondo devono essere improntate alla massima semplicità e al rispetto dell'ambiente rurale circostante. Esse non devono avere, per finiture interne, dotazione di impianti, tipologie di infissi interni ed esterni, le caratteristiche delle case per civile abitazione. In particolare non è consentita la realizzazione delle seguenti opere: -pavimentazioni con materiali generalmente usati per case di civile abitazione; -intonaci interni del tipo "civile"; -rivestimenti di pareti interne; -impianti elettrici sotto traccia, telefonici, TV, gas e di riscaldamento; -infissi esterni con oscuramento ad avvolgibile o a persiana; -partizione degli spazi interni con disimpegni o corridoi tipici delle case di civile abitazione; -cucina; -stanza da bagno.</p> <p>7. E' consentita peraltro la realizzazione del camino e di un modesto locale per WC, con lavabo e bidet o doccia a pavimento. L'impianto elettrico, se necessario, dovrà essere del tipo industriale. Le costruzioni dovranno avere la copertura a tetto a doppia falda di uguale pendenza e con il colmo disposto in posizione non eccentrica secondo la dimensione maggiore; il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole di laterizio. Le pareti esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate nelle tonalità dell'ocra o realizzate con muratura di mattoni o di pietrame a faccia vista. L'altezza massima, rispetto alla quota del terreno sistemato circostante, della linea orizzontale di intersezione tra gli estradossi delle pareti esterne e delle falde di tetto non potrà essere superiore a ml. 3,50. Altezze superiori potranno essere consentite solamente per comprovati motivi.</p> <p>8. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui al capo II del Titolo III della L.R. n.11/2005.</p> <p>OP- Art.43 Zone e beni vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004</p> <p>1. Nell'elaborato 7.2 sono individuate le aree soggette a vincolo ambientale e paesaggistico, ai sensi del DLgs n.42/2004.</p> <p>2. Nell'elaborato 7.2. del PRG sono individuati i beni culturali previsti dal Titolo I del DLgs n.42/2004.</p> <p>3. Il Piano attuativo di interventi ricadenti nelle aree vincolate di cui al comma 1 deve osservare i contenuti stabiliti dall'art. 19 comma 3 della LR 31/1997.</p> <p>4. La Provincia emette il parere vincolante, preliminarmente all'approvazione dei Piani attuativi, limitatamente alle zone sottoposte ai vincoli di cui al comma 1, ai sensi dell'art. 38 comma 3 e art 21 comma 5 della LR 31/1997.</p> <p>5. Per la delega delle funzioni amministrative ai Comuni inerenti la tutela paesaggistica si rinvia all'art. 39 della LR 31/1997, all'art. 22 della LR 1/2004 ed al Regolamento edilizio.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Tettoie chiuse o aperte [C7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zona E Agricola

<p>Norme tecniche di attuazione:</p>	<p>OP-Art.94 Zone E spazio rurale 1. Le disposizioni del presente Capo regolano le trasformazioni ammesse nelle zone denominate spazio rurale così come definito al c.1 dell'art.18 della LR n.27/2000 e sono finalizzate alla tutela ed alla salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed al corretto uso delle suscettività produttive; sono redatte ai sensi del Capo II della LR n.11/2005 ed al Capo III della L.R. n.27/2000. Lo spazio rurale comprende le seguenti zone: le zone agricole (E1) definite nelle disposizioni generali del presente articolo e nei due seguenti, le zone di particolare interesse agricolo (E2), gli immobili sparsi nel territorio costituenti beni culturali (Ean(n)), le zone denudate (E3), le zone a pascolo (E4), le zone boscate (E5), le zone umide E6, le zone di vegetazione ripariale e filari arborei (E7), le zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(.)) e le zone dei punti di paesaggio (individuare nella tav.B). 2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle riferite alle zone agricole elencate nell'art.10 c.2; sono ammesse, nell'ambito di aziende vivaistiche, le attività di vendita dei prodotti di vivaio ed accessori, attraverso il recupero di edifici esistenti; è ammessa la conservazione delle strutture produttive esistenti condonate o comunque legali con un adeguamento di volumetria pari al 10% dell'esistente. Tale percentuale potrà essere aumentata sulla base di un piano aziendale che dimostri le esigenze produttive ed occupazionali attraverso la procedura della variante SUAP; in ogni caso l'Amministrazione Comunale promuove una politica di assegnazione delle aree PAIP per favorire la ricollocazione di tali attività nell'ambito delle zone produttive del PRG, al fine del ripristino del carattere agricolo della zona. E' inoltre compatibile la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative di modeste dimensioni strettamente connesse alle abitazioni o alle attività di tipo ricettivo o agrituristico e di cimiteri per animali la cui regolamentazione si rinvia ad apposito atto dell'AC ed è consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a rete o puntuali, di rilevante interesse pubblico, fatto salvo quanto previsto al c.3 dell'art.20 della LR n.27/2000. 3. Gli interventi edilizi consentiti devono essere attuati nel rispetto dell'ambiente circostante sia per quanto riguarda la flora esistente sia per quanto riguarda l'assetto planoaltimetrico del territorio pertanto le domande di permesso di costruire per nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione che comportino la realizzazione di un organismo edilizio in tutto diverso dal precedente, con l'esclusione di quelle per la realizzazione di attrezzature tecniche del fondo, oltre a quanto disposto dal Regolamento edilizio, devono contenere la documentazione di seguito descritta: a) fotografie dello stato di fatto con evidenziazione dei punti di vista in adeguate planimetrie; b) rilievo planoaltimetrico del terreno; c) rilievo e catalogazione degli alberi presenti nell'area di pertinenza del fabbricato opportunamente delimitata, con evidenziazione delle essenze sia per dimensioni che per tipo; d) relazione geologica e idrogeologica e di rischio idraulico (andamento delle falde - event. sorgenti, pozzi, ecc.) firmata da un tecnico abilitato; e) sistemazione finale dell'area di pertinenza del fabbricato con indicati i tempi e le modalità da seguire: le nuove quote, le opere quali pavimentazioni, muri di contenimento e quant'altro possa contribuire alla impermeabilizzazione del terreno, con indicazioni dei materiali da usare; progetto di piantumazione o comunque sistemazione del verde firmata dal progettista o da un tecnico abilitato; f) ambientazione del progetto attraverso simulazioni grafiche o fotografiche; g) descrizione analitica della conformità del progetto ai criteri ed indirizzi contenuti nelle relative Unità di Paesaggio del Piano Strutturale (Allegato 3 delle presenti norme). 4. Per le distanze tra i fabbricati e dai confini sono da rispettare le seguenti norme: 4.1. La distanza minima dall'asse stradale delle costruzioni destinate ad abitazione non deve essere inferiore a ml. 20.00 sia nel caso di nuova costruzione che di ampliamento, salvo il disposto del DM 01.04.1968 n.1404, e del DPR 26.04.1993 n.147 allorché verranno classificate le strade, tenuto conto anche di quanto prescritto all'art.29 delle presenti norme. 4.2. La distanza tra edifici destinati ad abitazione non deve essere inferiore a ml. 20.00 e dai confini a ml.10.00, con l'esclusione di quelli ricadenti in zone sottoposte a tutela ai sensi del DLgs n.42/2004 per i quali la distanza tra edifici non deve essere inferiore a ml.50.00 e salvo il disposto dei successivi commi 4.3 e 4.4. 4.3. Nel caso di fabbricati oggetto di condono edilizio o di cambiamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art.35 della LR n.11/2005 si prende atto della distanza dai confini esistente che non deve essere diminuita in caso di ristrutturazioni e/o ampliamenti; eventuali nuovi edifici da costruirsi nelle aree confinanti con quelli sopra detti, potranno essere realizzati rispettando esclusivamente la distanza dai confini di ml.10. 4.4. Fermo restando il rispetto della distanza minima di 10 ml. tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti, il distacco dei fabbricati dai confini può essere ridotto se è intercorso un accordo fra proprietari confinanti; in tal caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione, da parte dell'interessato, di una convenzione, regolarmente trascritta, mediante la quale il proprietario dell'area confinante concede l'assenso per la costruzione a distanza inferiore da quella stabilita al precedente comma 4.2 e dà atto della conoscenza del presente articolo e degli obblighi da esso derivanti. 5. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie, deve essere osservato quanto prescritto dagli artt. 30 e 34 delle presenti norme. 6. La distanza minima consentita degli annessi agricoli dai confini è di ml. 5.00 e dai fabbricati di abitazione è di ml. 10.00 salvo che per le stalle, per le quali la distanza minima da detti fabbricati è di ml. 20.00, e per le concimaie per le quali si applica quanto previsto dal R.E. Per la distanza dalle strade si applica quanto stabilito al precedente comma 4.1 per le case di abitazione; per le concimaie è comunque fatto salvo quanto previsto dal R.E. in merito all'osservanza delle distanze minime. Non è prescritta alcuna distanza minima tra annessi. 7. Per le distanze dai corsi d'acqua e dalle ferrovie degli annessi agricoli, si rinvia a quanto prescritto nel c.5. 8. Sono consentite</p>
--------------------------------------	--

	<p>costruzioni a confine qualora siano oggetto di richiesta congiunta di concessione edilizia da parte dei proprietari confinanti. 9. Per gli interventi edificatori nelle zone di rispetto delle strade e delle ferrovie si applicano le norme di cui agli artt.29 e 30 delle presenti norme. 10. Negli interventi sul patrimonio edilizio, con particolare riferimento agli edifici rurali residenziali e non, collocati in zona agricola, è opportuno prevedere il mantenimento o la creazione di apposite aperture di cm.20x30 per areare i sottotetti e consentire l'accesso ai solai o ad apposite nicchie da realizzare, utilizzabili come siti di nidificazione per alcune specie di avifauna (es. rapaci notturni). 11. In riferimento ai contenuti del c.2 del presente articolo sono state individuate le seguenti schede riferite a strutture ed attività produttive: 11.1. SCHEDA EF(1) La zona sulla strada di Maratta Bassa al Km 4,3, denominata EF(1), è soggetta alle seguenti prescrizioni: 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione tipologica e funzionale, recupero e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente commerciale-uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Commercio di cui ai nn.24), 25) e 26), come di seguito individuato, nel rispetto delle quantità previste nel piano del commercio, esclusivamente di prodotti vivaistici, per il giardinaggio e per l'agricoltura, arredamenti ed oggettistica per il giardino, animali vivi da campagna e relativa oggettistica e mangimi – uffici relativi all'attività commerciale. 1) Esercizi commerciali con superficie di vendita fino a mq 250 e relativo magazzino e deposito (esercizi di vicinato) 2) Esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 900 e relativo magazzino e deposito (medie strutture inferiori) 3) Esercizi commerciali con superficie di vendita tra mq 901 e mq 2.500 e relativo magazzino e deposito (medie strutture superiori) 5) INTERVENTO EDILIZIO Ristrutturazione edilizia - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI Conservazione delle cubature esistenti senza modifica delle altezze e delle geometrie prevalenti; ampliamento per una volumetria pari al 10% dell'esistente. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI H min. m.3,50, H max m.6,10 (per le coperture piane e al colmo di quelle inclinate) 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' consentito utilizzare tensostrutture negli spazi scoperti non adibiti a parcheggio, per creare temporaneamente coperture per le piante ed i prodotti di giardinaggio. A seguito della Conferenza di Servizi del 20.09.2007, per la variante parziale 5.23, è stata definita la seguente prescrizione: - l'approvazione del progetto edilizio dell'intervento oggetto della Variante parziale è subordinato all'espressione del parere preventivo dell'Autorità idraulica. 11.2. SCHEDA EF(2) La zona in loc. Sabbioni strada delle Campore, denominata EF(2), è soggetta alle seguenti prescrizioni: 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione funzionale e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente artigianale – deposito/rimessa – uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Artigianato e servizi connessi alla mobilità e impianti tecnologici di cui ai nn.62), 65) e 69) dell'art.10 delle presenti norme - uffici relativi all'attività. 5) INTERVENTO EDILIZIO Ristrutturazione edilizia - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI Oltre al mantenimento delle strutture esistenti condonate, è consentita la realizzazione di un manufatto di 1.500 mq di superficie. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI H max m. 7,50 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Lungo il confine del lotto deve essere prevista una fascia naturaliforme di almeno m.5 di spessore, coltivata con specie a prevalenza latifoglie sempreverdi o caratterizzate dalla persistenza delle foglie anche nel periodo autunnale. 11.3. SCHEDA EF(3) La zona in strada di Bolzello, denominata EF(3), è soggetta alle seguenti prescrizioni: 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione funzionale e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente artigianale – deposito/rimessa – uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Artigianato e servizi connessi alla mobilità e impianti tecnologici di cui ai nn.62), 65) e 69) dell'art.10 delle presenti norme - uffici relativi all'attività. 5) INTERVENTO EDILIZIO Ristrutturazione edilizia - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI E' consentita la realizzazione di un manufatto di 600 mq di superficie. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI H max m. 7,50 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Lungo il confine del lotto deve essere prevista una fascia naturaliforme di almeno m.5 di spessore, coltivata con specie a prevalenza latifoglie sempreverdi o caratterizzate dalla persistenza delle foglie anche nel periodo autunnale. OP-Art.99 Zone E - fabbricati destinati ad abitazione (E1) 1. Nelle zone agricole sono consentite solo costruzioni per l'abitazione del proprietario e dei coltivatori nonché per i locali necessari agli usi agricoli di cui al successivo art.100. 2. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti in applicazione dell'indice edificatorio degli edifici destinati ad abitazione, sono realizzati con intervento edilizio diretto in conformità a quanto specificato nei seguenti punti. 2.1. L'indice di utilizzazione fondiaria consentito per la realizzazione di nuovi edifici destinati ad abitazione è di due metri quadri di superficie utile coperta per ogni ettaro di superficie di terreno interessato (0,0002 mq/mq) e l'altezza massima è fissata in ml.6,50 dal piano di campagna. Tali interventi di nuova edificazione sono subordinati alle prescrizioni di cui ai commi 7 e 10 dell'art.34 della LR n.11/2005. 2.2. Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sono ammessi due piani fuori terra oltre ad un eventuale piano seminterrato emergente, all'intradosso del solaio di copertura dello stesso, non più di ml. 0.80, in media, dal piano di campagna sistemato; l'altezza massima è riferita all'estradosso del solaio piano di copertura o, in caso di coperture</p>
--	---

