

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

OMISSIS

Contro:

OMISSIS

OMISSIS

N° Gen. Rep. **69/2023**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10.09.2025 ore 11:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 001 – FABRO (TR)
Abitazione e corte di pertinenza esclusiva, posto auto coperto, garage

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 002 – FABRO (TR)
Abitazione e garage

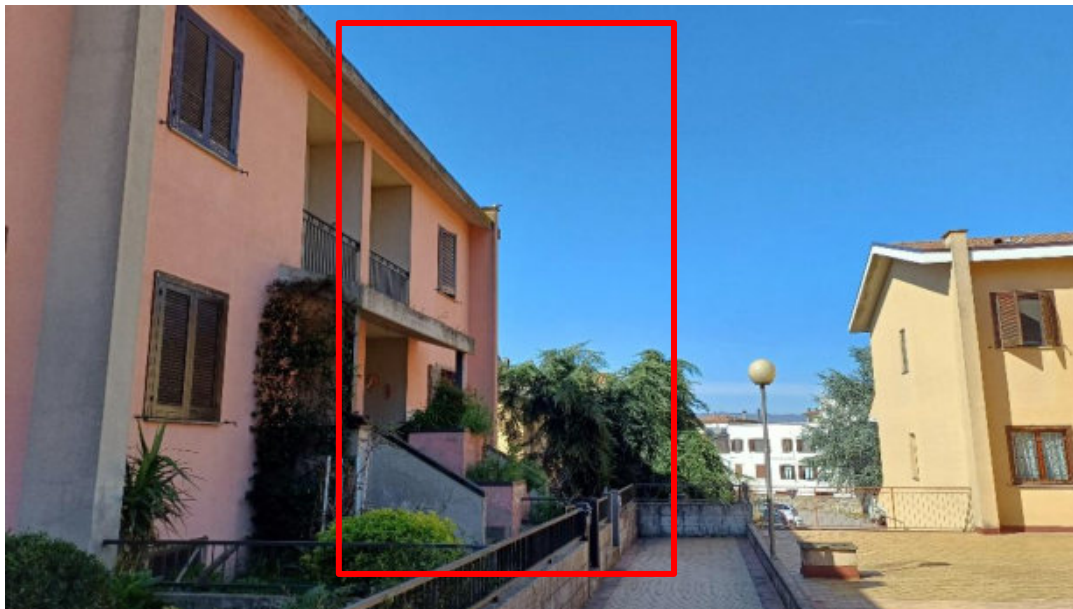
RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 003 – MONTEGABBIONE (TR)
Abitazione, cantina di pertinenza e laboratorio

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 004 – MONTEGABBIONE (TR)
Abitazione e garage

Custode Giudiziario: Avv. Paola Conti

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 001 – FABRO (TR)
Abitazione e corte di pertinenza esclusiva, posto auto coperto, garage



RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 002 – FABRO (TR)
Abitazione e garage



RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 003 – MONTEGABBIONE (TR)
Abitazione, cantina di pertinenza e laboratorio



RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 004 – MONTEGABBIONE (TR)
Abitazione e garage



Sommario

LOTTO 002 – FABRO (TR): ABITAZIONE E GARAGE.....	5
---	----------

PREMESSA	6
-----------------------	----------

Natura del compendio	6
Accessibilità.....	7
Caratteristiche.....	7
Criticità	7
Formazione lotto unico di vendita	8
Inquadramento territoriale	9
Mappa catastale	10
Individuazione in mappa dei beni.....	11

PERIZIA	12
----------------------	-----------

INDICE SINTETICO	12
Dati Catastali	12
Stato di possesso	13
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili.....	13
Creditori Iscritti.....	13
Comproprietari	14
Misure Penali.....	14
Continuità delle trascrizioni.....	14
Prezzo.....	14
INDIVIDUAZIONE DEI BENI	15
VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI DELLA PROCEDURA	15
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	15
Identificativo corpo: A2 - Abitazione.....	15
Quota e tipologia del diritto.....	15
Identificazione al catasto Fabbricati	16
Conformità catastale	17
Identificativo corpo: B2 - Garage	18
Quota e tipologia del diritto.....	18

Identificazione al catasto Fabbricati	19
Conformità catastale	19
Oneri di regolarizzazione catastale	19
DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)	20
STATO DI POSSESSO.....	21
Identificativo corpo: A2 – Abitazione	21
Identificativo corpo: B2 – Garage.....	21
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	22
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	22
Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura.....	22
Misure Penali.....	23
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	24
Gestione condominiale	24
Accessibilità	24
Prestazione energetica	24
Vincoli	24
Avvertenze	24
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	25
PRATICHE EDILIZIE	26
CONFORMITA' EDILIZIA.....	27
Abitazione di tipo economico [A3]: A2 - Abitazione	27
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]: B2 - Garage	27
Costi e oneri per eliminazione difformità:	27
CONFORMITA' URBANISTICA	28
DESCRIZIONE DEI BENI – A2.....	29
Abitazione	29
Quota e tipologia del diritto.....	31
Caratteristiche e condizioni dell'immobile.....	32
Caratteristiche descrittive.....	32
Informazioni relative al calcolo della consistenza	36
DESCRIZIONE DEI BENI – B2.....	37
Garage.....	37
Quota e tipologia del diritto.....	38

Caratteristiche e condizioni dell'immobile.....	38
Caratteristiche descrittive.....	39
Informazioni relative al calcolo della consistenza	41
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	42
Criterio di stima	42
Fonti di informazione	44
Valutazione corpi	45
A2 - Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]	45
B2 - Garage. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	45
Riepilogo.....	46
Adeguamenti e correzioni della stima	46
Prezzo base d'asta del lotto	46
Regime fiscale della vendita	46
ELABORATI.....	47
URBANISTICA.....	47
Piano Regolatore Generale - Zona.....	47
Norme Tecniche di Attuazione.....	50
CATASTO	57
Planimetrie	57
STATO DI FATTO LEGITTIMO.....	59
Elaborazione planimetria	59
RILIEVO METRICO	61
RILIEVO FOTOGRAFICO	63
Esterno	63
Planimetria punti di ripresa	63
Rilievo fotografico	64
Interno	65
Planimetria punti di ripresa	65
Rilievo fotografico	67
Particolari	89
DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI	94
Planimetria difformità edilizie	94
Scheda sintetica difformità.....	97

Conformità catastale	97
Conformità edilizia	97
Analisi difformità	98
Difformità regolarizzabili	98
Regolarizzazione	104
Spese tecniche	105
Quadro economico di regolarizzazione edilizia	106
Quadro economico di regolarizzazione catastale	107
DETERMINAZIONE SUPERFICI	108
QUOTAZIONI IMMOBILIARI	111
ALLEGATI	113
ATTO DI PROVENIENZA	113
Atto di provenienza attuale anno 1988 – Compravendita	113
EDILIZIA: TITOLI ABILITATIVI	120
Licenza Edilizia: Pratica n° 59 – Prot. n° 4236 del 29.12.1973	120
Variante a Licenza Edilizia: Pratica n° 7 – Prot. n° 702 del 06.03.1974	122
Abitabilità n° 27 – Prot. n° 4046/1974	134
AGENZIA DEL TERRITORIO	136
Note	144
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	145
Trascrizione delle formalità	145
Ipoteca Legale anno 2012: Iscrizione a ruolo	145
Decreto ingiuntivo anno 2012	148
Pignoramento anno 2013	151
Pignoramento anno 2023	154

LOTTO 002 – FABRO (TR): ABITAZIONE E GARAGE



PREMESSA**Natura del compendio**

Il compendio è costituito dal bene principale identificato con l'immobile ad uso residenziale corredato di autorimessa, ubicati nel Comune di Fabro (TR), via Salvatore Quasimodo n° 2 e censiti al NCUF rispettivamente al Foglio 12, Particella 899, Sub. 23 e 44.

I beni sono parte di un edificio a torre ad uso residenziale, direttamente accessibile dalla viabilità pubblica identificata con via Salvatore Quasimodo ed usufruisce di adiacenti aree destinate alla sosta, risultando quindi comodamente collegato al transito locale sia pedonale che carrabile.

Il complesso immobiliare in cui i beni sono posti, è parte dell'edificazione dell'anello esterno di Fabro Scalo, identificato con il primo nucleo urbano del Comune, posto in prossimità del casello autostradale dal quale dista pochi chilometri ed è caratterizzata dalla presenza prevalente di edifici destinati alla residenza, comunque limitrofi ad attività commerciali e di servizio.