	<p>inclinate, alla retta orizzontale di intersezione tra l'estradosso delle falde di pendenza ed il piano verticale esterno delle pareti d'ambito. 2.3. Sul patrimonio edilizio abitativo esistente, con l'esclusione degli edifici compresi nella catalogazione di cui all'art.98, sono consentiti, con intervento edilizio diretto, gli interventi di recupero di cui all'art.3, lett. a), b), c) e d) della LR n.1/2004. Per gli edifici d'abitazione esistenti alla data del 13 novembre 1997, si applica quanto disposto dall'art.35 della LR n.11/2005 2.4. E' prescritta l'osservanza del Regolamento edilizio per nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni su terreni acclivi. 2.5. Non sono compresi nei volumi i locali necessari agli usi agricoli, o annessi colonici, di cui al successivo art.100, soltanto se situati in costruzioni isolate dall'edificio destinato ad abitazione senza alcuna struttura di collegamento. 2.8. Nel caso di lotti interessati parzialmente da zone di rispetto di strade esistenti o previste dagli strumenti urbanistici, fermo restando la inedificabilità sulle citate zone, queste concorrono comunque alla determinazione della superficie realizzabile. 2.9. L'ampliamento consentito dal comma 1 dell'art.35 della LR 11/2005 e successive modificazioni ed integrazioni si applica per ogni singolo edificio anche nel caso di più fabbricati costruiti a confine e ognuno sia individuato da n° di particella catastale. 2.10. Per le nuove costruzioni destinate ad abitazione e per gli ampliamenti di quelle esistenti le superfici nette destinate a portici e verande non possono superare complessivamente il 60% del totale delle superfici utili abitabili e le superfici dei piani interrati e/o seminterrati, comunque localizzate, da destinare esclusivamente a pertinenze dell'abitazione, non possono superare complessivamente il totale della superficie coperta dell'intera costruzione fuori terra. 2.11. Per la zona individuata con sigla EG1(1) in strada di Battiferro, destinata a fattoria didattica ai sensi della LR n.12/2005, è consentito un ampliamento di 500 mc. 2.12. Sono individuati nella tavola B tre lotti con sigla E1b5 nei quali, per gravi motivi di salute relativi a familiari, è ammessa la realizzazione di 800 mc ai fini residenziali. 3. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui al capo II del Titolo III della L.R. n.11/2005. OP-Art.100 Zone E - annessi agricoli (E1) 1. I locali necessari agli usi agricoli, o annessi agricoli, quali stalle, magazzini, cantine, rimesse, depositi, serre che costituiscono volume urbanistico, etc. sono realizzati e/o ampliati di norma con intervento edilizio diretto nel rispetto delle relative prescrizioni del Regolamento edilizio ed in conformità a quanto disposto dall'art.34 della L.R. n.11/2005. 2. Per la realizzazione di annessi che non costituiscono cubatura quali tettoie, fienili, o quelli totalmente interrati, con esclusione delle serre di cui alle lettere a) e b) degli "Indirizzi e criteri per la definizione delle tipologie di serre" approvati con delibera di G.R. n.7304 del 12.11.97, si applica l'indice di utilizzazione di mq. 50/ha per rate di terreno superiori a mq.2.600, mentre per rate di terreno comprese tra 1.000 e 2.600 mq. è consentita la realizzazione di superfici non superiori a mq.13.00. 3. Per gli annessi agricoli esistenti al 13.11.1997 si applica quanto disposto dall'art.35 della L.R. n.11/2005. 4. Le rate di terreno non finitime, appartenenti allo stesso proprietario possono essere accorpate ai fini dell'applicazione degli indici edificatori e la superficie realizzabile è riferita a quella netta interna al manufatto nonché a quella esterna coperta delimitata da portico; tali superfici sono conteggiate anche se ricavate su più piani compreso l'eventuale piano interrato. 5. Non è consentita la costruzione di annessi su area già asservita a qualsiasi titolo ad altre ditte. 6. Le costruzioni per attrezzature tecniche del fondo devono essere improntate alla massima semplicità e al rispetto dell'ambiente rurale circostante. Esse non devono avere, per finiture interne, dotazione di impianti, tipologie di infissi interni ed esterni, le caratteristiche delle case per civile abitazione. In particolare non è consentita la realizzazione delle seguenti opere: -pavimentazioni con materiali generalmente usati per case di civile abitazione; -intonaci interni del tipo "civile"; -rivestimenti di pareti interne; -impianti elettrici sotto traccia, telefonici, TV, gas e di riscaldamento; -infissi esterni con oscuramento ad avvolgibile o a persiana; -partizione degli spazi interni con disimpegni o corridoi tipici delle case di civile abitazione; -cucina; -stanza da bagno. 7. E' consentita peraltro la realizzazione del camino e di un modesto locale per WC, con lavabo e bidet o doccia a pavimento. L'impianto elettrico, se necessario, dovrà essere del tipo industriale. Le costruzioni dovranno avere la copertura a tetto a doppia falda di uguale pendenza e con il colmo disposto in posizione non eccentrica secondo la dimensione maggiore; il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole di laterizio. Le pareti esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate nelle tonalità dell'ocra o realizzate con muratura di mattoni o di pietrame a faccia vista. L'altezza massima, rispetto alla quota del terreno sistemato circostante, della linea orizzontale di intersezione tra gli estradossi delle pareti esterne e delle falde di tetto non potrà essere superiore a ml. 3,50. Altezze superiori potranno essere consentite solamente per comprovati motivi. 8. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui al capo II del Titolo III della L.R. n.11/2005. OP-Art.43 Zone e beni vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004 1. Nell'elaborato 7.2 sono individuate le aree soggette a vincolo ambientale e paesaggistico, ai sensi del DLgs n.42/2004. 2. Nell'elaborato 7.2. del PRG sono individuati i beni culturali previsti dal Titolo I del DLgs n.42/2004. 3. Il Piano attuativo di interventi ricadenti nelle aree vincolate di cui al comma 1 deve osservare i contenuti stabiliti dall'art. 19 comma 3 della LR 31/1997. 4. La Provincia emette il parere vincolante, preliminarmente all'approvazione dei Piani attuativi, limitatamente alle zone sottoposte ai vincoli di cui al comma 1, ai sensi dell'art. 38 comma 3 e art 21 comma 5 della LR 31/1997. 5. Per la delega delle funzioni amministrative ai Comuni inerenti la tutela paesaggistica si rinvia all'art. 39 della LR 31/1997, all'art. 22 della LR 1/2004 ed al Regolamento edilizio.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di	NO

carattere urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: E****Tettoie chiuse o aperte [C7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zona E Agricola
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.94 Zone E spazio rurale 1. Le disposizioni del presente Capo regolano le trasformazioni ammesse nelle zone denominate spazio rurale così come definito al c.1 dell'art.18 della LR n.27/2000 e sono finalizzate alla tutela ed alla salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed al corretto uso delle suscettività produttive; sono redatte ai sensi del Capo II della LR n.11/2005 ed al Capo II ed al Capo III della L.R. n.27/2000. Lo spazio rurale comprende le seguenti zone: le zone agricole (E1) definite nelle disposizioni generali del presente articolo e nei due seguenti, le zone di particolare interesse agricolo (E2), gli immobili sparsi nel territorio costituenti beni culturali (Ean(n)), le zone denudate (E3), le zone a pascolo (E4), le zone boscate (E5), le zone umide E6, le zone di vegetazione ripariale e filari arborei (E7), le zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(.)) e le zone dei punti di paesaggio (individuate nella tav.B). 2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle riferite alle zone agricole elencate nell'art.10 c.2; sono ammesse, nell'ambito di aziende vivaistiche, le attività di vendita dei prodotti di vivaio ed accessori, attraverso il recupero di edifici esistenti; è ammessa la conservazione delle strutture produttive esistenti condonate o comunque legali con un adeguamento di volumetria pari al 10% dell'esistente. Tale percentuale potrà essere aumentata sulla base di un piano aziendale che dimostri le esigenze produttive ed occupazionali attraverso la procedura della variante SUAP; in ogni caso l'Amministrazione Comunale promuove una politica di assegnazione delle aree PAIP per favorire la ricollocazione di tali attività nell'ambito delle zone produttive del PRG, al fine del ripristino del carattere agricolo della zona. E' inoltre compatibile la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative di modeste dimensioni strettamente connesse alle abitazioni o alle attività di tipo ricettivo o agrituristico e di cimiteri per animali la cui regolamentazione si rinvia ad apposito atto dell'AC ed è consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a rete o puntuali, di rilevante interesse pubblico, fatto salvo quanto previsto al c.3 dell'art.20 della LR n.27/2000. 3. Gli interventi edilizi consentiti devono essere attuati nel rispetto dell'ambiente circostante sia per quanto riguarda la flora esistente sia per quanto riguarda l'assetto planoaltimetrico del territorio pertanto le domande di permesso di costruire per nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione che comportino la realizzazione di un organismo edilizio in tutto diverso dal precedente, con l'esclusione di quelle per la realizzazione di attrezzature tecniche del fondo, oltre a quanto disposto dal Regolamento edilizio, devono contenere la documentazione di seguito descritta: a) fotografie dello stato di fatto con evidenziazione dei punti di vista in adeguate planimetrie; b) rilievo planoaltimetrico del terreno; c) rilievo e catalogazione degli alberi presenti nell'area di pertinenza del fabbricato opportunamente delimitata, con evidenziazione delle essenze sia per dimensioni che per tipo; d) relazione geologica e idrogeologica e di rischio idraulico (andamento delle falde - event. sorgenti, pozzi, ecc.) firmata da un tecnico abilitato; e) sistemazione finale dell'area di pertinenza del fabbricato con indicati i tempi e le modalità da seguire: le nuove quote, le opere quali pavimentazioni, muri di contenimento e quant'altro possa contribuire alla impermeabilizzazione del terreno, con indicazioni dei materiali da usare; progetto di piantumazione o comunque sistemazione del verde firmata dal progettista o da un tecnico abilitato; f) ambientazione del progetto attraverso simulazioni grafiche o fotografiche; g) descrizione analitica della conformità del progetto ai criteri ed indirizzi contenuti nelle relative Unità di Paesaggio del Piano Strutturale (Allegato 3 delle presenti norme). 4. Per le distanze tra i fabbricati e dai confini sono da rispettare le seguenti norme: 4.1. La distanza minima dall'asse stradale delle costruzioni destinate ad abitazione non deve essere inferiore a ml. 20.00 sia nel caso di</p>

nuova costruzione che di ampliamento, salvo il disposto del DM 01.04.1968 n.1404, e del DPR 26.04.1993 n.147 allorché verranno classificate le strade, tenuto conto anche di quanto prescritto all'art.29 delle presenti norme. 4.2. La distanza tra edifici destinati ad abitazione non deve essere inferiore a ml. 20.00 e dai confini a ml.10.00, con l'esclusione di quelli ricadenti in zone sottoposte a tutela ai sensi del DLgs n.42/2004 per i quali la distanza tra edifici non deve essere inferiore a ml.50.00 e salvo il disposto dei successivi commi 4.3 e 4.4. 4.3. Nel caso di fabbricati oggetto di condono edilizio o di cambiamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art.35 della LR n.11/2005 si prende atto della distanza dai confini esistente che non deve essere diminuita in caso di ristrutturazioni e/o ampliamenti; eventuali nuovi edifici da costruirsi nelle aree confinanti con quelli sopra detti, potranno essere realizzati rispettando esclusivamente la distanza dai confini di ml.10. 4.4. Fermo restando il rispetto della distanza minima di 10 ml. tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti, il distacco dei fabbricati dai confini può essere ridotto se è intercorso un accordo fra proprietari confinanti; in tal caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione, da parte dell'interessato, di una convenzione, regolarmente trascritta, mediante la quale il proprietario dell'area confinante concede l'assenso per la costruzione a distanza inferiore da quella stabilita al precedente comma 4.2 e dà atto della conoscenza del presente articolo e degli obblighi da esso derivanti. 5. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie, deve essere osservato quanto prescritto dagli artt. 30 e 34 delle presenti norme. 6. La distanza minima consentita degli annessi agricoli dai confini è di ml. 5.00 e dai fabbricati di abitazione è di ml. 10.00 salvo che per le stalle, per le quali la distanza minima da detti fabbricati è di ml. 20.00, e per le concimaie per le quali si applica quanto previsto dal R.E. Per la distanza dalle strade si applica quanto stabilito al precedente comma 4.1 per le case di abitazione; per le concimaie è comunque fatto salvo quanto previsto dal R.E. in merito all'osservanza delle distanze minime. Non è prescritta alcuna distanza minima tra annessi. 7. Per le distanze dai corsi d'acqua e dalle ferrovie degli annessi agricoli, si rinvia a quanto prescritto nel c.5. 8. Sono consentite costruzioni a confine qualora siano oggetto di richiesta congiunta di concessione edilizia da parte dei proprietari confinanti. 9. Per gli interventi edificatori nelle zone di rispetto delle strade e delle ferrovie si applicano le norme di cui agli artt.29 e 30 delle presenti norme. 10. Negli interventi sul patrimonio edilizio, con particolare riferimento agli edifici rurali residenziali e non, collocati in zona agricola, è opportuno prevedere il mantenimento o la creazione di apposite aperture di cm.20x30 per areare i sottotetti e consentire l'accesso ai solai o ad apposite nicchie da realizzare, utilizzabili come siti di nidificazione per alcune specie di avifauna (es. rapaci notturni). 11. In riferimento ai contenuti del c.2 del presente articolo sono state individuate le seguenti schede riferite a strutture ed attività produttive:

11.1. SCHEDA EF(1) La zona sulla strada di Maratta Bassa al Km 4,3, denominata EF(1), è soggetta alle seguenti prescrizioni: 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione tipologica e funzionale, recupero e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente commerciale-uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Commercio di cui ai nn.24), 25) e 26), come di seguito individuato, nel rispetto delle quantità previste nel piano del commercio, esclusivamente di prodotti vivaistici, per il giardinaggio e per l'agricoltura, arredamenti ed oggettistica per il giardino, animali vivi da campagna e relativa oggettistica e mangimi – uffici relativi all'attività commerciale. 1) Esercizi commerciali con superficie di vendita fino a mq 250 e relativo magazzinaggio e deposito (esercizi di vicinato) 2) Esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 900 e relativo magazzinaggio e deposito (medie strutture inferiori) 3) Esercizi commerciali con superficie di vendita tra mq 901 e mq 2.500 e relativo magazzinaggio e deposito (medie strutture superiori) 5) INTERVENTO EDILIZIO Ristrutturazione edilizia - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI Conservazione delle cubature esistenti senza modifica delle altezze e delle geometrie prevalenti; ampliamento per una volumetria pari al 10% dell'esistente. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI H min. m.3,50, H max m.6,10 (per le coperture piane e al colmo di quelle inclinate) 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' consentito utilizzare tensostrutture negli spazi scoperti non adibiti a parcheggio, per creare temporaneamente coperture per le piante ed i prodotti di giardinaggio. A seguito della Conferenza di Servizi del 20.09.2007, per la variante parziale 5.23, è stata definita la seguente prescrizione: - l'approvazione del progetto edilizio dell'intervento oggetto della Variante parziale è subordinato all'espressione del parere preventivo dell'Autorità idraulica. 11.2. SCHEDA EF(2) La zona in loc. Sabbioni strada delle Campore, denominata EF(2), è soggetta alle seguenti prescrizioni: 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione funzionale e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente artigianale – deposito/rimessa – uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Artigianato e servizi connessi alla mobilità e impianti tecnologici di cui ai nn.62), 65) e 69) dell'art.10 delle presenti norme - uffici relativi all'attività. 5) INTERVENTO EDILIZIO Ristrutturazione edilizia - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI Oltre al mantenimento delle strutture esistenti condonate, è consentita la realizzazione di un manufatto di 1.500 mq di superficie. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI H max m. 7,50 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Lungo il confine del lotto deve essere prevista una fascia naturaliforme di almeno m.5 di spessore, coltivata con specie a

	<p>prevalenza latifoglie sempreverdi o caratterizzate dalla persistenza delle foglie anche nel periodo autunnale. 11.3. SCHEDA EF(3) La zona in strada di Bolzello, denominata EF(3), è soggetta alle seguenti prescrizioni: 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione funzionale e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente artigianale – deposito/rimessa – uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Artigianato e servizi connessi alla mobilità e impianti tecnologici di cui ai nn.62), 65) e 69) dell'art.10 delle presenti norme - uffici relativi all'attività. 5) INTERVENTO EDILIZIO Ristrutturazione edilizia - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI E' consentita la realizzazione di un manufatto di 600 mq di superficie. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI H max m. 7,50 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggio secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Lungo il confine del lotto deve essere prevista una fascia naturaliforme di almeno m.5 di spessore, coltivata con specie a prevalenza latifoglie sempreverdi o caratterizzate dalla persistenza delle foglie anche nel periodo autunnale. OP-Art.99 Zone E - fabbricati destinati ad abitazione (E1) 1. Nelle zone agricole sono consentite solo costruzioni per l'abitazione del proprietario e dei coltivatori nonché per i locali necessari agli usi agricoli di cui al successivo art.100. 2. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti in applicazione dell'indice edificatorio degli edifici destinati ad abitazione, sono realizzati con intervento edilizio diretto in conformità a quanto specificato nei seguenti punti. 2.1. L'indice di utilizzazione fondiaria consentito per la realizzazione di nuovi edifici destinati ad abitazione è di due metri quadri di superficie utile coperta per ogni ettaro di superficie di terreno interessato (0,0002 mq/mq) e l'altezza massima è fissata in ml.6,50 dal piano di campagna. Tali interventi di nuova edificazione sono subordinati alle prescrizioni di cui ai commi 7 e 10 dell'art.34 della LR n.11/2005. 2.2. Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sono ammessi due piani fuori terra oltre ad un eventuale piano seminterrato emergente, all'intradosso del solaio di copertura dello stesso, non più di ml. 0.80, in media, dal piano di campagna sistemato; l'altezza massima è riferita all'estradosso del solaio piano di copertura o, in caso di coperture inclinate, alla retta orizzontale di intersezione tra l'estradosso delle falde di pendenza ed il piano verticale esterno delle pareti d'ambito. 2.3. Sul patrimonio edilizio abitativo esistente, con l'esclusione degli edifici compresi nella catalogazione di cui all'art.98, sono consentiti, con intervento edilizio diretto, gli interventi di recupero di cui all'art.3, lett. a), b), c) e d) della LR n.1/2004. Per gli edifici d'abitazione esistenti alla data del 13 novembre 1997, si applica quanto disposto dall'art.35 della LR n.11/2005 2.4. E' prescritta l'osservanza del Regolamento edilizio per nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni su terreni acclivi. 2.5. Non sono compresi nei volumi i locali necessari agli usi agricoli, o annessi colonici, di cui al successivo art.100, soltanto se situati in costruzioni isolate dall'edificio destinato ad abitazione senza alcuna struttura di collegamento. 2.8. Nel caso di lotti interessati parzialmente da zone di rispetto di strade esistenti o previste dagli strumenti urbanistici, fermo restando la inedificabilità sulle citate zone, queste concorrono comunque alla determinazione della superficie realizzabile. 2.9. L'ampliamento consentito dal comma 1 dell'art.35 della LR 11/2005 e successive modificazioni ed integrazioni si applica per ogni singolo edificio anche nel caso di più fabbricati costruiti a confine e ognuno sia individuato da n° di particella catastale. 2.10. Per le nuove costruzioni destinate ad abitazione e per gli ampliamenti di quelle esistenti le superfici nette destinate a portici e verande non possono superare complessivamente il 60% del totale delle superfici utili abitabili e le superfici dei piani interrati e/o seminterrati, comunque localizzate, da destinare esclusivamente a pertinenze dell'abitazione, non possono superare complessivamente il totale della superficie coperta dell'intera costruzione fuori terra. 2.11. Per la zona individuata con sigla EG1(1) in strada di Battiferro, destinata a fattoria didattica ai sensi della LR n.12/2005, è consentito un ampliamento di 500 mc. 2.12. Sono individuati nella tavola B tre lotti con sigla E1b5 nei quali, per gravi motivi di salute relativi a familiari, è ammessa la realizzazione di 800 mc ai fini residenziali. 3. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui al capo II del Titolo III della L.R. n.11/2005. OP-Art.100 Zone E - annessi agricoli (E1) 1. I locali necessari agli usi agricoli, o annessi agricoli, quali stalle, magazzini, cantine, rimesse, depositi, serre che costituiscono volume urbanistico, etc. sono realizzati e/o ampliati di norma con intervento edilizio diretto nel rispetto delle relative prescrizioni del Regolamento edilizio ed in conformità a quanto disposto dall'art.34 della L.R. n.11/2005. 2. Per la realizzazione di annessi che non costituiscono cubatura quali tettoie, fienili, o quelli totalmente interrati, con esclusione delle serre di cui alle lettere a) e b) degli "Indirizzi e criteri per la definizione delle tipologie di serre" approvati con delibera di G.R. n.7304 del 12.11.97, si applica l'indice di utilizzazione di mq. 50/ha per rate di terreno superiori a mq.2.600, mentre per rate di terreno comprese tra 1.000 e 2.600 mq. è consentita la realizzazione di superfici non superiori a mq.13.00. 3. Per gli annessi agricoli esistenti al 13.11.1997 si applica quanto disposto dall'art.35 della L.R. n.11/2005. 4. Le rate di terreno non finite, appartenenti allo stesso proprietario possono essere accorpate ai fini dell'applicazione degli indici edificatori e la superficie realizzabile è riferita a quella netta interna al manufatto nonché a quella esterna coperta delimitata da portico; tali superfici sono conteggiate anche se ricavate su più piani compreso l'eventuale piano interrato. 5. Non è consentita la costruzione di annessi su area già asservita a qualsiasi titolo ad altre ditte. 6. Le costruzioni per attrezzature tecniche del fondo devono essere improntate alla massima semplicità e al rispetto dell'ambiente rurale circostante. Esse non devono avere, per finiture interne, dotazione di impianti, tipologie di infissi interni ed esterni, le caratteristiche delle case per civile abitazione. In particolare non è consentita la</p>
--	--