L'area rimane sufficientemente distante dalle arterie principali di collegamento con le località circostanti ed è caratterizzata da traffico prevalentemente di tipo locale, mostrando quindi una apprezzabile qualità insediativa, in ragione della contenuta presenza di fenomeni antropici tipici delle aree urbane eccessivamente congestionate.

Accessibilità

L'accessibilità al lotto è garantita tramite l'adiacente viabilità pubblica costituita da via Salvatore Quasimodo, quale diramazione dell'arteria principale di collegamento di Fabro Scalo con gli adiacenti insediamenti e località, che serve direttamente l'intero lotto edificato contraddistinto alla Particella 899, di cui il bene oggetto di esecuzione è parte.

Caratteristiche

Il compendio è costituito dal bene principale, identificato con l'abitazione, corredata di autorimessa.

Criticità

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

Formazione lotto unico di vendita

Il compendio di cui trattasi è articolata su due livelli, configurati come di seguito:

- Piano terzo, destinato ad abitazione;
- Piano seminterrato, destinato ad autorimessa.

Il collegamento tra i piani del fabbricato, avviene esclusivamente tramite corpo scala interno, privo di ascensore.

Il piano seminterrato, destinato come detto ad autorimessa, è servito da corsello interno raggiungibile attraverso il descritto corpo scala, oltre che dagli accessi esterni destinati all'ingresso dei veicoli.

L'abitazione di cui sopra, classificabile di media dimensione e dotata di unico ingresso, si configura come fruibile esclusivamente tramite l'attuale configurazione spaziale e funzionale, con conseguente impossibilità ad un diverso uso dei vani e ad una divisione degli stessi.

Per tutto quanto sopra si ritiene che per il bene trattato non possa essere attuata alcuna divisione, per comprensibili ragioni tipologiche e quindi funzionali, prevedendone quindi l'alienazione in un unico lotto.

Inquadramento territoriale



Inquadramento_01



Inquadramento_02

Mappa catastale



Individuazione in mappa dei beni



PERIZIA

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Salvatore Quasimodo n° 2 - Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 002 - Abitazione
Garage

Corpo: A2 - Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Intestazione: **OMISSIS** - Diritto di proprietà per 1/2
OMISSIS - Diritto di nuda proprietà per 1/2
OMISSIS - Diritto di usufrutto per 1/2

foglio 12, particella 899, subalterno 23
indirizzo Via Salvatore Quasimodo n° 2
scala B
interno 11
piano 3°
comune Fabro
categoria A/3
classe 4
consistenza Vani 6,5
superficie Mq 132
rendita € 419,62

Corpo: B2 - Garage

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

foglio 12, particella 899, subalterno 44
indirizzo Via Salvatore Quasimodo n° 2
piano S1
comune Fabro
categoria C/6
classe 6
superficie Mq 24
rendita € 60,74

2. Stato di possesso

Bene: Via Salvatore Quasimodo n° 2 - Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 002 - Abitazione
Garage

Corpo: A2 - Abitazione

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B2 - Garage

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Salvatore Quasimodo n° 2 - Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 002 - Abitazione
Garage

Corpo: A2 - Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B2 - Garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Salvatore Quasimodo n° 2 - Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 002 - Abitazione
Garage

Corpo: A2 - Abitazione

Creditori Iscritti:

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

Corpo: B2 - Garage

Creditori Iscritti:

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Salvatore Quasimodo n° 2 - Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 002 - Abitazione
Garage

Corpo: A2 - Abitazione
Comproprietari: Nessuno

Corpo: B2 - Garage
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Salvatore Quasimodo n° 2 - Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 002 - Abitazione
Garage

Corpo: A2 - Abitazione
Misure Penali: NO

Corpo: B2 - Garage
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Salvatore Quasimodo n° 2 - Fabro Scalo - Fabro (TR) - 05015

Lotto: 002 - Abitazione
Garage

Corpo: A2 - Abitazione
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B2 - Garage
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Salvatore Quasimodo n° 2 - Fabro Scalo - Fabro (TR) – 05015

Lotto: 002 - Abitazione
Garage

Valore complessivo intero: € 93.928,64

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Beni in **Fabro (TR)**
Località/Frazione **Fabro Scalo**
Via Salvatore Quasimodo n° 2

**Lotto: 002 - Abitazione
Garage**

VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI DELLA PROCEDURA

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: A2 - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Fabro Scalo, Via S. Quasimodo n° 2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Fabro, via del Ponte n° 5/G

Stato Civile: Coniugato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Data Matrimonio: 25-09-1993

comproprietari: Nessuno

1/2 di OMISSIS - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Fabro, via del Ponte n° 5/G

Stato Civile: Coniugato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Data Matrimonio: 25-09-1993

Comproprietari: Nessuno

1/2 di OMISSIS - Usufrutto

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Fabro, via Salvatore Quasimodo n° 2

Note:

Si evidenzia che i seguenti diritti presenti in visura:

OMISSIS: Nuda proprietà per 1/1

OMISSIS: Usufrutto per 1/1

risultano di fatto variati, per quanto non registrati, a seguito del decesso dell'usufruttuario OMISSIS avvenuto in data 23.07.2024 e quindi successivamente alla notifica del pignoramento del 01.06.2023, precisando che in forza del regime di comunione dei beni tra l'usufruttuario stesso ed il coniuge OMISSIS, per come dichiarato nell'atto di provenienza, i diritti sul bene sono attualmente ricondotti a:

OMISSIS: Piena proprietà per 1/2

OMISSIS: Nuda proprietà per 1/2

OMISSIS: Usufrutto per 1/2

Identificazione al catasto Fabbricati

Intestazione: OMISSIS - Diritto di proprietà per 1/2

OMISSIS - Diritto di nuda proprietà per 1/2

OMISSIS - Diritto di usufrutto per 1/2

foglio 12, particella 899, subalterno 23
indirizzo Via Salvatore Quasimodo n° 2
scala B
interno 11
piano 3°
comune Fabro
categoria A/3
classe 4
consistenza Vani 6,5
superficie Mq 132
rendita € 419,62

Derivante da:

Atto del 26/03/1988
Pubblico ufficiale **OMISSIS**
Sede TERNI (TR)
Repertorio n. 10991
UR Sede TERNI (TR)
Registrazione Volume 12 n. 947
Registrato in data 15/04/1988
COMPRAVENDITA
Voltura n. 945.1/1990 in atti dal 05/01/1999

Confini:

Altra U.I.U./Vano scala comune/Distacco su corte comune.

Conformità catastale**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Irregolarità rappresentate in apposito elaborato.

Regolarizzabili mediante:

Variazione catastale a seguito di istanza in accertamento di conformità.

Descrizione delle opere da sanare:

Descrizione presente in apposito elaborato.

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

Identificativo corpo: B2 - Garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Fabro Scalo, Via S. Quasimodo n° 2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Fabro, via del Ponte n° 5/G

Stato Civile: Coniugato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Data Matrimonio: 25-09-1993

comproprietari: Nessuno

1/2 di OMISSIS - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Fabro, via del Ponte n° 5/G

Stato Civile: Coniugato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Data Matrimonio: 25-09-1993

Comproprietari: Nessuno

1/2 di OMISSIS - Usufrutto

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Fabro, via Salvatore Quasimodo n° 2

Note:

Si evidenzia che i seguenti diritti presenti in visura:

OMISSIS: Nuda proprietà per 1/1

OMISSIS: Usufrutto per 1/1

risultano di fatto variati, per quanto non registrati, a seguito del decesso dell'usufruttuario OMISSIS avvenuto in data 23.07.2024 e quindi successivamente alla notifica del pignoramento del 01.06.2023, precisando che in forza del regime di comunione dei beni tra l'usufruttuario stesso ed il coniuge OMISSIS, per come dichiarato nell'atto di provenienza, i diritti sul bene sono attualmente ricondotti a:

OMISSIS: Piena proprietà per 1/2

OMISSIS: Nuda proprietà per 1/2

OMISSIS: Usufrutto per 1/2

Identificazione al catasto Fabbricati

Intestazione: **OMISSIS** - Diritto di proprietà per 1/2
OMISSIS - Diritto di nuda proprietà per 1/2
OMISSIS - Diritto di usufrutto per 1/2

foglio 12, particella 899, subalterno 44
 indirizzo Via Salvatore Quasimodo n° 2
 piano S1
 comune Fabro
 categoria C/6
 classe 6
 superficie Mq 24
 rendita € 60,74

Derivante da:

Atto del 26/03/1988
 Pubblico ufficiale **OMISSIS**
 Sede TERNI (TR)
 Repertorio n. 10991
 UR Sede TERNI (TR)
 Registrazione Volume 12 n. 947
 Registrato in data 15/04/1988
 COMPRAVENDITA
 Voltura n. 945.1/1990 in atti dal 05/01/1999

Confini:

Altra U.I.U./Corpo scala/Distacco su corte comune.