	realizzazione delle seguenti opere: -pavimentazioni con materiali generalmente usati per case di civile abitazione; -intonaci interni del tipo "civile"; -rivestimenti di pareti interne; -impianti elettrici sotto traccia, telefonici, TV, gas e di riscaldamento; -infissi esterni con oscuramento ad avvolgibile o a persiana; -partizione degli spazi interni con disimpegno o corridoi tipici delle case di civile abitazione; -cucina; -stanza da bagno. 7. E' consentita peraltro la realizzazione del camino e di un modesto locale per WC, con lavabo e bidet o doccia a pavimento. L'impianto elettrico, se necessario, dovrà essere del tipo industriale. Le costruzioni dovranno avere la copertura a tetto a doppia falda di uguale pendenza e con il colmo disposto in posizione non eccentrica secondo la dimensione maggiore; il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole di laterizio. Le pareti esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate nelle tonalità dell'ocra o realizzate con muratura di mattoni o di pietrame a faccia vista. L'altezza massima, rispetto alla quota del terreno sistemato circostante, della linea orizzontale di intersezione tra gli estradossi delle pareti esterne e delle falde di tetto non potrà essere superiore a ml. 3,50. Altezze superiori potranno essere consentite solamente per comprovati motivi. 8. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui al capo II del Titolo III della L.R. n.11/2005. OP-Art.43 Zone e beni vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004 1. Nell'elaborato 7.2 sono individuate le aree soggette a vincolo ambientale e paesaggistico, ai sensi del DLgs n.42/2004. 2. Nell'elaborato 7.2. del PRG sono individuati i beni culturali previsti dal Titolo I del DLgs n.42/2004. 3. Il Piano attuativo di interventi ricadenti nelle aree vincolate di cui al comma 1 deve osservare i contenuti stabiliti dall'art. 19 comma 3 della LR 31/1997. 4. La Provincia emette il parere vincolante, preliminare all'approvazione dei Piani attuativi, limitatamente alle zone sottoposte ai vincoli di cui al comma 1, ai sensi dell'art. 38 comma 3 e art 21 comma 5 della LR 31/1997. 5. Per la delega delle funzioni amministrative ai Comuni inerenti la tutela paesaggistica si rinvia all'art. 39 della LR 31/1997, all'art. 22 della LR 1/2004 ed al Regolamento edilizio.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: F****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zona E Agricola
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.94 Zone E spazio rurale 1. Le disposizioni del presente Capo regolano le trasformazioni ammesse nelle zone denominate spazio rurale così come definito al c.1 dell'art.18 della LR n.27/2000 e sono finalizzate alla tutela ed alla salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed al corretto uso delle suscettività produttive; sono redatte ai sensi del Capo II della LR n.11/2005 ed al Capo III della L.R. n.27/2000. Lo spazio rurale comprende le seguenti zone: le zone agricole (E1) definite nelle disposizioni generali del presente articolo e nei due seguenti, le zone di particolare interesse agricolo (E2), gli immobili sparsi nel territorio costituenti beni culturali (Ean(n)), le zone denudate (E3), le zone a pascolo (E4), le zone boscate (E5), le zone umide E6, le zone di vegetazione ripariale e filari arborei (E7), le zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(.)) e le zone dei punti di paesaggio (individuate nella tav.B). 2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle riferite alle zone agricole elencate nell'art.10 c.2; sono ammesse, nell'ambito di aziende vivaistiche, le attività di vendita dei prodotti di vivaio ed accessori, attraverso il recupero di edifici esistenti; è ammessa la conservazione delle strutture produttive esistenti condonate o comunque legali con un adeguamento di volumetria pari al 10% dell'esistente. Tale percentuale potrà essere aumentata sulla base di un piano aziendale che dimostri le esigenze produttive ed occupazionali attraverso la procedura della variante SUAP; in ogni caso l'Amministrazione Comunale promuove una politica di assegnazione delle aree PAIP

per favorire la ricollocazione di tali attività nell'ambito delle zone produttive del PRG, al fine del ripristino del carattere agricolo della zona. E' inoltre compatibile la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative di modeste dimensioni strettamente connesse alle abitazioni o alle attività di tipo ricettivo o agrituristico e di cimiteri per animali la cui regolamentazione si rinvia ad apposito atto dell'AC ed è consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a rete o puntuali, di rilevante interesse pubblico, fatto salvo quanto previsto al c.3 dell'art.20 della LR n.27/2000. 3. Gli interventi edilizi consentiti devono essere attuati nel rispetto dell'ambiente circostante sia per quanto riguarda la flora esistente sia per quanto riguarda l'assetto planoaltimetrico del territorio pertanto le domande di permesso di costruire per nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione che comportino la realizzazione di un organismo edilizio in tutto diverso dal precedente, con l'esclusione di quelle per la realizzazione di attrezzature tecniche del fondo, oltre a quanto disposto dal Regolamento edilizio, devono contenere la documentazione di seguito descritta: a) fotografie dello stato di fatto con evidenziazione dei punti di vista in adeguate planimetrie; b) rilievo planoaltimetrico del terreno; c) rilievo e catalogazione degli alberi presenti nell'area di pertinenza del fabbricato opportunamente delimitata, con evidenziazione delle essenze sia per dimensioni che per tipo; d) relazione geologica e idrogeologica e di rischio idraulico (andamento delle falde - event. sorgenti, pozzi, ecc.) firmata da un tecnico abilitato; e) sistemazione finale dell'area di pertinenza del fabbricato con indicati i tempi e le modalità da seguire: le nuove quote, le opere quali pavimentazioni, muri di contenimento e quant'altro possa contribuire alla impermeabilizzazione del terreno, con indicazioni dei materiali da usare; progetto di piantumazione o comunque sistemazione del verde firmata dal progettista o da un tecnico abilitato; f) ambientazione del progetto attraverso simulazioni grafiche o fotografiche; g) descrizione analitica della conformità del progetto ai criteri ed indirizzi contenuti nelle relative Unità di Paesaggio del Piano Strutturale (Allegato 3 delle presenti norme). 4. Per le distanze tra i fabbricati e dai confini sono da rispettare le seguenti norme: 4.1. La distanza minima dall'asse stradale delle costruzioni destinate ad abitazione non deve essere inferiore a ml. 20.00 sia nel caso di nuova costruzione che di ampliamento, salvo il disposto del DM 01.04.1968 n.1404, e del DPR 26.04.1993 n.147 allorché verranno classificate le strade, tenuto conto anche di quanto prescritto all'art.29 delle presenti norme. 4.2. La distanza tra edifici destinati ad abitazione non deve essere inferiore a ml. 20.00 e dai confini a ml.10.00, con l'esclusione di quelli ricadenti in zone sottoposte a tutela ai sensi del DLgs n.42/2004 per i quali la distanza tra edifici non deve essere inferiore a ml.50.00 e salvo il disposto dei successivi commi 4.3 e 4.4. 4.3. Nel caso di fabbricati oggetto di condono edilizio o di cambiamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art.35 della LR n.11/2005 si prende atto della distanza dai confini esistente che non deve essere diminuita in caso di ristrutturazioni e/o ampliamenti; eventuali nuovi edifici da costruirsi nelle aree confinanti con quelli sopra detti, potranno essere realizzati rispettando esclusivamente la distanza dai confini di ml.10. 4.4. Fermo restando il rispetto della distanza minima di 10 ml. tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti, il distacco dei fabbricati dai confini può essere ridotto se è intercorso un accordo fra proprietari confinanti; in tal caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione, da parte dell'interessato, di una convenzione, regolarmente trascritta, mediante la quale il proprietario dell'area confinante concede l'assenso per la costruzione a distanza inferiore da quella stabilita al precedente comma 4.2 e dà atto della conoscenza del presente articolo e degli obblighi da esso derivanti. 5. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie, deve essere osservato quanto prescritto dagli artt. 30 e 34 delle presenti norme. 6. La distanza minima consentita degli annessi agricoli dai confini è di ml. 5.00 e dai fabbricati di abitazione è di ml. 10.00 salvo che per le stalle, per le quali la distanza minima da detti fabbricati è di ml. 20.00, e per le concimaie per le quali si applica quanto previsto dal R.E. Per la distanza dalle strade si applica quanto stabilito al precedente comma 4.1 per le case di abitazione; per le concimaie è comunque fatto salvo quanto previsto dal R.E. in merito all'osservanza delle distanze minime. Non è prescritta alcuna distanza minima tra annessi. 7. Per le distanze dai corsi d'acqua e dalle ferrovie degli annessi agricoli, si rinvia a quanto prescritto nel c.5. 8. Sono consentite costruzioni a confine qualora siano oggetto di richiesta congiunta di concessione edilizia da parte dei proprietari confinanti. 9. Per gli interventi edificatori nelle zone di rispetto delle strade e delle ferrovie si applicano le norme di cui agli artt.29 e 30 delle presenti norme. 10. Negli interventi sul patrimonio edilizio, con particolare riferimento agli edifici rurali residenziali e non, collocati in zona agricola, è opportuno prevedere il mantenimento o la creazione di apposite aperture di cm.20x30 per areare i sottotetti e consentire l'accesso ai solai o ad apposite nicchie da realizzare, utilizzabili come siti di nidificazione per alcune specie di avifauna (es. rapaci notturni). 11. In riferimento ai contenuti del c.2 del presente articolo sono state individuate le seguenti schede riferite a strutture ed attività produttive: 11.1. SCHEDA EF(1) La zona sulla strada di Maratta Bassa al Km 4,3, denominata EF(1), è soggetta alle seguenti prescrizioni: 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione tipologica e funzionale, recupero e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente commerciale-uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Commercio di cui ai nn.24), 25) e 26), come di seguito individuato, nel rispetto delle quantità previste nel piano del commercio, esclusivamente di prodotti vivaistici, per il giardinaggio e per l'agricoltura, arredamenti ed oggettistica per il giardino, animali vivi da campagna e relativa oggettistica e mangimi – uffici relativi all'attività commerciale. 1) Esercizi commerciali con superficie di

	<p>vendita fino a mq 250 e relativo magazzino e deposito (esercizi di vicinato) 2) Esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 900 e relativo magazzino e deposito (medie strutture inferiori) 3) Esercizi commerciali con superficie di vendita tra mq 901 e mq 2.500 e relativo magazzino e deposito (medie strutture superiori) 5) INTERVENTO EDILIZIO Ristrutturazione edilizia - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI Conservazione delle cubature esistenti senza modifica delle altezze e delle geometrie prevalenti; ampliamento per una volumetria pari al 10% dell'esistente. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI H min. m.3,50, H max m.6,10 (per le coperture piane e al colmo di quelle inclinate) 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' consentito utilizzare tensostrutture negli spazi scoperti non adibiti a parcheggio, per creare temporaneamente coperture per le piante ed i prodotti di giardinaggio. A seguito della Conferenza di Servizi del 20.09.2007, per la variante parziale 5.23, è stata definita la seguente prescrizione: - l'approvazione del progetto edilizio dell'intervento oggetto della Variante parziale è subordinato all'espressione del parere preventivo dell'Autorità idraulica. 11.2. SCHEDA EF(2) La zona in loc. Sabbioni strada delle Campore, denominata EF(2), è soggetta alle seguenti prescrizioni: 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione funzionale e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente artigianale – deposito/rimessa – uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Artigianato e servizi connessi alla mobilità e impianti tecnologici di cui ai nn.62), 65) e 69) dell'art.10 delle presenti norme - uffici relativi all'attività. 5) INTERVENTO EDILIZIO Ristrutturazione edilizia - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI Oltre al mantenimento delle strutture esistenti condonate, è consentita la realizzazione di un manufatto di 1.500 mq di superficie. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI H max m. 7,50 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Lungo il confine del lotto deve essere prevista una fascia naturaliforme di almeno m.5 di spessore, coltivata con specie a prevalenza latifoglie sempreverdi o caratterizzate dalla persistenza delle foglie anche nel periodo autunnale. 11.3. SCHEDA EF(3) La zona in strada di Bolzello, denominata EF(3), è soggetta alle seguenti prescrizioni: 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione funzionale e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente artigianale – deposito/rimessa – uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Artigianato e servizi connessi alla mobilità e impianti tecnologici di cui ai nn.62), 65) e 69) dell'art.10 delle presenti norme - uffici relativi all'attività. 5) INTERVENTO EDILIZIO Ristrutturazione edilizia - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI E' consentita la realizzazione di un manufatto di 600 mq di superficie. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI H max m. 7,50 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Lungo il confine del lotto deve essere prevista una fascia naturaliforme di almeno m.5 di spessore, coltivata con specie a prevalenza latifoglie sempreverdi o caratterizzate dalla persistenza delle foglie anche nel periodo autunnale. OP-Art.99 Zone E - fabbricati destinati ad abitazione (E1) 1. Nelle zone agricole sono consentite solo costruzioni per l'abitazione del proprietario e dei coltivatori nonché per i locali necessari agli usi agricoli di cui al successivo art.100. 2. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti in applicazione dell'indice edificatorio degli edifici destinati ad abitazione, sono realizzati con intervento edilizio diretto in conformità a quanto specificato nei seguenti punti. 2.1. L'indice di utilizzazione fondiaria consentito per la realizzazione di nuovi edifici destinati ad abitazione è di due metri quadri di superficie utile coperta per ogni ettaro di superficie di terreno interessato (0,0002 mq/mq) e l'altezza massima è fissata in ml.6,50 dal piano di campagna. Tali interventi di nuova edificazione sono subordinati alle prescrizioni di cui ai commi 7 e 10 dell'art.34 della LR n.11/2005. 2.2. Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sono ammessi due piani fuori terra oltre ad un eventuale piano seminterrato emergente, all'intradosso del solaio di copertura dello stesso, non più di ml. 0.80, in media, dal piano di campagna sistemato; l'altezza massima è riferita all'estradosso del solaio piano di copertura o, in caso di coperture inclinate, alla retta orizzontale di intersezione tra l'estradosso delle falde di pendenza ed il piano verticale esterno delle pareti d'ambito. 2.3. Sul patrimonio edilizio abitativo esistente, con l'esclusione degli edifici compresi nella catalogazione di cui all'art.98, sono consentiti, con intervento edilizio diretto, gli interventi di recupero di cui all'art.3, lett. a), b), c) e d) della LR n.1/2004. Per gli edifici d'abitazione esistenti alla data del 13 novembre 1997, si applica quanto disposto dall'art.35 della LR n.11/2005 2.4. E' prescritta l'osservanza del Regolamento edilizio per nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni su terreni acclivi. 2.5. Non sono compresi nei volumi i locali necessari agli usi agricoli, o annessi colonici, di cui al successivo art.100, soltanto se situati in costruzioni isolate dall'edificio destinato ad abitazione senza alcuna struttura di collegamento. 2.8. Nel caso di lotti interessati parzialmente da zone di rispetto di strade esistenti o previste dagli strumenti urbanistici, fermo restando la inedificabilità sulle citate zone, queste concorrono comunque alla determinazione della superficie realizzabile. 2.9. L'ampliamento consentito dal comma 1 dell'art.35 della LR 11/2005 e successive modificazioni ed integrazioni si applica per ogni singolo edificio anche nel caso di più fabbricati costruiti a confine e ognuno sia individuato da n° di particella catastale. 2.10. Per le nuove costruzioni destinate ad abitazione e per gli ampliamenti di quelle esistenti le superfici nette destinate a portici e verande non possono superare complessivamente il 60% del totale delle superfici utili abitabili e le superfici dei</p>
--	---

	<p>piani interrati e/o seminterrati, comunque localizzate, da destinare esclusivamente a pertinenze dell'abitazione, non possono superare complessivamente il totale della superficie coperta dell'intera costruzione fuori terra. 2.11. Per la zona individuata con sigla EG1(1) in strada di Battiferro, destinata a fattoria didattica ai sensi della LR n.12/2005, è consentito un ampliamento di 500 mc. 2.12. Sono individuati nella tavola B tre lotti con sigla E1b5 nei quali, per gravi motivi di salute relativi a familiari, è ammessa la realizzazione di 800 mc ai fini residenziali. 3. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui al capo II del Titolo III della L.R. n.11/2005. OP-Art.100 Zone E - annessi agricoli (E1) 1. I locali necessari agli usi agricoli, o annessi agricoli, quali stalle, magazzini, cantine, rimesse, depositi, serre che costituiscono volume urbanistico, etc. sono realizzati e/o ampliati di norma con intervento edilizio diretto nel rispetto delle relative prescrizioni del Regolamento edilizio ed in conformità a quanto disposto dall'art.34 della L.R. n.11/2005. 2. Per la realizzazione di annessi che non costituiscono cubatura quali tettoie, fienili, o quelli totalmente interrati, con esclusione delle serre di cui alle lettere a) e b) degli "Indirizzi e criteri per la definizione delle tipologie di serre" approvati con delibera di G.R. n.7304 del 12.11.97, si applica l'indice di utilizzazione di mq. 50/ha per rate di terreno superiori a mq.2.600, mentre per rate di terreno comprese tra 1.000 e 2.600 mq. è consentita la realizzazione di superfici non superiori a mq.13.00. 3. Per gli annessi agricoli esistenti al 13.11.1997 si applica quanto disposto dall'art.35 della L.R. n.11/2005. 4. Le rate di terreno non finite, appartenenti allo stesso proprietario possono essere accorpate ai fini dell'applicazione degli indici edificatori e la superficie realizzabile è riferita a quella netta interna al manufatto nonché a quella esterna coperta delimitata da portico; tali superfici sono conteggiate anche se ricavate su più piani compreso l'eventuale piano interrato. 5. Non è consentita la costruzione di annessi su area già asservita a qualsiasi titolo ad altre ditte. 6. Le costruzioni per attrezzature tecniche del fondo devono essere improntate alla massima semplicità e al rispetto dell'ambiente rurale circostante. Esse non devono avere, per finiture interne, dotazione di impianti, tipologie di infissi interni ed esterni, le caratteristiche delle case per civile abitazione. In particolare non è consentita la realizzazione delle seguenti opere: -pavimentazioni con materiali generalmente usati per case di civile abitazione; -intonaci interni del tipo "civile"; -rivestimenti di pareti interne; -impianti elettrici sotto traccia, telefonici, TV, gas e di riscaldamento; -infissi esterni con oscuramento ad avvolgibile o a persiana; -partizione degli spazi interni con disimpegni o corridoi tipici delle case di civile abitazione; -cucina; -stanza da bagno. 7. E' consentita peraltro la realizzazione del camino e di un modesto locale per WC, con lavabo e bidet o doccia a pavimento. L'impianto elettrico, se necessario, dovrà essere del tipo industriale. Le costruzioni dovranno avere la copertura a tetto a doppia falda di uguale pendenza e con il colmo disposto in posizione non eccentrica secondo la dimensione maggiore; il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole di laterizio. Le pareti esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate nelle tonalità dell'ocra o realizzate con muratura di mattoni o di pietrame a faccia vista. L'altezza massima, rispetto alla quota del terreno sistemato circostante, della linea orizzontale di intersezione tra gli estradossi delle pareti esterne e delle falde di tetto non potrà essere superiore a ml. 3,50. Altezze superiori potranno essere consentite solamente per comprovati motivi. 8. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui al capo II del Titolo III della L.R. n.11/2005. OP-Art.43 Zone e beni vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004 1. Nell'elaborato 7.2 sono individuate le aree soggette a vincolo ambientale e paesaggistico, ai sensi del DLgs n.42/2004. 2. Nell'elaborato 7.2. del PRG sono individuati i beni culturali previsti dal Titolo I del DLgs n.42/2004. 3. Il Piano attuativo di interventi ricadenti nelle aree vincolate di cui al comma 1 deve osservare i contenuti stabiliti dall'art. 19 comma 3 della LR 31/1997. 4. La Provincia emette il parere vincolante, preliminare all'approvazione dei Piani attuativi, limitatamente alle zone sottoposte ai vincoli di cui al comma 1, ai sensi dell'art. 38 comma 3 e art 21 comma 5 della LR 31/1997. 5. Per la delega delle funzioni amministrative ai Comuni inerenti la tutela paesaggistica si rinvia all'art. 39 della LR 31/1997, all'art. 22 della LR 1/2004 ed al Regolamento edilizio.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** G Terreno

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **A**

Il piano interrato risulta essere allo stato di fatto con destinazione d'uso taverna ripostiglio e un locale cucina. Le rifiniture sono del tipo residenziale di pregio con pavimentazioni in gres ceramico, tinteggiatura a tempera in buono stato, infissi sono parte in legno, parte in ferro con doppio vetro. Sono presenti impianti elettrici, adduzione/idrico e gas gpl (per l'alimentazione della cucina), tutti sottotraccia. Sono presenti inoltre apparecchi per il riscaldamento dei vani.

**1. Quota e tipologia del diritto****4/6 di OMISSIS Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Quota di proprietà di OMISSIS pari a 4/6

Eventuali comproprietari:

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **162,84**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1991

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.30

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

Stato di manutenzione generale: buono

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solai in laterocemento** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **Intonaco civile** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termoconvettori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1991/2003
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termoconvettori
Epoca di realizzazione/adequamento	1991/2003
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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Taverna	sup reale netta	105,10	1,00	105,10
Cucina	sup reale netta	44,42	1,00	44,42
Ripostiglio	sup reale netta	13,32	1,00	13,32
		<b>162,84</b>		<b>162,84</b>

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **B**

Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione, sicuramente antecedente al 1940. Le murature portanti totalmente in pietra, solai esistenti in legno come anche lo stesso tetto di copertura con sovrastante manto con coppi e tegole alla romana. L'unità è provvista solamente di un impianto elettrico fatiscente e a vista fuori norma. Gli infissi sono in legno con vetro singolo e scuri interni. Le finiture al piano primo sono: pavimento in cotto e graniglia, e pareti con intonaco e tinteggiatura. L'edificio verte in uno stato di manutenzione scadente e necessita di una totale ristrutturazione. Si precisa che, con le attuali norme urbanistico/edilizie, tale u.i. ha una potenzialità edificatoria pari a 100 mq lordi. Completa il subalterno un annesso di ridotte dimensioni, anch'esso in pietra, ad uso pozzo e forno.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 4/6 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **192,03**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1940

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.05

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

Stato di manutenzione generale: pessimo

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **pessime**

Fondazioni tipologia: **Fondazioni a sacco** materiale: **muratura** condizioni: **scarse**

Solai tipologia: **Travi principali e travetti secondari in legno e pannelle** condizioni: **scarse**

Strutture verticali materiale: **pietrame** condizioni: **scarse**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti**  
materiale protezione: **legno** condizioni: **pessime**

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>pessime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>pessime</b>
Pareti esterne	materiale: <b>Pietra</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>pessime</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>pessime</b> conformità: <b>da collaudare</b>
-----------	---

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1940
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	sup reale netta	18,77	1,00	18,77
Cantina	sup reale netta	13,02	1,00	13,02
Ripostiglio	sup reale netta	6,80	1,00	6,80
Camera	sup reale netta	18,14	1,00	18,14
Cucina	sup reale netta	12,46	1,00	12,46
Bagno	sup reale netta	6,59	1,00	6,59
Terrazzo	sup reale netta	9,27	1,00	9,27
Pozzo	sup reale netta	2,82	1,00	2,82
Forno	sup reale netta	4,16	1,00	4,16
Ampliamento applicabile all'u.i.	sup potenziale coperta	100,00	1,00	100,00
		<b>192,03</b>		<b>192,03</b>

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto C

Trattasi di un antico edificio, edificato precedentemente al 1940, accessorio alla residenza composto da un magazzino e da una tettoia. La struttura dell'edificio è in mattoni e cemento e con pareti in mattoni. La copertura è in legno con manto di copertura, in parte con coppi e tegole, parte con marsigliesi. L'unità è sprovvista di impianti di qualsiasi genere, tranne l'impianto elettrico. Lo stato di manutenzione risulta in stato accettabile.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**4/6 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **58,96**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1940

ha un'altezza utile interna di circa m. 4.30

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni tipologia: **plinti collegati** materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **c.a. e mattoni pieni** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **mattoni di tufo** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**  
conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1940/1980
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup reale netta	25,90	1,00	25,90
Tettoia	sup reale netta	33,06	1,00	33,06
		<b>58,96</b>		<b>58,96</b>

**Descrizione: Abitazione in ville [A8] di cui al punto D**

Trattasi di una villa disposta su tre livelli con ampia area di pertinenza ad uso esclusivo con presenza di pavimentazioni pregiate, muri di contenimento in pietra e rivestiti con mattoni tipo San Marco, nella stessa area abbiamo la presenza di una piscina della superficie di circa 98 mq con relativo spogliatoio e bagno. Lo stesso fabbricato è stato costruito negli anni 91 con tipologia costruttiva in cemento armato, tamponature con blocchi di laterizio poroton, infissi di alta qualità in legno doppio vetro ed inoltre, nell'anno 2003 è stata ampliata e ristrutturata completamente. In riferimento alle rifiniture interne l'interrato associato a tale subalterno è solo lo studio con il bagno e in questo piano abbiamo la presenza

di pavimenti e rivestimenti in gres ceramico, infissi in alluminio. L' Impianto elettrico nel rispetto delle normative vigenti. Al piano terra abbiamo pavimenti e rivestimenti in gres ceramico, infissi in legno di buona qualità e doppio vetro, bagni con apparecchiature sanitarie di buona qualità, pavimenti e rivestimenti in gres ceramico, impianto elettrico nel rispetto della normativa vigente. Completano le finiture, intonaco e tinteggiatura civile. Al piano primo abbiamo gres ceramico per pavimenti e rivestimenti nel soggiorno, cucina e bagni, mentre nelle camere da letto abbiamo i pavimenti in parquet in legno di buona qualità. L'impianto elettrico risulta rispettoso della normativa vigente. Esternamente l'edificio risulta in buono stato di conservazione, le pareti hanno intonaco e tinteggiatura civile con aggiunta di pigmenti colorati. le scossaline, discendenti e pluviali in rame, i manti di copertura del tetto e dei portici sono misti. I portici hanno montanti e travi in legno. L'impianto di riscaldamento dell'unità immobiliare è alimentato da un termocamino a legna posto al piano terra e da un serbatoio interrato con gas GPL posto limitrofo alla rampa di accesso al piano interrato. L'impianto di scarico e la fognatura è garantita da una fossa imhoff. Per tali impianti non sono presenti dichiarazioni di conformità.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 4/6 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Marino Michela C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Marino Salvatore C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **4.332,61**

E' posto al piano: T-1-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1991

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

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

Stato di manutenzione generale: buono

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</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>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>Tegole portoghesi</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>Intonaco civile</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>porfido</b> condizioni: <b>buone</b>

Note: La parte pavimentata con porfido è quella limitrofa all'edificio e alla piscina. Parte dell'area di corte è pavimentata con getto di calcestruzzo e pietrisco

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Portoncino Blindato in Legno** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**  
 Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**  
 Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**  
 Scale posizione: **interna** rivestimento: **cotto** condizioni: **buone**

**Impianti:**

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

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

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità: **scarsa** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Telefonico tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1991/2003
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto con radiatori
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adequamento	1991/2003

Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Si precisa che il gas usato per il riscaldamento dell'immobile non è da rete pubblica, ma da gas gpl contenuto in un bombolone interrato.