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nulla.

Regolarizzabili mediante: /

Descrizione delle opere da sanare: /

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Oneri di regolarizzazione catastale

Importo variazione catastale per tutti i corpi: € 704,40

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il compendio in esame è collocato nel Comune di Fabro (TR), nell'anello periferico di Fabro Scalo, identificato come primo nucleo urbano servito dalla rete autostradale, ben collegato inoltre al Comune stesso ed alle zone urbane circostanti tramite l'arteria stradale principale dalla quale si dirama anche il contesto insediativo in cui il bene in esame è posto.

L'area urbana è caratterizzata dalla presenza di complessi a vocazione residenziale, comunque corredati in prossimità dei servizi principali alla persona e comodamente servita, come detto, dalla viabilità principale di collegamento presente in loco, potendo quindi agevolmente fruire di quanto presente nel bacino territoriale in cui è inserita.

Le attività direttamente afferenti al nucleo abitato e da questo poco distanti sono limitate alla presenza di bar, ristorazione, commercio al dettaglio, etc., mentre le strutture commerciali, direzionali e di servizio in genere, anche di maggiori dimensioni ed importanza, sono collocate nell'ambito del territorio comunale ed extra comunale.

La zona in esame è caratterizzata dalla prevalente presenza di fabbricati mediamente di buon livello estetico e di conservazione, con tipologia plurifamiliare e altezza media di due-tre piani fuori terra, appartenenti al tessuto urbano realizzato prevalentemente a partire dagli anni '70 e caratterizzato da una contenuta densità abitativa; l'edificazione mostra consistenza e finiture di discreta qualità, oltre all'apprezzabile presenza di aree verdi private, a corredo delle abitazioni e pubbliche, evidenziando inoltre una sufficiente dotazione di aree di sosta, capacità di deflusso dei veicoli e traffico di tipo locale, risultando quindi non interessata da eccessiva congestione urbana e rumorosità.

L'area descritta si configura destinata in misura prevalente alla funzione residenziale, quindi non autonoma rispetto al territorio circostante in quanto caratterizzata dalla minima presenza di attività complementari, comunque localizzate in prossimità e comodamente raggiungibili, garantendo comunque una buona qualità dell'abitare soprattutto in ragione della non eccessiva edificazione, collocata nell'ambito di un apprezzabile scenario naturalistico e ambientale.

Caratteristiche zona: Periferica normale.

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: /

Servizi offerti dalla zona: Scuola primaria

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali/Commerciali/Agricole

Importanti centri limitrofi: Fabro; Orvieto.

Attrazioni paesaggistiche: Territorio comunale: Calanchi; Pianure da coltivo e allevamento.

Attrazioni storiche: Territorio comunale: Castello di Fabro; Chiesa di San Martino; Palazzo Comunale.

Principali collegamenti pubblici: Trasporto Pubblico Locale: Servizio Bus. mt 1.000.

3. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: A2 – Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fabro (TR), Via Salvatore Quasimodo n° 2

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Occupato con diritto di usufrutto vitalizio di 1/2 da: **OMISSIS**

Identificativo corpo: B2 – Garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fabro (TR), Via S. Quasimodo n° 2

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Occupato con diritto di usufrutto vitalizio di 1/2 da: **OMISSIS**

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 legale attiva a favore di:

OMISSIS

Contro:

OMISSIS

Derivante da: 0300 Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)

Importo ipoteca: € 103426.28; Importo capitale: € 51713.14

A rogito di **OMISSIS** ai nn. 151/10912

Registrato a Bologna in data 13/09/2012

Trascritto a Terni in data 18/09/2012 ai nn. 9451/1015

Note:

Ipoteca iscritta contro il debitore per il diritto di nuda proprietà per la quota 1000/1000, attualmente da ricondurre al diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 e di nuda proprietà per la quota di 1/2, in ragione del decesso dell'usufruttuario per la quota di 1000/1000 ed il subentro a quest'ultimo del coniuge con analogo diritto per la quota di 1/2.

Dati precedenti relativi ai corpi: A2 - Abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: B2 - Garage

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di:

OMISSIS

Contro:

OMISSIS - OMISSIS

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

A rogito di Ufficiale giudiziario di Orvieto ai nn. 730

registrato a Orvieto in data 04/01/2013

trascritto a Terni in data 11/02/2013 ai nn. 1506/1105;

Pignoramento a favore di:

OMISSIS

Contro:

OMISSIS - OMISSIS

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale giudiziario di Terni ai nn. 1099

registrato a Terni in data 07/06/2023

trascritto a Terni in data 04/07/2023 ai nn. 7681/5666;

Dati precedenti relativi ai corpi: A2 - Abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: B2 – Garage

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

Gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 490,61

Natura spese condominiali:

- assicurazione fabbricato
- amministrazione
- manutenzione ordinaria
- energia elettrica, acqua, manutenzione estintori
- spese cancelleria, spese postali
- tenuta c/c
- imposte

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 286,20

Spese insolute relative al periodo gennaio-luglio 2025:

€ 40,885 spesa mensile ordinaria

€ 40,885 x mesi 7 = € 286,20 Totale spesa insoluta

Millesimi di proprietà: 56,392

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Accessibilità

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Prestazione energetica

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Vincoli

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

Avvertenze

Avvertenze ulteriori: Nulla.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

OMISSIS

dall'impianto al **27/09/1986**

Derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

OMISSIS

dal **27/09/1986** al **26/03/1988**

In forza di Compravendita

a rogito di Notaio **OMISSIS**, in data 27/09/1986, ai nn. 7610

registrato a Terni, in data 13/10/1986, ai nn. 559/3561

trascritto a Terni, in data 09/01/1989

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

OMISSIS

dal **26/03/1988** ad oggi (attuale proprietario - da aggiornare)

In forza di Compravendita

a rogito di Notaio **OMISSIS**, in data 26/03/1988, ai nn. 10991

registrato a Terni, in data 15/04/1988, ai nn. 12/947

trascritto a Terni, in data 05/01/1999

Dati precedenti relativi ai corpi: A2 – Abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: B2 – Garage

7. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 59**Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato di civile abitazione

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data 29/12/1973 al n. di prot. 4236

NOTE:**Titolo edilizio non reperibile in atti dell'Amministrazione Comunale.****Numero pratica: 7**Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato di civile abitazione

Oggetto: Variante

Presentazione in data 27/02/1974 al n. di prot. 702

Rilascio in data 06/03/1974 al n. di prot. 702

Abitabilità/Agibilità:

Rilasciata in data 03/03/1977

Pratica n° 27

Prot. n° 4046/1976

Dati precedenti relativi ai corpi: A2 - Abitazione**Dati precedenti relativi ai corpi:** B2 - Garage

7.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Abitazione di tipo economico [A3]: A2 - Abitazione

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Irregolarità rappresentate in apposito elaborato.

Regolarizzabili mediante:

Istanza in accertamento di conformità.

Descrizione delle opere da sanare:

Istanza in accertamento di conformità, opere e spese, come da apposito elaborato.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A2 - Abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]: B2 - Garage

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B2 - Garage

Costi e oneri per eliminazione difformità:

Oneri Totali: **€ 2.622,56**

7.2 CONFORMITA' URBANISTICA

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Parte Strutturale delibera di C.C. 16 del 29.4.2004 e variante delibera C.C. n. 11 del 24.4.2022 Parte Operativa delibera C.C. n. 61 del 28.9.2009 e variante delibera C.C. n. 11 del 24.4.2022.
Zona omogenea:	B2 Completamento semiestensivo
Norme tecniche di attuazione:	Descrizione contenuta in apposito elaborato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	/
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	/
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A2 - Abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: B2 - Garage

DESCRIZIONE DEI BENI – A2

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A2**

Abitazione

Il compendio oggetto di stima, identificato con l'unità immobiliare ad uso residenziale corredato di garage, distinti al NCUF rispettivamente al Foglio 12, Particella 899, Sub. 23 e 44, è parte del fabbricato plurifamiliare ad uso residenziale sito nel Comune di Fabro (TR), Loc. Fabro Scalo, via Salvatore Quasimodo n° 2, edificato a partire dall'anno 1971, come attestato dai titoli edilizi abilitativi rilasciati dall'Amministrazione comunale.

L'immobile è parte di un fabbricato con tipologia a torre composto da quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, ed è servito per l'accesso dall'atrio comune d'ingresso al fabbricato, adiacente alla viabilità pubblica, tramite corpo scala privo di ascensore.

Gli insediamenti circostanti il compendio, destinati all'uso residenziale, sono caratterizzati dalla presenza di fabbricati prevalentemente coevi di quello in esame, essendo il bene in oggetto identificato con l'edificazione prevalente del contesto urbana in cui è collocato, peraltro caratterizzato anche dalla presenza di apprezzabili aree verdi; i fabbricati presenti nella zona mostrano pertanto simili caratteristiche costruttive e tipologiche, caratterizzando l'intera area tramite coerenza ed omogeneità architettonica ed estetica.

Il bene, ubicato al piano terzo del descritto fabbricato e catastalmente censito in categoria A/3 "Abitazioni di tipo economico", presenta altezza omogenea pari a mt 2.70 e si compone per la zona giorno di vano d'ingresso posto a servizio dell'adiacente tinello, a sua volta corredato di retrostante cucina non abitabile e direttamente collegato al soggiorno ed al vano ripostiglio, configurando tale porzione dell'abitazione sostanzialmente come unico ambiente, in quanto caratterizzata dalla reciproca compenetrazione delle descritte funzioni; la zona notte è servita da apposito disimpegno e si compone di tre camere da letto, ripostiglio e servizio igienico.

Apprezzabile risulta essere la dotazione ed estensione dei balconi, ubicati nei tre fronti dell'abitazione caratterizzati da affaccio esterno, posti a servizio del tinello, del soggiorno e di due camere da letto.

L'abitazione è corredata di vano autorimessa posto al piano seminterrato del fabbricato, di altezza pari a mt 2.10, con ingresso carrabile ubicato sul fronte laterale dello stabile e

accesso pedonale raggiungibile attraverso il corpo scala comune, tramite corsello condominiale nel quale è ubicato l'ingresso alla porzione non carrabile dell'autorimessa, sostanzialmente destinata a magazzino e direttamente collegata al vano principale.

Il livello di finitura di tutti gli ambienti interni risulta essere in discreto stato di conservazione, ad eccezione della limitata e non preoccupante presenza di risalita di umidità localizzata nella muratura perimetrale relativa alla zona notte, ove si riscontra anche analogo e contenuto fenomeno ascrivibile alla probabile presenza di ponti termici, localizzati all'innesto della muratura stessa con la struttura di copertura.

Gli ambienti afferenti alla zona giorno dell'abitazione sono stati interessati dalla modifica della configurazione originaria, direttamente riferibile agli schemi distributivi tipici del periodo di realizzazione dell'immobile, comunque caratterizzato dalla pianta libera in forza della struttura portante in cemento armato, risultando maggiormente apprezzabili, rispetto al progetto originario, per quanto attiene all'articolazione planimetrica e quindi all'utilizzo razionale dello spazio.

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

L'accesso all'area esterna del fabbricato, in cui sono peraltro ubicate sufficienti aree di sosta, avviene tramite la viabilità pubblica adiacente, dalla quale si dirama anche il corsello di ingresso alle autorimesse ed alla corte comune di pertinenza dell'intero stabile, che risulta quindi agevolmente raggiungibile e comodamente fruibile.

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

La muratura interna, realizzata in laterizi forati di spessore pari a cm 8, intonacata in entrambi i lati, è rifinita tramite tinteggiatura e mostra un normale stato di conservazione. I pavimenti di tutti gli ambienti sono in gres; i rivestimenti murari, costituiti da maioliche nel medesimo materiale, sono ubicati in tutte le pareti del servizio igienico e nella cucina, limitatamente alla parete destinata ad accogliere gli arredi principali.

Gli impianti tecnologici presenti, riferibili alla data di realizzazione del fabbricato e privi di dichiarazione di conformità, possono essere definiti, per quanto visibile e limitatamente alle parti ispezionabili, funzionanti e privi di evidenti criticità, comunque da assoggettare ad ammodernamento e rispondenza alle vigenti normative di settore; gli stessi presentano inoltre una dotazione quantitativa e caratteristiche qualitative normalmente riscontrabili in edifici di analoga datazione, rispettando quindi la configurazione normativa e funzionale del tempo.

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

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Fabro, via del Ponte n° 5/G

Stato Civile: Coniugato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Data Matrimonio: 25-09-1993

Eventuali comproprietari: Nessuno

1/2 di OMISSIS - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Fabro, via del Ponte n° 5/G

Stato Civile: Coniugato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Data Matrimonio: 25-09-1993

Eventuali comproprietari: Nessuno

1/2 di OMISSIS - Usufrutto

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Fabro, via Salvatore Quasimodo n° 2

Superficie complessiva di circa mq **167,57**

È posto al piano: 3°

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2

Ha un'altezza utile interna di circa mt 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e interrati n. 1

Caratteristiche e condizioni dell'immobile

Stato di manutenzione generale: buono

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

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

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

Componenti edilizie e costruttive

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: guaina coibentazione: non verificabile condizioni: buone

Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: non verificabile rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: Piastrelle di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente e parte fissa materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipánico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti (descrizione)

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: assentito tramite Abitabilità
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: assentito tramite Abitabilità
Fognatura	tipologia: non ispezionabile rete di smaltimento: non ispezionabile recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: non verificabile condizioni: buone conformità: assentito tramite Abitabilità
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: non verificabile condizioni: buone conformità: assentito tramite Abitabilità

Idrico

tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **diretta da rete comunale**
 rete di distribuzione: **non ispezionabile**
 condizioni: **buone**
 conformità: **assentito tramite Abitabilità**

Termico

tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **metano**
 rete di distribuzione: **non ispezionabile**
 diffusori: **termosifoni in alluminio**
 condizioni: **buone**
 conformità: **assentito tramite Abitabilità**

Impianti (conformità e certificazioni)
Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Riferibile alla data di realizzazione del fabbricato.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Assentito tramite Abitabilità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Radiatori in alluminio alimentati da caldaia a gas metano.
Stato impianto	Normale
Potenza nominale	24.000 W
Epoca di realizzazione/adequamento	Riferibile alla data di realizzazione del fabbricato.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	Assentito tramite Abitabilità

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La consistenza è determinata in applicazione dei principi contenuti nel D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138, come da criteri di calcolo disciplinati dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenza	Superficie esterna lorda	131,24	1,00	131,24
Terrazzo	Superficie esterna lorda	36,33	0,30	10,90
		167,57		142,14

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° - 2024

Zona: Fabro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550,00

Valore di mercato max (€/mq): 850,00

DESCRIZIONE DEI BENI – B2

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B2**

Garage

Il bene oggetto di stima, identificato con l'unità immobiliare ad uso di garage, distinta al NCUF al Foglio 12, Particella 899, Sub. 44, è posto a servizio del fabbricato principale ad uso residenziale sito nel Comune di Fabro (TR), Loc. Fabro Scalo, via Salvatore Quasimodo n° 2, distinto al NCUF al Foglio 12, Particella 899, Sub. 23.

Il bene, catastalmente censito in categoria C/6 "Autorimesse", si compone di vano di altezza pari a mt 2.10 ubicato al piano seminterrato del fabbricato ed è dotato, quale ingresso carrabile, di infisso esterno in alluminio a doppia anta battente, mentre l'ingresso pedonale avviene tramite infisso interno ubicato sul corsello condominiale servito dal corpo scala comune.

Il vano, costituito dalla muratura perimetrale in cemento armato costituente la struttura portante del soprastante fabbricato, risulta essere in buono stato di conservazione e manutenzione.