**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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Studio PS1	sup reale netta	14,49	1,00	14,49
Bagno PS1	sup reale netta	4,35	1,00	4,35
Disimpegno PS1	sup reale netta	3,19	1,00	3,19
Cantina PT	sup reale netta	14,74	1,00	14,74
Cantina PT	sup reale netta	31,27	1,00	31,27
Lavanderia PT	sup reale netta	12,33	1,00	12,33
Disimpegno PT	sup reale netta	9,00	1,00	9,00
Soggiorno/Cucina PT	sup reale netta	39,54	1,00	39,54
Bagno PT	sup reale netta	6,38	1,00	6,38
Camera PT	sup reale netta	17,22	1,00	17,22
Disimpegno PT	sup reale netta	2,64	1,00	2,64
Disimpegno PT	sup reale netta	7,62	1,00	7,62
Studio PT	sup reale netta	30,34	1,00	30,34
Disimpegno PT	sup reale netta	2,31	1,00	2,31
Camera PT	sup reale netta	13,67	1,00	13,67
Bagno	sup reale netta	4,95	1,00	4,95
Camera PT	sup reale netta	16,97	1,00	16,97
Portico PT	sup reale netta	35,13	1,00	35,13
Marcia piede/portico PT	sup reale netta	20,85	1,00	20,85
Balcone PT	sup reale netta	25,47	1,00	25,47
Camera P1	sup reale netta	14,91	1,00	14,91
Bagno P1	sup reale netta	9,03	1,00	9,03
Camera P1	sup reale netta	16,56	1,00	16,56
Soggiorno P1	sup reale netta	24,06	1,00	24,06
Disimpegno P1	sup reale netta	9,63	1,00	9,63
Camera	sup reale netta	19,30	1,00	19,30

Cucina P1	sup reale netta	16,19	1,00	16,19
Terrazzo P1	sup reale netta	36,73	1,00	36,73
Portico P1	sup reale netta	37,20	1,00	37,20
Terrazzo P1	sup reale netta	6,54	1,00	6,54
Area di corte	superf. esterna lorda	3.830,00	1,00	3.830,00
		<b>4.332,61</b>		<b>4.332,61</b>

**Accessori**

- D Posto al piano Terra
1. piscina Sviluppa una superficie complessiva di 97.50 mq  
 Valore a corpo: **€ 30000**  
 Note: Il valore è comprensivo della piscina, i relativi impianti e del locale spogliatoio/bagno

Descrizione: **Tettoie chiuse o aperte [C7]** di cui al punto E

Trattasi di una tettoia di grande superficie realizzata in acciaio con copertura in lamiera. Anche l'altezza interna della tettoia risulta essere di grande dimensioni, tale da rendere la tettoia adeguata per il ricovero per mezzi da lavoro (ruspe, camion, etc)

**1. Quota e tipologia del diritto****4/6 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **336,62**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: non avendo documentazione probante, si ipotizza 2018  
 ha un'altezza utile interna di circa m. 5.70

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

Stato di manutenzione generale: buono

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **acciaio** condizioni: **buone**  
 Fondazioni tipologia: **plinti collegati** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**  
 Strutture verticali materiale: **pilastrini in acciaio** condizioni: **buone**  
 Travi materiale: **acciaio** condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura materiale: **lamiera zincate** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **con canaletta esterna** tensione: **220V** condizioni: **buone**  
 conformità: **da collaudare**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2018
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Tettoia	sup reale netta	336,62	1,00	336,62
		<b>336,62</b>		<b>336,62</b>

Descrizione: **Tettoie chiuse o aperte [C7]** di cui al punto **F**

Trattasi di una tettoia realizzata in acciaio con copertura in lamiera. Come per il sub 8, anche questa u.i. ha la funzione di rimessa materiale/attrezzi da lavoro.

**1. Quota e tipologia del diritto****4/6 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **67,35**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: non avendo documentazione probante, si ipotizza 2018

ha un'altezza utile interna di circa m. 4.30

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

Stato di manutenzione generale: buono

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>pilastrini in acciaio</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura	materiale: <b>lamiera zincate</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
--------------------	--

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>con canaletta esterna</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
-----------	--

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2018
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Tettoia	sup reale lorda	67,35	1,00	67,35
		<b>67,35</b>		<b>67,35</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **G Terreno**

Trattasi di una rata di terreno ad uso corte del fabbricato principale. Terreno in lieve pendenza con presenza di ulivi. Sullo stesso insistono costruzioni fatiscenti e con materiali inadeguati/di recupero, ad uso ricovero animali da cortile. Come indicato nella sezione regolarità edilizia, tali edifici dovranno essere completamente rimossi. Nel medesimo terreno insiste la strada di accesso, parte in cemento e parte pavimentata, a servizio degli altri corpi oggetto di perizia.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 4/6 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **2.940,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in pendenza

Sistemazioni agrarie presenza di piante di ulivo

Stato di manutenzione generale: discreto

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno vegetale	sup reale lorda	2.940,00	1,00	2.940,00
		<b>2.940,00</b>		<b>2.940,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, il sottoscritto CTU Geom. Marco Finestauri applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima.

Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto CTU Geom. Marco Finestauri ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq., della superficie utile, pari ad € 1.000,00 al Mq. per il sub. 3 Corpo "A" con destinazione d'uso attualmente Taverna da ripristinare a Garage, € 500,00 al Mq per il sub. 4 Corpo "B" con destinazione d'uso Abitazione oltre il Valore dell'ampliamento stimato con la superficie potenziale realizzabile. Per il terrazzo posto al piano primo è stato considerato un prezzo pari a 200 €/mq, € 450,00 al mq per il sub. 5 con destinazione Magazzino / Tettoia, € 2.000,00 al mq per il sub. 7 Corpo "D" con destinazione Villa (la piscina e i relativi accessori sono stati stimati a corpo), per il Corpo "E" e Corpo "F", il C.T.U. dichiara che sono valori pari a zero da applicare alla stima, successivamente decurtati del costo per la demolizione e ripristino dello stato dei luoghi poiché siamo in presenza di Tettoie abusive in Zona Paesaggistica e quindi non sanabili. Per il Corpo "G" 5,00 €/mq Terreno ad uso Uliveto con parte d'ingresso carrabile all'immobile.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 162.840,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Taverna	105,10	€ 1.000,00	€ 105.100,00
Cucina	44,42	€ 1.000,00	€ 44.420,00
Ripostiglio	13,32	€ 1.000,00	€ 13.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 162.840,00
Valore corpo			€ 162.840,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 162.840,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 162.840,00

#### B. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 66.140,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Cantina	18,77	€ 500,00	€ 9.385,00
Cantina	13,02	€ 500,00	€ 6.510,00
Ripostiglio	6,80	€ 500,00	€ 3.400,00
Camera	18,14	€ 500,00	€ 9.070,00
Cucina	12,46	€ 500,00	€ 6.230,00
Bagno	6,59	€ 500,00	€ 3.295,00
Terrazzo	9,27	€ 200,00	€ 1.854,00
Pozzo	2,82	€ 200,00	€ 564,00
Forno	4,16	€ 200,00	€ 832,00
Ampliamento applicabile all'u.i.	100,00	€ 250,00	€ 25.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 66.140,00
Valore corpo			€ 66.140,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 66.140,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.140,00

**C. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.532,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	25,90	€ 450,00	€ 11.655,00
Tettoia	33,06	€ 450,00	€ 14.877,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.532,00
Valore corpo			€ 26.532,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.532,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.532,00

**D. Abitazione in ville [A8] con annessa piscina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 696.003,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Studio PS1	14,49	€ 1.000,00	€ 14.490,00
Bagno PS1	4,35	€ 1.000,00	€ 4.350,00
Disimpegno PS1	3,19	€ 1.000,00	€ 3.190,00
Cantina PT	14,74	€ 0,00	€ 0,00
Cantina PT	31,27	€ 0,00	€ 0,00
Lavanderia PT	12,33	€ 0,00	€ 0,00
Disimpegno PT	9,00	€ 0,00	€ 0,00
Soggiorno/Cucina PT	39,54	€ 2.000,00	€ 79.080,00
Bagno PT	6,38	€ 2.000,00	€ 12.760,00
Camera PT	17,22	€ 2.000,00	€ 34.440,00
Disimpegno PT	2,64	€ 2.000,00	€ 5.280,00
Disimpegno PT	7,62	€ 2.000,00	€ 15.240,00
Studio PT	30,34	€ 2.000,00	€ 60.680,00
Disimpegno PT	2,31	€ 2.000,00	€ 4.620,00
Camera PT	13,67	€ 2.000,00	€ 27.340,00
Bagno	4,95	€ 2.000,00	€ 9.900,00
Camera PT	16,97	€ 2.000,00	€ 33.940,00
Portico PT	35,13	€ 700,00	€ 24.591,00
Marcia piede/portico PT	20,85	€ 700,00	€ 14.595,00
Balcone PT	25,47	€ 550,00	€ 14.008,50

Camera P1	14,91	€ 2.000,00	€ 29.820,00
Bagno P1	9,03	€ 2.000,00	€ 18.060,00
Camera P1	16,56	€ 2.000,00	€ 33.120,00
Soggiorno P1	24,06	€ 2.000,00	€ 48.120,00
Disimpegno P1	9,63	€ 2.000,00	€ 19.260,00
Camera	19,30	€ 2.000,00	€ 38.600,00
Cucina P1	16,19	€ 2.000,00	€ 32.380,00
Terrazzo P1	36,73	€ 550,00	€ 20.201,50
Portico P1	37,20	€ 700,00	€ 26.040,00
Terrazzo P1	6,54	€ 550,00	€ 3.597,00
Area di corte	3.830,00	€ 10,00	€ 38.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 666.003,00
Valore corpo			€ 666.003,00
Valore Accessori			€ 30.000,00
Valore complessivo intero			€ 696.003,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 696.003,00

**E. Tettoie chiuse o aperte [C7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Tettoia	336,62	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**F. Tettoie chiuse o aperte [C7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Tettoia	67,35	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**G Terreno. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno vegetale	2.940,00	€ 5,00	€ 14.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.700,00
Valore corpo			€ 14.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.700,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me-</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------	-------------------------

			<i>di ponderale</i>	<i>quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	162,84	€ 162.840,00	€ 162.840,00
B	Abitazione di tipo economico [A3]	192,03	€ 66.140,00	€ 66.140,00
C	Magazzini e locali di deposito [C2]	58,96	€ 26.532,00	€ 26.532,00
D	Abitazione in ville [A8] con annessa piscina	4.332,61	€ 696.003,00	€ 696.003,00
E	Tettoie chiuse o aperte [C7]	336,62	€ 0,00	€ 0,00
F	Tettoie chiuse o aperte [C7]	67,35	€ 0,00	€ 0,00
G	Terreno agricolo	2.940,00	€ 14.700,00	€ 14.700,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 144.932,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 90.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

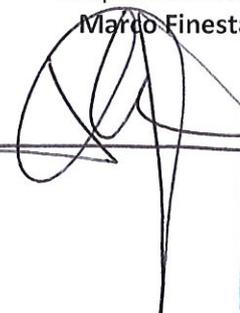
**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 731.082,75</b>
---	---------------------

Elenco Allegati:

- Allegato A Estratto di mappa;
- Allegato B Visure catastali storiche;
- Allegato C Planimetrie catastali;
- Allegato D Elenco subalterni e Elaborato Planimetrico;
- Allegato E Elaborati grafici;
- Allegato F Documentazione fotografica;
- Allegato G Ispezioni ipotecarie;
- Allegato H Titoli edilizi;
- Allegato I Estratto di P.R.G.;
- Allegato J Certificato cause pendenti;

L'Esperto alla stima

**Marco Finestauri**





**COMUNE DI TERNI (TR)**

**ES. IMM. 68-2019**

**ALLEGATO "C"**

**PLANIMETRIE CATASTALI**

**DITTA :**

**IL C.T.U. :** Geom. Marco Finestauri



**Geom. Marco Finestauri**

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel/Fax 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: [marcofinestauri@libero.it](mailto:marcofinestauri@libero.it) PEC: [marco.finestauri@geopec.it](mailto:marco.finestauri@geopec.it)

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



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

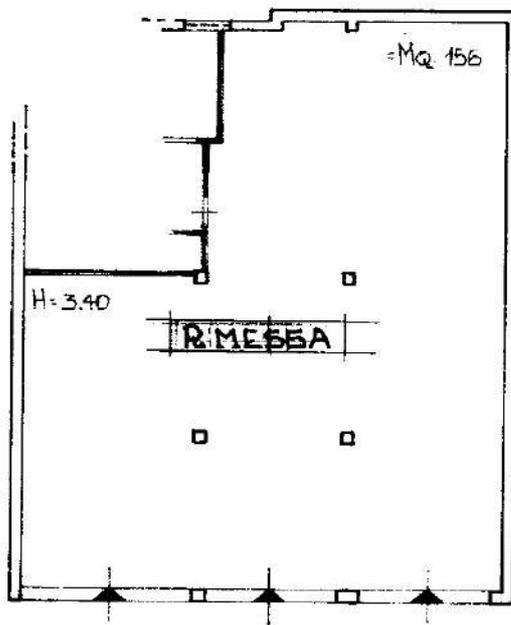
MOD. BN (CE)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di TERNI via STR. FONTANA DELLA MANDORLA CIV. 21

PIANO SCANTINATO

S.D.