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Fabro, via del Ponte n° 5/G

Stato Civile: Coniugato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Data Matrimonio: 25-09-1993

Eventuali comproprietari: Nessuno

1/2 di OMISSIS - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Fabro, via del Ponte n° 5/G

Stato Civile: Coniugato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Data Matrimonio: 25-09-1993

Eventuali comproprietari: Nessuno

1/2 di OMISSIS - Usufrutto

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Fabro, via Salvatore Quasimodo n° 2

Superficie complessiva di circa mq **31,22**

È posto al piano: 3°

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2

Ha un'altezza utile interna di circa mt 2.10

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 interrati n. 1

Caratteristiche e condizioni dell'immobile

Stato di manutenzione generale: buono

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

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

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

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne	materiale: cemento armato coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio condizioni: buone

Impianti (descrizione)

Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: assentito tramite Abitabilità
-----------	---

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Riferibile alla data di realizzazione del fabbricato.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Assentito tramite Abitabilità

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La consistenza è determinata in applicazione dei principi contenuti nel D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138, come da criteri di calcolo disciplinati dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	Superficie esterna lorda	31,22	1,00	31,22
		31,22		31,22

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box
Sottocategoria: /

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° - 2024
Zona: Fabro
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: C/6: Autorimesse
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 400,00
Valore di mercato max (€/mq): 650,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

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

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

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

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

Dall'analisi svolta sulle quotazioni relative alle compravendite di immobili a destinazione residenziale riferibili a quello oggetto della stima, per caratteristiche specifiche e ubicazione, quindi per potenziale valore di vendita, si evidenzia una forbice complessiva compresa tra € 550,00 e € 850,00 per mq di superficie lorda, comprensibilmente variabili in funzione delle specifiche caratteristiche, dello stato di manutenzione e conservazione dei beni ed in generale delle condizioni del lotto su cui gli stessi insistono. Per quanto sopra, alla luce delle caratteristiche del compendio oggetto della stima, ampiamente verificate tramite sopralluoghi in sito ed opportunamente documentate, è ipotizzabile l'adozione di un valore da porre a base di calcolo pari a € 700,00 per mq di superficie lorda, ricompreso all'interno di quanto rilevato dall'analisi dei volumi di compravendita pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), dalla Camera di Commercio dell'Umbria e dal Borsino Immobiliare,

comunque ampiamente confermato dai dati afferenti alle recenti compravendite localizzate in prossimità del lotto in esame che, al pari dell'attuale tendenza generale del mercato immobiliare, mostra apprezzabili segnali di crescita.

L'adozione di tale valore si ritiene congrua alla qualità del bene esaminato, in ragione del fatto che lo stesso è definibile in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, non essendo stato peraltro interessato da recenti interventi di ristrutturazione e ammodernamento tecnologico, mostrando una dotazione impiantistica ed in generale un livello quantitativo e qualitativo delle finiture in linea con la media dei fabbricati con analoga destinazione e datazione presenti in zona, quindi riferibile ai valori economici di compravendita afferenti ai beni con caratteristiche complessivamente simili. Il valore assunto si suppone pertanto corretto, anche alla luce della attuale condizione della domanda ed in quanto corrispondente al livello generale del bene, comunque realizzato con materiali di sufficiente qualità e che inoltra non evidenzia, quantomeno all'osservazione visiva e per quanto indagabile, alcuna vulnerabilità o limitazione all'uso.

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

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Terni;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
Uffici del registro di Terni;
Ufficio tecnico di Fabro.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);
Osservatorio Camera di Commercio dell'Umbria;
Osservatorio Borsino Immobiliare;
Agenzie immobiliari.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Min. € 550,00/mq - Max. € 850,00 per mq di superficie lorda.

Altre fonti di informazione: Indagine diretta in loco.

8.3 Valutazione corpi
A2 - Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 99.498,00.**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenza	131,24	€ 700,00	€ 91.868,00
Terrazzo	10,90	€ 700,00	€ 7.630,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 99.498,00
Valore Finale			€ 99.498,00
Valore corpo			€ 99.498,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 99.498,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.035,65

B2 - Garage. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 15.610,00.**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	31,22	€ 500,00	€ 15.610,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.610,00
Valore Finale			€ 15.610,00
Valore corpo			€ 15.610,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.610,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.439,25

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A2 Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	142,14	€ 99.498,00	€ 92.035,65
B2 Garage	Rimesse, autorimesse [C6]	31,22	€ 15.610,00	€ 14.439,25

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.: **- € 17.266,20**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **- € 286,20**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **- € 3.326,96**

Costi di cancellazione oneri e formalità: **€ 0,00**

Attestato di Prestazione Energetica in carico all'acquirente **- € 300,00**

Giudizio di comoda divisibilità: Bene non divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 93.928,64**

8.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto ad imposta di registro.

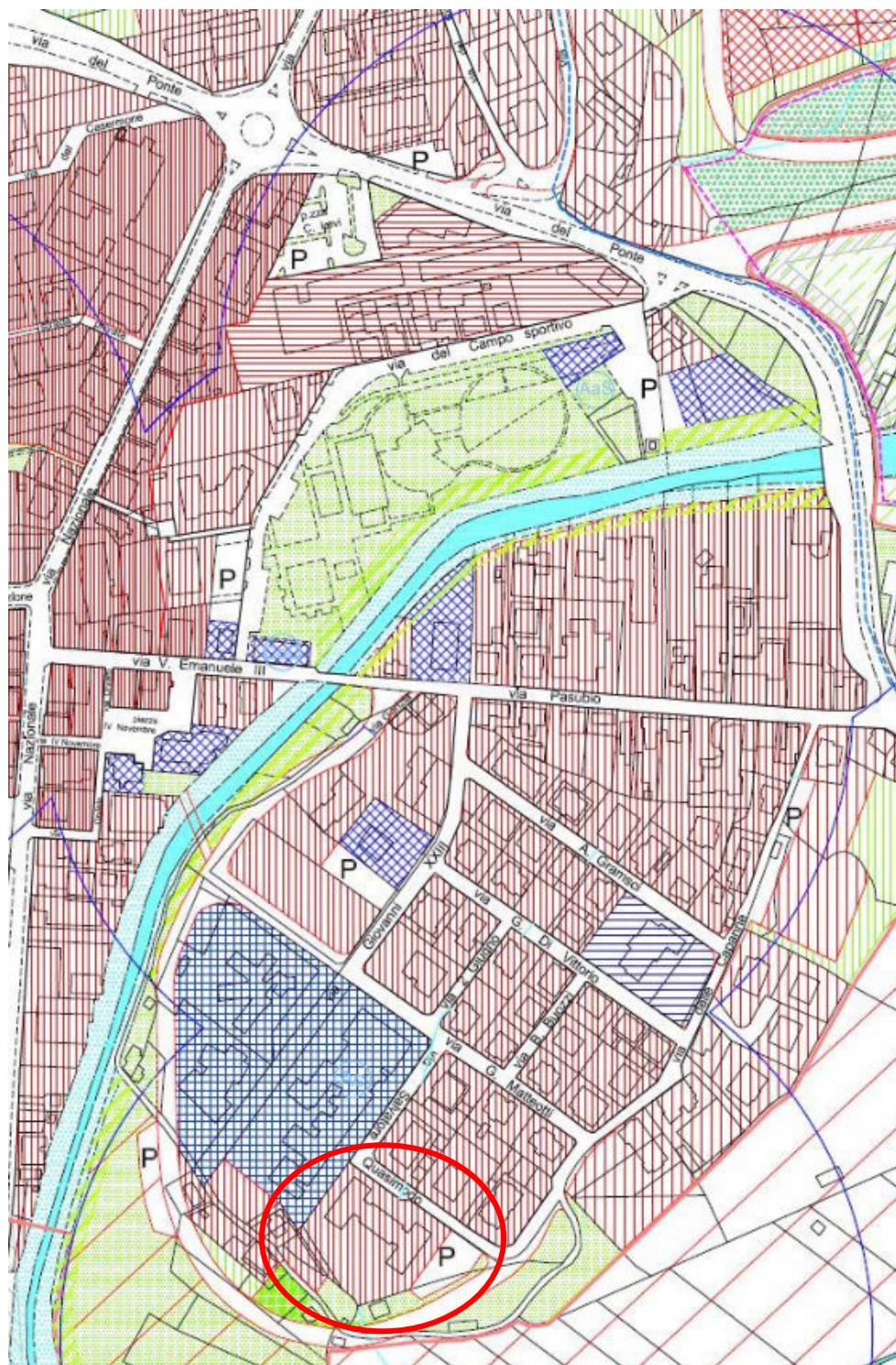
Terni, 07.07.2025

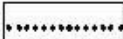
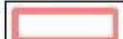
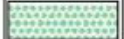
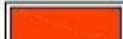
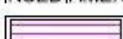
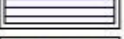
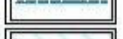
L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Porchetti

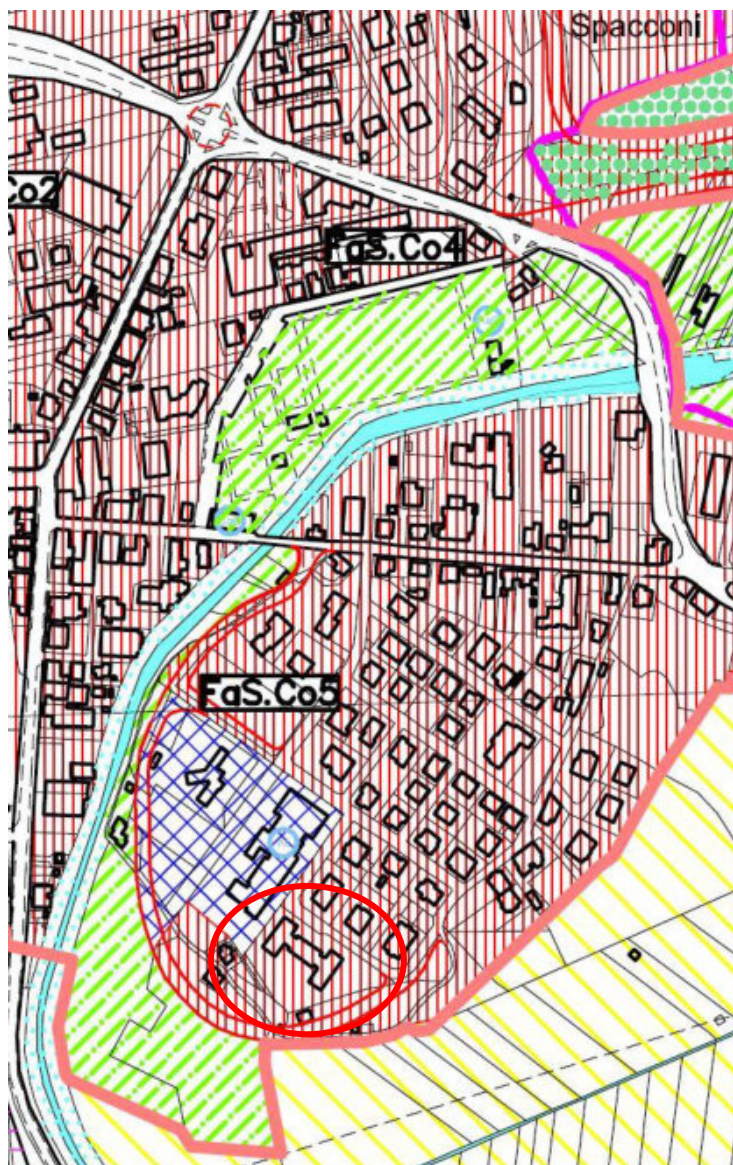
ELABORATI

URBANISTICA

Piano Regolatore Generale - Zona: B2 Completamento semi estensivo



ELEMENTI GENERALI			
	Confini Comunali		Corsi d'acqua : Alveo
	Unita' di Paesaggio		Corsi d'acqua : Argini
	Ambito Urbano		Aree Boscate
ZONIZZAZIONE			
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI		SERVIZI ed INTERESSE GENERALE	
	Zona A Centro Storico		Zona F1 : Viabilità e Parcheggio
	Zona B0 di Conservazione		Viabilità e Parcheggio di Previsione
	Zona B1 Completamento Intensivo		Rete Escursionistica di Interesse Regionale
	Zona B2 Completamento Semlestensivo		Zona F2 Ferrovia e pertinenze
	Zona B3 Completamento Estensivo		Zona F3 : Attrezzature per l'Istruzione
	Zona B4 Completamento Ex Planis Attuali		Zona F4a : Verde Pubblico di Quartiere
	Zona C1 P.E.E.P.		Zona F4b : Parco Urbano e Territoriale
	Zona C2 Espansione Intensiva		Zona F4c : Attrezzature per lo Sport
	Zona C3 Espansione Semlestensiva		Zona F5 : Attrezzature di Interesse Generale
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI			Zona F6 : Attrezzature per Salute e Assistenza
	Zona D1a : Artigianale, Indust. e Commerciale		Zona F7 : Cimiteri
	Zona D1b : Artigianale, Indust. e Commerciale	Protezione Civile	
AREE URBANE INEDIFICATE			Accoglienza Coperta
	Zona Eo : Orti Urbani		Area Attesa Scoperta
	Zona Vp : Verde Privato		Centro Operativo Comunale
			Zona F9 : Impianti Tecnologici
VINCOLI			
	Rispetto Stradale		Perimetro di Vigilanza
	Rispetto Ferroviario		Perimetro Zone P.A.I.-R3
	Rispetto Cimiteriale		Limite Zone ad Edificabilità Sconsigliata
	Rispetto Impianti depurazione		Accelerazione del processi spontanei di Rinaturalizzazione
	Rispetto pozzi D,P,R, 236/88		Rinaturalizzazione del Corsi d'acqua
	Vincolo art.146 D.L.490/99		Beni Culturali Sparsi
	Vincolo Idrogeologico		Aree di Rischio Archeologico
	Rispetto Corsi d'acqua (In Ambiti Urbani)		Coni di Visuale
	Rispetto del Centro abitato		Zone ad Attuazione Condizionata
			Aree Sensibili



AMBITI TERRITORIALI e MACROAREE

Limite territorio Comunale Ambiti Territoriali Urbani Fabro Capoluogo Colonnella Fabro Scalo Carniola	INSEDIAMENTI PER SERVIZI Macroarea per Attrezzature Scolastiche Macroarea per Impianti Sportivi Macroarea per Parco Territoriale Macroarea per Protezione Civile (Accoglienza Sopravvissuti) Area Altea Scoperta Centro Operativo Comunale Deposito Macroarea per Attrezzature Cimiteriali Macroarea per Impianti Tecnologici
INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI Macroarea Cs Centro Storico Macroarea Co di Completamento	INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI Macroarea Ip per Insediamenti Artigianali e Industriali Macroarea It per Insediamenti Turistici
	INFRASTRUTTURE Ferrovia ed aree di pertinenza Viabilità Esistente ed aree di pertinenza Viabilità di Progetto ed aree di pertinenza Rete Escursionistica di Interesse Regionale

Norme Tecniche di Attuazione

Variante Maggio 2022

PARTE OPERATIVA

PARTE II° - ZONIZZAZIONE

Art.13 Zona B: Completamento

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A ed alle quali il P.R.G. attribuisce la possibilità di completamento dei nuclei esistenti.
2. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Le destinazioni d'uso compatibili sono: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva ed artigianale, limitatamente ad attività di supporto e compatibili con la residenza, nelle percentuali massime fissate nelle successive sottozone e nel rispetto degli standard di cui all'art. 17 nelle N.T.A. parte strutturale, ed attuabili solo se non in contrasto con il piano comunale del commercio.
3. Nell'impossibilità di attuare le aree previste per gli standard all'interno della zona di intervento, il Comune può consentire, in loro sostituzione, la realizzazione di servizi, previsti nel Piano, nelle aree poste in prossimità a quella di intervento, o la loro monetizzazione.
4. Sono ammesse officine di riparazione degli autoveicoli, purché dispongano di una superficie di parcheggio privato pari ad almeno cinque volte l'area utile dell'officina e siano strutturate in modo che la rumorosità sia contenuta nei limiti fissati dalle norme in materia.
5. Sono esclusi industrie, laboratori artigianali rumorosi, ovvero produttori odori fastidiosi, macelli, stalle, porcilaie, pollai e ricoveri di animali.
6. L'attuazione è consentita mediante intervento edilizio diretto; è tuttavia ammesso in ogni caso l'intervento urbanistico preventivo mediante Piani Attuativi.

7. Sono consentiti interventi edilizi nei lotti che abbiano una superficie minima di mq 500, siano dotate di infrastrutture primarie o esista l'impegno alla loro realizzazione. L'edificazione nel "lotti interclusi" è subordinata all'esistenza dell'accessibilità dalla strada pubblica ai lotti medesimi. Per "lotto intercluso", si intende un lotto privo di affaccio sullo spazio pubblico. L'accesso deve avere caratteristiche fisiche tali da garantire il passaggio dei mezzi di servizio e di soccorso.

8. Dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime:

- a) distanza minima tra pareti fronteggianti per oltre ml 1,00: ml 10,00;
- b) distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà: ml 5,00;
- c) distanza minima delle costruzioni, escluso ampliamenti di edifici esistenti, da aree boscate: ml 10,00;
- d) distanza minima dalle strade, attuali e di progetto:
 - ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
 - ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00;
 - ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml 15,00.

9. Sono ammesse distanze inferiori a quelle precedentemente indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi previsti da piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

10. Il distacco dei fabbricati dai confini può in ogni caso essere ridotto se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti con una convenzione regolarmente trascritta, purché venga garantita la distanza minima tra fabbricati, o la stessa sia ridotta a zero.