S.D.

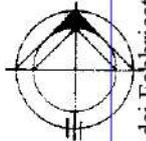
S.D.

S.D.



01943497

ORIENTAMENTO  
NORD



SCALA DTI:

Ultima planimetria in atti  
Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)

MARIOTTI ROBERTO

GEOMETRA

della provincia di TERNI in 847

data 31/01/97

Firma Mariotti Roberto

RISERVATO ALL'UFFICIO



Data presentazione:03/02/1997 - Data: 14/01/2020 - n. T219348 - Richiedente: FNSMRC67R23L117Y  
Totale schede fornite all'acquirente: 72 - Fornite stampate richieste: 44 (210/297)

Identificativo catastale  
F. 72

n. 513 sub 3

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/01/2020 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 72 - Particella: 513 - Subalterno: 3 >  
SITO DA FONTANA DELLA MANDORLA n. 21 piano: S1;

MODULARIO  
F. rig. rend. 497

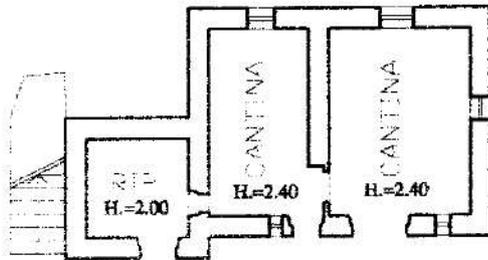


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

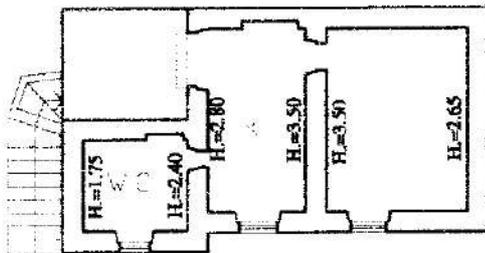
MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

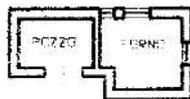
Planimetria di u.i.u. in Comune di TERNI via Strada Fontana della Mandorla civ. 21



**PIANTA PIANO TERRA**  
H.=2.00 ~ 2.40



**PIANTA PIANO PRIMO**  
Hm.=3.05

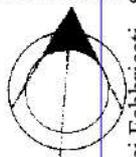


**PIANTA FORNO E POZZO**  
Hm.=1.70 ~ 2.00



01943430

ORIENTAMENTO



SCALA D.L.I.

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Manu 01  
Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 14/01/2020 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 72 - Particella: 513 - Subalterno: 4 >  
Catasto dei Fabbricati - STRADA FONTANA DELLA MANDORLA n. 21 piano: 1-1;

Ultima planimetria in atti  
Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal Arch. MANCIUCCA  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 13/01/1999 - Data: 14/01/2020 - n. T219350 - Richiedente: FNSMRC67R23L117Y  
Totale schede: 72 F. 72 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: A4(210x297)

F. 72  
n. 513 sub. 4

della provincia di TERNI  
data ..... Firma



MODULARIO  
F. rig. rend. 497



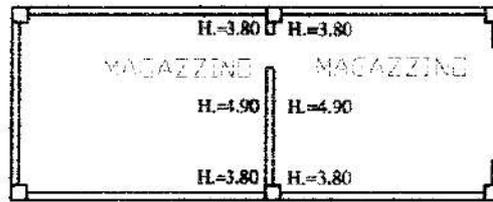
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

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

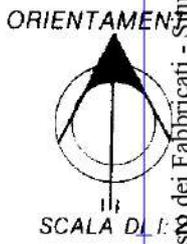
MOD. BN (CE)

LIRE  
**500**

Planimetria di u.i.u. in Comune di TERNI via SR. FONTANA DELLA MANDORLA civ. 21



**PIANTA TETTOIA CHIUSA**  
H.=3.80 - 4.80



Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

1 piano 01  
Catasto di Fabbricati - Situazione al 14/01/2020 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 72 - Particella: 513 - Subalterno: 5 >  
STRADA FONTANA DELLA MANDORLA n. 21 piano: 1;

Ultima planimetria in atti  
Dichiarazione di N.C.   
Dichiarazione di variazione

Compilata dal Arch. MANCIUCCA  
(Titolo, cognome e nome)  
BRUNO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 13/01/1999 - Data: 14/01/2020 - n. T219351 - Richiedente: FNSMRC67R23L117Y  
Totale schede: 72 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)

n. 513 sub. 5

data ..... Firma .....



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0041147 del 03/07/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Strada Fontana Della Mandorla

civ. 21

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 72

Particella: 513

Subalterno: 7

Compilata da:

Piervisani Fabio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

N. 00883

Scheda n. 1

Scala 1:500

438

778

513

piscina

436

540

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/01/2020 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 72 - Particella: 513 - Subalterno: 7 >  
STRADA FONTANA DELLA MANDORLA n. 21 piano: S1-T-1;

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0041147 del 03/07/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Strada Fontana Della Mandorla

civ. 21

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 72

Particella: 513

Subalterno: 7

Compilata da:

Piervisani Fabio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

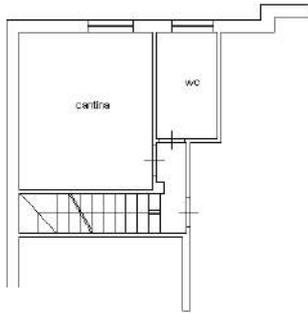
N. 00883

Scheda n. 2

Scala 1:200

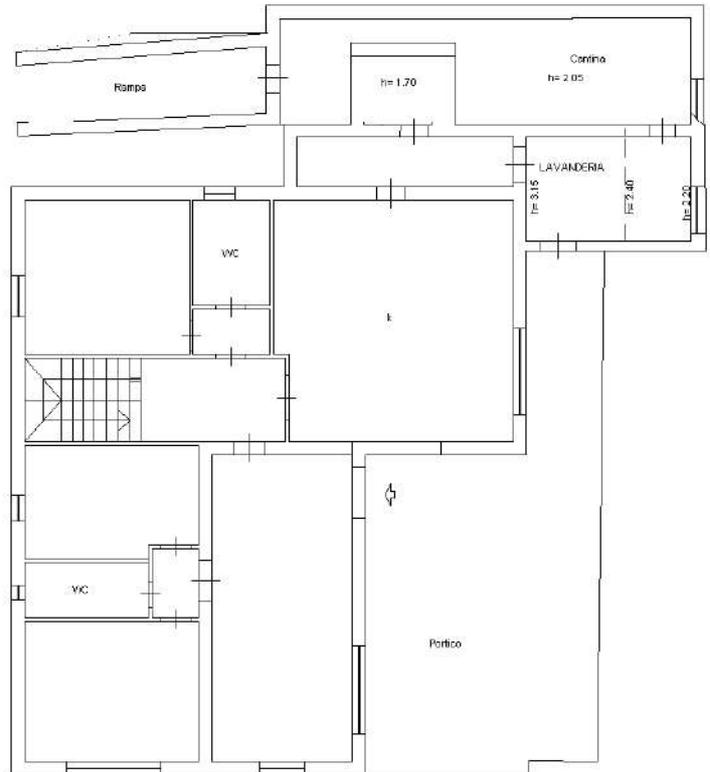
**PIANO INTERRATO**

h= 3.35

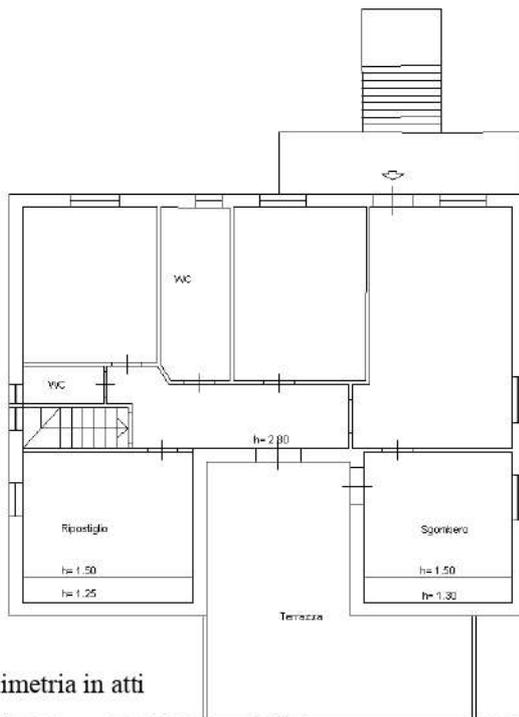


**PIANO TERRA**

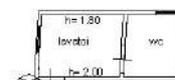
h= 3.00



**PIANO PRIMO**



**PIANO TERRA**



Catato dei Fabbricati - Situazione al 14/01/2020 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 72 - Particella: 513 - Subalterno: 7 >  
STRADA FONTANA DELLA MANDORLA n. 21 piano: S1-T-1;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0041149 del 03/07/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Strada Fontana Della Mandorla

civ. 21

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 72

Particella: 513

Subalterno: 8

Compilata da:

Piervisani Fabio

Iscritto all'albo:

Geometri

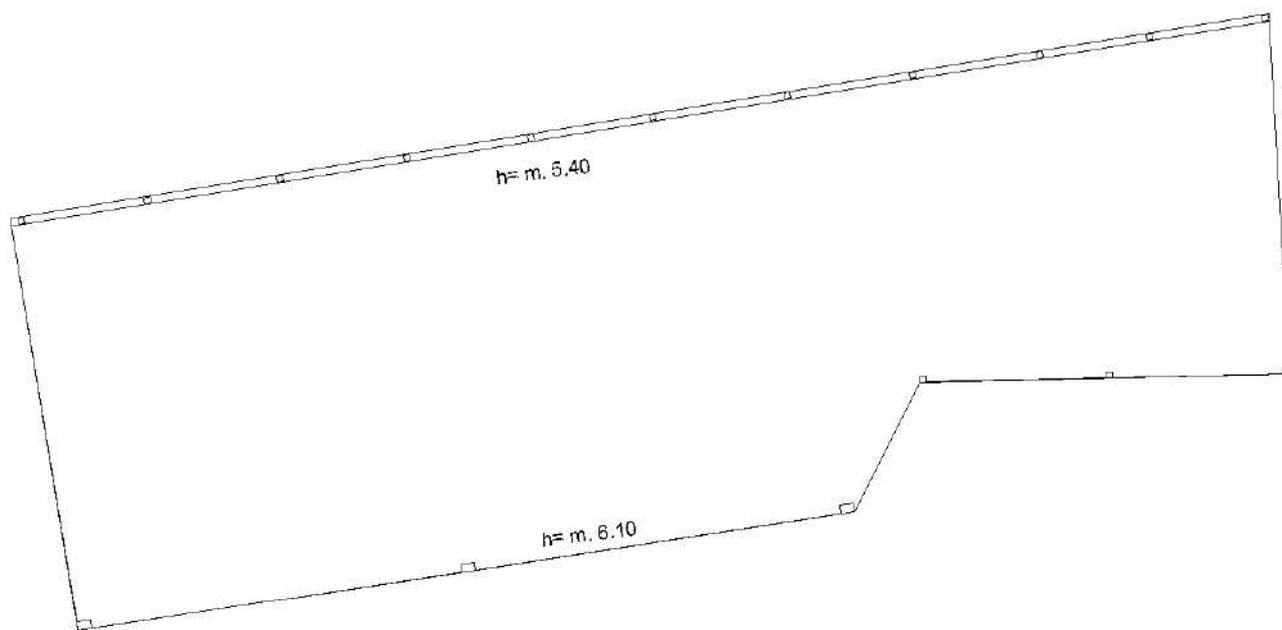
Prov. Terni

N. 00883

Scheda n. 1

Scala 1:200

**Piano Terra**  
**Tettoia**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/01/2020 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 72 - Particella: 513 - Subalterno: 8 >  
STRADA FONTANA DELLA MANDORLA n. 21 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 14/01/2020 - n. T219353 - Richiedente: FNSMRC67R23L117Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0041149 del 03/07/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Strada Fontana Della Mandorla

civ. 21

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 72

Particella: 513

Subalterno: 9

Compilata da:

Piervisani Fabio

Iscritto all'albo:

Geometri

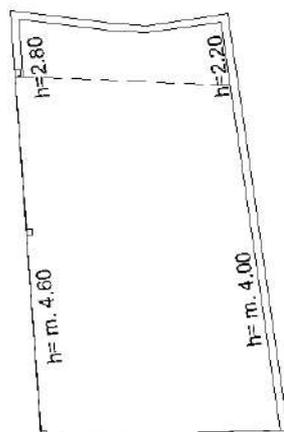
Prov. Terni

N. 00883

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Terra  
Tettoia



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/01/2020 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 72 - Particella: 513 - Subalterno: 9 >  
STRADA FONTANA DELLA MANDORLA n. 21 piano: T;

Ultima planimetria in atti



**COMUNE DI TERNI (TR)**

**ES. IMM. 68-2019**

**ALLEGATO "F"**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**DITTA :**

**IL C.T.U. :** Geom. Marco Finestauri



**Geom. Marco Finestauri**

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel/Fax 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: [marcofinestauri@libero.it](mailto:marcofinestauri@libero.it) PEC: [marco.finestauri@geopec.it](mailto:marco.finestauri@geopec.it)



*Figura 1 Vista esterna, viale di accesso*



*Figura 2 Vista esterna, viale di accesso*

**Geom. Marco Finestauri**

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel/Fax 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: [marcofinestauri@libero.it](mailto:marcofinestauri@libero.it) PEC: [marco.finestauri@geopec.it](mailto:marco.finestauri@geopec.it)



*Figura 3 Vista esterna, piscina*



*Figura 4 Vista esterna, piscina*

**Geom. Marco Finestauri**

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel/Fax 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: [marcofinestauri@libero.it](mailto:marcofinestauri@libero.it) PEC: marco.finestauri@geopec.it



*Figura 5 Vista esterna, Viale di ingresso*



*Figura 6 Vista esterna, Viale di ingresso*

**Geom. Marco Finestauri**

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel/Fax 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: [marcofinestauri@libero.it](mailto:marcofinestauri@libero.it) PEC: [marco.finestauri@geopec.it](mailto:marco.finestauri@geopec.it)



*Figura 7 Vista esterna fabbricato principale*



*Figura 8 Vista esterna, Spogliatoio e bagno piscina*

**Geom. Marco Finestauri**

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel/Fax 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: [marcofinestauri@libero.it](mailto:marcofinestauri@libero.it) PEC: [marco.finestauri@geopec.it](mailto:marco.finestauri@geopec.it)



*Figura 9 Vista esterna, sub 4 e sub 8*



*Figura 10 Vista esterna sub 5*

**Geom. Marco Finestauri**

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel/Fax 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: [marcofinestauri@libero.it](mailto:marcofinestauri@libero.it) PEC: marco.finestauri@geopec.it



*Figura 11 Vista esterna, sub 4*



*Figura 12 Vista esterna, sub 5*

**Geom. Marco Finestauri**

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel/Fax 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: [marcofinestauri@libero.it](mailto:marcofinestauri@libero.it) PEC: [marco.finestauri@geopec.it](mailto:marco.finestauri@geopec.it)



*Figura 13 Tettoia, sub 8*



*Figura 14 Vista esterna, sub 7*

**Geom. Marco Finestauri**

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel/Fax 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: [marcofinestauri@libero.it](mailto:marcofinestauri@libero.it) PEC: [marco.finestauri@geopec.it](mailto:marco.finestauri@geopec.it)



*Figura 15 Vista esterna, pollai da demolire*



*Figura 16 Vista esterna, pollai da demolire*

**Geom. Marco Finestauri**

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel/Fax 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: [marcofinestauri@libero.it](mailto:marcofinestauri@libero.it) PEC: [marco.finestauri@geopec.it](mailto:marco.finestauri@geopec.it)



*Figura 17 Sub 4 piano primo*



*Figura 18 Sub 4 piano primo*

**Geom. Marco Finestauri**

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel/Fax 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: [marcofinestauri@libero.it](mailto:marcofinestauri@libero.it) PEC: [marco.finestauri@geopec.it](mailto:marco.finestauri@geopec.it)



*Figura 19 Sub 4 piano primo*



*Figura 20 Sub 4 piano primo*

**Geom. Marco Finestauri**

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel/Fax 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: [marcofinestauri@libero.it](mailto:marcofinestauri@libero.it) PEC: [marco.finestauri@geopec.it](mailto:marco.finestauri@geopec.it)



*Figura 21 Sub 4 piano primo*



*Figura 22 Fabbricato principale, piano interrato sub 3*

**Geom. Marco Finestauri**

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel/Fax 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: [marcofinestauri@libero.it](mailto:marcofinestauri@libero.it) PEC: [marco.finestauri@geopec.it](mailto:marco.finestauri@geopec.it)



*Figura 23 Fabbricato principale, piano interrato sub 3*



*Figura 24 Fabbricato principale, piano interrato sub 3*

**Geom. Marco Finestauri**

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel/Fax 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: [marcofinestauri@libero.it](mailto:marcofinestauri@libero.it) PEC: [marco.finestauri@geopec.it](mailto:marco.finestauri@geopec.it)



*Figura 25 Fabbricato principale, piano interrato sub 7*



*Figura 26 Fabbricato principale, piano interrato sub 7*

**Geom. Marco Finestauri**

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel/Fax 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: [marcofinestauri@libero.it](mailto:marcofinestauri@libero.it) PEC: [marco.finestauri@geopec.it](mailto:marco.finestauri@geopec.it)



*Figura 27 Fabbricato principale, piano interrato sub 3*



*Figura 28 Fabbricato principale, piano interrato sub 3*

**Geom. Marco Finestauri**

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel/Fax 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: [marcofinestauri@libero.it](mailto:marcofinestauri@libero.it) PEC: [marco.finestauri@geopec.it](mailto:marco.finestauri@geopec.it)



*Figura 29 Fabbricato principale, piano interrato sub 3*



*Figura 30 Fabbricato principale, piano terra sub 7*

**Geom. Marco Finestauri**

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel/Fax 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: [marcofinestauri@libero.it](mailto:marcofinestauri@libero.it) PEC: [marco.finestauri@geopec.it](mailto:marco.finestauri@geopec.it)



*Figura 31 Figura 30 Fabbricato principale, piano terra sub 7*



*Figura 32 Fabbricato principale, piano primo sub 7*

**Geom. Marco Finestauri**

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel/Fax 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: [marcofinestauri@libero.it](mailto:marcofinestauri@libero.it) PEC: [marco.finestauri@geopec.it](mailto:marco.finestauri@geopec.it)



*Figura 33 Fabbricato principale, piano primo sub 7*



*Figura 34 Fabbricato principale, piano primo sub 7*

**Geom. Marco Finestauri**

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel/Fax 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: [marcofinestauri@libero.it](mailto:marcofinestauri@libero.it) PEC: [marco.finestauri@geopec.it](mailto:marco.finestauri@geopec.it)



*Figura 35 Fabbricato principale, piano primo sub 7*



*Figura 36 Fabbricato principale, piano primo sub 7*

**Geom. Marco Finestauri**

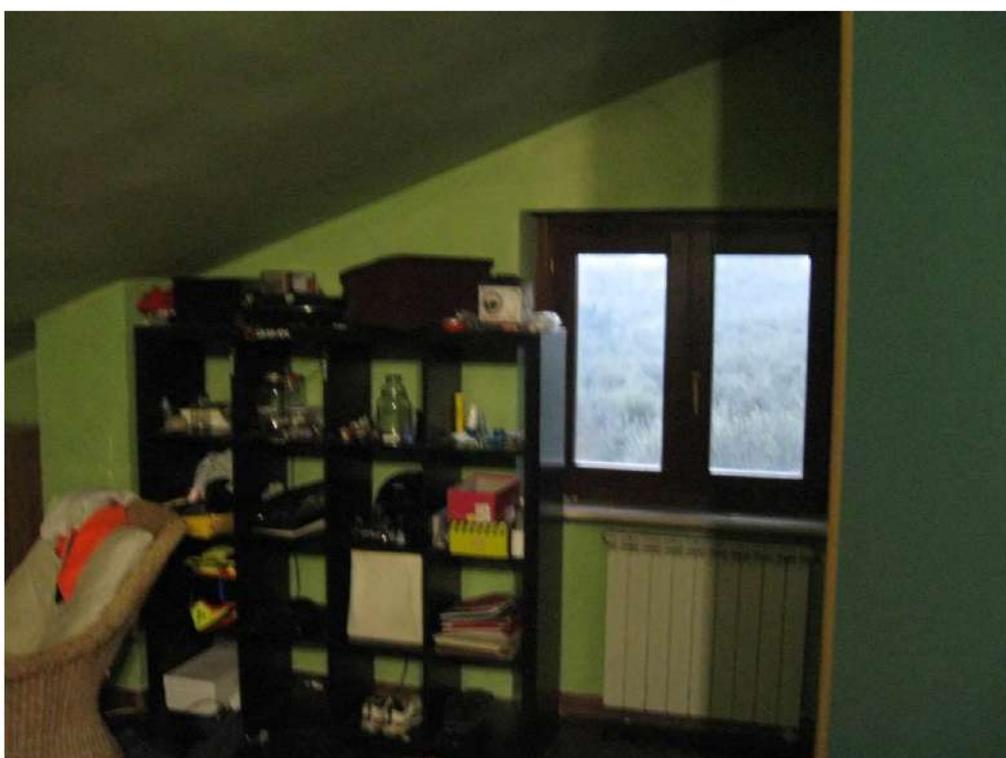
Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel/Fax 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: [marcofinestauri@libero.it](mailto:marcofinestauri@libero.it) PEC: [marco.finestauri@geopec.it](mailto:marco.finestauri@geopec.it)



*Figura 37 Fabbricato principale, piano primo sub 7*



*Figura 38 Fabbricato principale, piano primo sub 7*

**Geom. Marco Finestauri**

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel/Fax 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: [marcofinestauri@libero.it](mailto:marcofinestauri@libero.it) PEC: [marco.finestauri@geopec.it](mailto:marco.finestauri@geopec.it)



*Figura 39 Fabbricato principale, piano primo sub 7*



*Figura 40 Fabbricato principale, piano terra sub 7*

**Geom. Marco Finestauri**

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel/Fax 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: [marcofinestauri@libero.it](mailto:marcofinestauri@libero.it) PEC: [marco.finestauri@geopec.it](mailto:marco.finestauri@geopec.it)



*Figura 41 Fabbricato principale, piano terra sub 7*



*Figura 42 Fabbricato principale, piano terra sub 7*

**Geom. Marco Finestauri**

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel/Fax 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: [marcofinestauri@libero.it](mailto:marcofinestauri@libero.it) PEC: [marco.finestauri@geopec.it](mailto:marco.finestauri@geopec.it)



*Figura 43 Fabbricato principale, piano terra sub 7*



*Figura 44 Fabbricato principale, piano terra sub 7*

**Geom. Marco Finestauri**

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

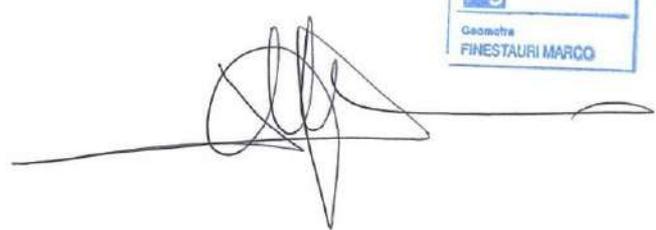
Tel/Fax 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: [marcofinestauri@libero.it](mailto:marcofinestauri@libero.it) PEC: [marco.finestauri@geopec.it](mailto:marco.finestauri@geopec.it)



*Figura 45 Fabbricato principale, piano terra sub 7*

**IL C.T.U. : Geom. Marco Finestauri**

  
  
Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni  
Iscrizione Albo  
N. 781  
Geom. **FINESTAURI MARCO**

**Geom. Marco Finestauri**

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel/Fax 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: [marcofinestauri@libero.it](mailto:marcofinestauri@libero.it) PEC: [marco.finestauri@geopec.it](mailto:marco.finestauri@geopec.it)