11. Ferme restando le distanze dalla strada sopra stabilite, è possibile effettuare ampliamenti e/o sopraelevazioni di fabbricati esistenti, fronteggianti strade in rettilineo, in prosecuzione dell'allineamento precostituito, purché l'ampliamento e/o la sopraelevazione non superi di oltre il 100% la porzione esistente.

12. Nella realizzazione di nuove costruzioni o negli ampliamenti (relativamente alla porzione ampliata) dovranno essere previsti parcheggi di pertinenza non inferiori a mq 10 ogni 100 mc di costruzione. Nella determinazione del volume non verrà conteggiato quello destinato

ad autorimessa, nei limiti del rispetto degli standard di cui sopra e per locali con altezza interna netta non superiore a ml 2,50.

13. Le zone omogenee B si suddividono nelle seguenti sottozone:

- B0: di Conservazione
- B1: a carattere Intensivo
- B2: a carattere Semintensivo
- B3: a carattere Estensivo
- B4: ex Piani Attuativi

14. Oltre a quanto previsto ai commi precedenti, nell'attuazione delle zone B, dovrà essere rispettato quanto stabilito successivamente per ogni singola sottozona.

13.3 Sottozona B2 di Completamento Semi estensiva

1. Comprende le aree che hanno costituito il primo nucleo di Colonneta e quelle della seconda fase di espansione di Fabro Scalo.

2. Le destinazioni di uso compatibili non potranno superare il 30% della volumetria di ogni singola zona.

3. Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = 1,50 \text{ mc/mq}$
- Altezza massima: $H = 10,00 \text{ ml}$

4. Per le zone B2 è consentito, mediante l'approvazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera zona omogenea, o comunque ad un comparto minimo di 1.000 mq, applicare un indice di fabbricabilità fondiaria:

$I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$.

5. Per gli edifici compresi nelle sottozone B2, in deroga agli indici di zona, è consentito quanto segue:

a) Sopraelevare gli edifici esistenti composti da uno o due piani fuori terra oltre l'eventuale seminterrato e la soffitta. La sopraelevazione è consentita fino ad un massimo di ml 1,50 per raggiungere l'altezza minima che consenta di rendere abitabile i piani sottotetto.

La sopraelevazione può essere effettuata anche a confine con altri fabbricati mediante la stipula di una convenzione regolarmente trascritta, tra le proprietà confinanti.

Sono comunque fatte salve le norme generali del Codice Civile.

b) Ampliare gli edifici esistenti, che non usufruiscono della sopraelevazione di cui al punto a), e creare nuovi volumi, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 2 mc/mq e dell'altezza massima pari al fabbricato da ampliare e comunque non superiore a 10,00 ml.

6. Per i fabbricati insistenti nell'area posta in adiacenza alla ferrovia ed a via del Ponte, attualmente di proprietà dell'amministrazione ferroviaria, è consentita la demolizione e ricostruzione a distanza maggiore dalla ferrovia, per una volumetria pari a quella attuale, se dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità risultasse inferiore.

PARTE STRUTTURALE

PARTE IV°

AMBITI TERRITORIALI, MACROAREE e ZONE AGRICOLE

Art. 36 – Macroaree relative ad Insediamenti residenziali

1. Nelle Macroaree che definiscono gli insediamenti prevalentemente residenziali sono ammesse le destinazioni residenziali e quelle con essa compatibili previste per ciascuna Macroarea.

2. Sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie e laboratori artigianali che producano rumori ed odori molesti, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale degli insediamenti.

3. Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione di autoveicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privata pari almeno a 5 volte la superficie dell'officina ed i locali siano acusticamente protetti, per contenere le emissioni sonore nei limiti delle norme vigenti in materia.

4. È vietato installare definitivamente costruzioni a carattere precario come box in lamiera, lastre in materiale plastico, fibrocemento e simili.

5. Gli insediamenti prevalentemente residenziali comprendono le Macroaree relative ai Centri Storici e quelle di completamento, come specificato negli articoli successivi.

36.12 – Macroarea di Completamento (Fas. Co5)

1. È definita dalla porzione di territorio, parzialmente edificato, da completare, compresa tra il torrente Ripignolo, via del Ponte, via Parrano, il limite sud-est dell'ambito urbano e la Macroarea destinate ad attrezzature scolastiche.

È caratterizzata da una edilizia a carattere prevalentemente semi estensivo e dalla presenza significativa di attrezzature di interesse collettivo: attuale scuola elementare, centrale Telecom, ufficio postale ed il presidio socio-sanitario.

2. Comprende:

- Lotti classificabili come zone omogenee B
- Aree destinate alla viabilità ed ai parcheggi
- Aree destinate a verde attrezzato
- Attrezzature di interesse collettivo
- Aree inedificate classificabili come orti urbani o verde privato, per una superficie non inferiore al 3% dell'intera Macroarea.

3. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre risultano compatibili le seguenti destinazioni: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva ed artigianale, limitatamente ad attività di supporto alla residenza.

4. Le destinazioni d'uso compatibili saranno consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 17 e dovranno essere contenute entro le seguenti percentuali della volumetria ammessa per l'intera Macroarea:

- commerciale: 10%
- direzionale: 10%
- turistico-ricettiva: 10%
- artigianale, per attività di supporto alla residenza: 10%

5. Nella realizzazione di nuove edificazioni, almeno il 30% della superficie scoperta di pertinenza dovrà risultare non pavimentata.

6. La distanza minima dai limiti di proprietà e dai limiti di zona a destinazione pubblica è pari a: ml 5,00.

7. La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di costruzioni antistanti è pari a: ml 10,00.

8. La distanza minima dai cigli delle strade è pari a:

- ml 5,00, per strade larghe fino a ml 7,00
- ml 7,50, per strade larghe da ml 7,00 a ml 15,00
- ml 10,00, per strade larghe oltre ml 15,00

9. In caso di intervento urbanistico preventivo, con piano attuativo che contenga previsioni planivolumetriche, sono ammesse distanze inferiori a quelle di cui ai commi precedenti.

10. Il distacco tra fabbricati può essere ridotto a zero se è intercorso un accordo tra i proprietari con una convenzione regolarmente trascritta.

11. L'altezza massima per nuove edificazioni, ad esclusione di edifici di interesse collettivo, non potrà superare:

- ml 10,00 per zone a carattere semi estensivo
- ml 8,50 per zone a carattere estensivo

12. La Macroarea Fas. Co5 è caratterizzata dai seguenti parametri:

- Superficie della Macroarea: ha 10,18
- Popolazione residente: n. 390
- Volume residenziale residuo del precedente PRG: mc 8.600
- Incremento di volume: mc 3.500
- Popolazione prevista dal Piano: n. 466

13. Il PRG.O definisce il perimetro delle singole zone omogenee, gli indici di fabbricabilità, nel rispetto dei parametri di cui al comma 12, le altezze consentite che non dovranno superare i ml 10,00.

14. Il PRG.O definisce inoltre, a scala di maggior dettaglio, i nuovi tracciati viari e gli adeguamenti a quelli esistenti.

CATASTO

Planimetrie

Foglio 12 – Part. 899 – Sub. 23

PLANIMETRIA CATASTALE	1/B
-----------------------	-----

Data presentazione: 15/03/1977 - Data: 11/03/2025 - n. T11712 - Richiedente: PRCRRT69C06L117M

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Contorno Edilizio Urbano)

Linea 15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FABRO (FABRO SCALO) 1^a VOC. PIAN DELLA CHIESA

Data: NATO A. TERNI IL 3-5-1942

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

0944B135

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA: 15/03/1977 PROT. N°:	Completata da: GEOM. (Firma, nome e cognome dell'incaricato) Fornita all'Ufficio dei GEOMETRI della Provincia di TERNI Data: Fabro Scalo, li 8-8-1978 Firma:

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/03/1977 - Data: 11/03/2025 - n. T11712 - Richiedente: PRCRRT69C06L117M

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X366) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto del Fabbricati - Situazione al 11/03/2025 - Comune di FABRO (FABRO SCALO) - Foglio 12 - Particella 899 - Subalterno 23

VIA SALVATORE QUASIMODO n. 2 Scala B Interno 11 Piano 3

Foglio 12 – Part. 899 – Sub. 44

PLANIMETRIA CATASTALE	2/B
---	---------------------------------

Data presentazione: 15/03/1977 - Data: 11/03/2025 - n. T11713 - Richiedente: PRCRRTE69C06L117M

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lic. 15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FABRO (FABRO-SCALO) P^{re} VOC. PIAN DELLA CHIESA
 Data: NATO A TERNI IL 3-5-1942
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Generale di: TERNI

09448143

ORIENTAMENTO

 SCALA DI 1:800

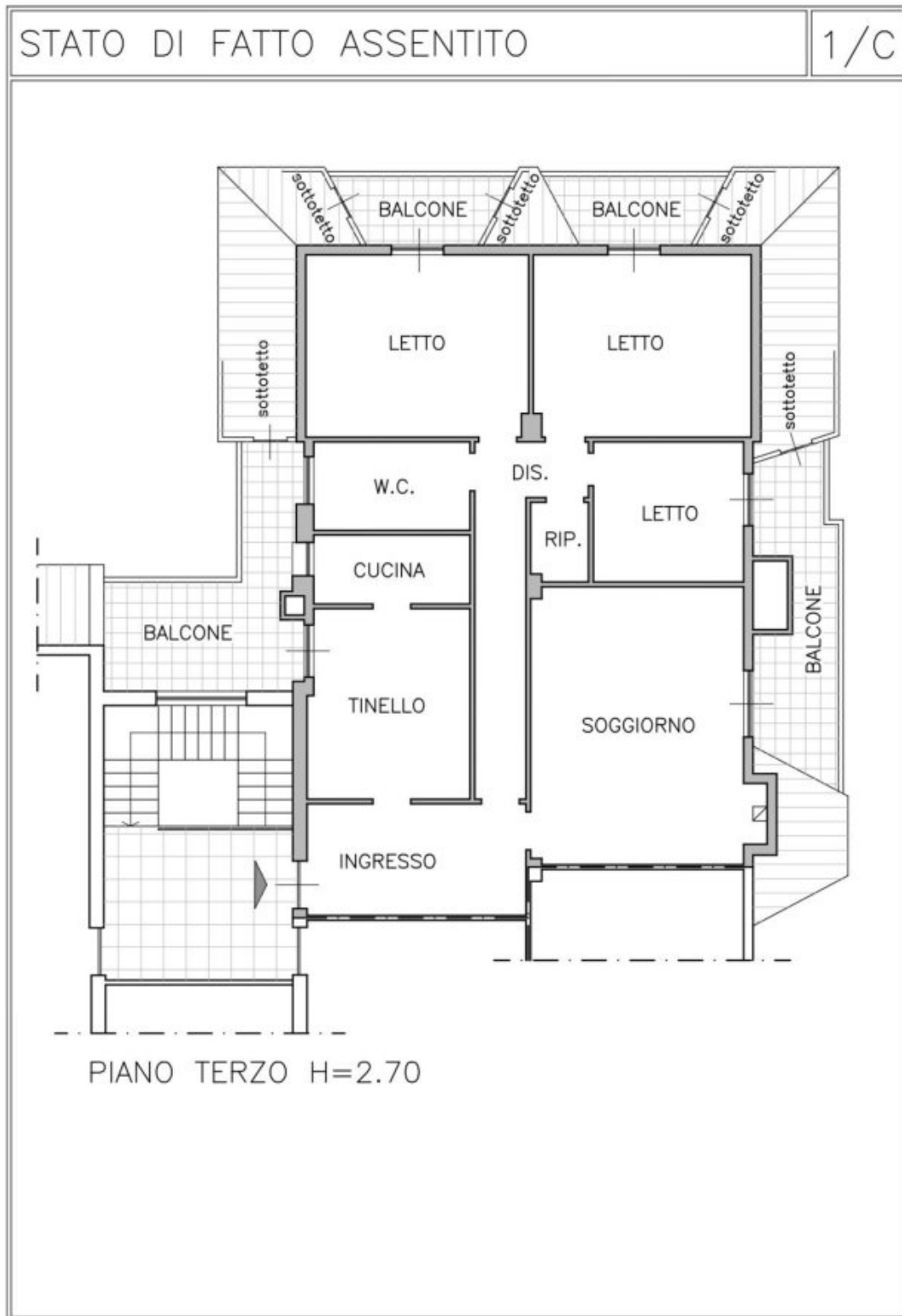
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA: 3-5-1942 PROT. N°:	Compilata dal GEOM. (Firma, nome e cognome del geometra) Iscritta all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di TERNI DATA Fabro Scalo B. 3-5-1977 Firma:

Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 15/03/1977 - Data: 11/03/2025 - n. T11713 - Richiedente: PRCRRTE69C06L117M
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X372) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Stato 01
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2025 - Comune di FABRO (0454) - < Foglio 12 - Particella 899 - Subalterno 44 >
 VIA SALVATORE QUASIMODO n. 2 Piano S1

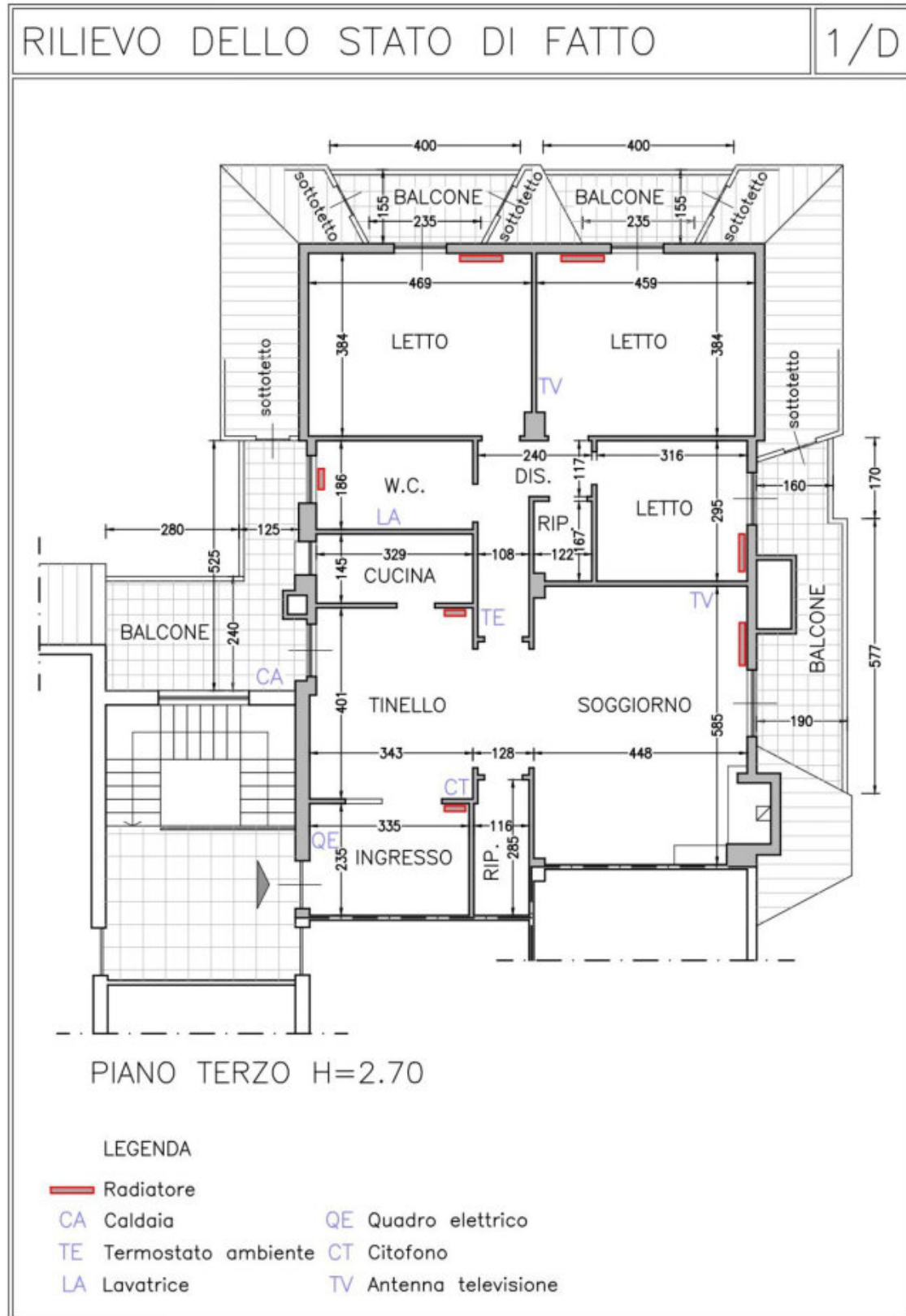
STATO DI FATTO LEGITTIMO

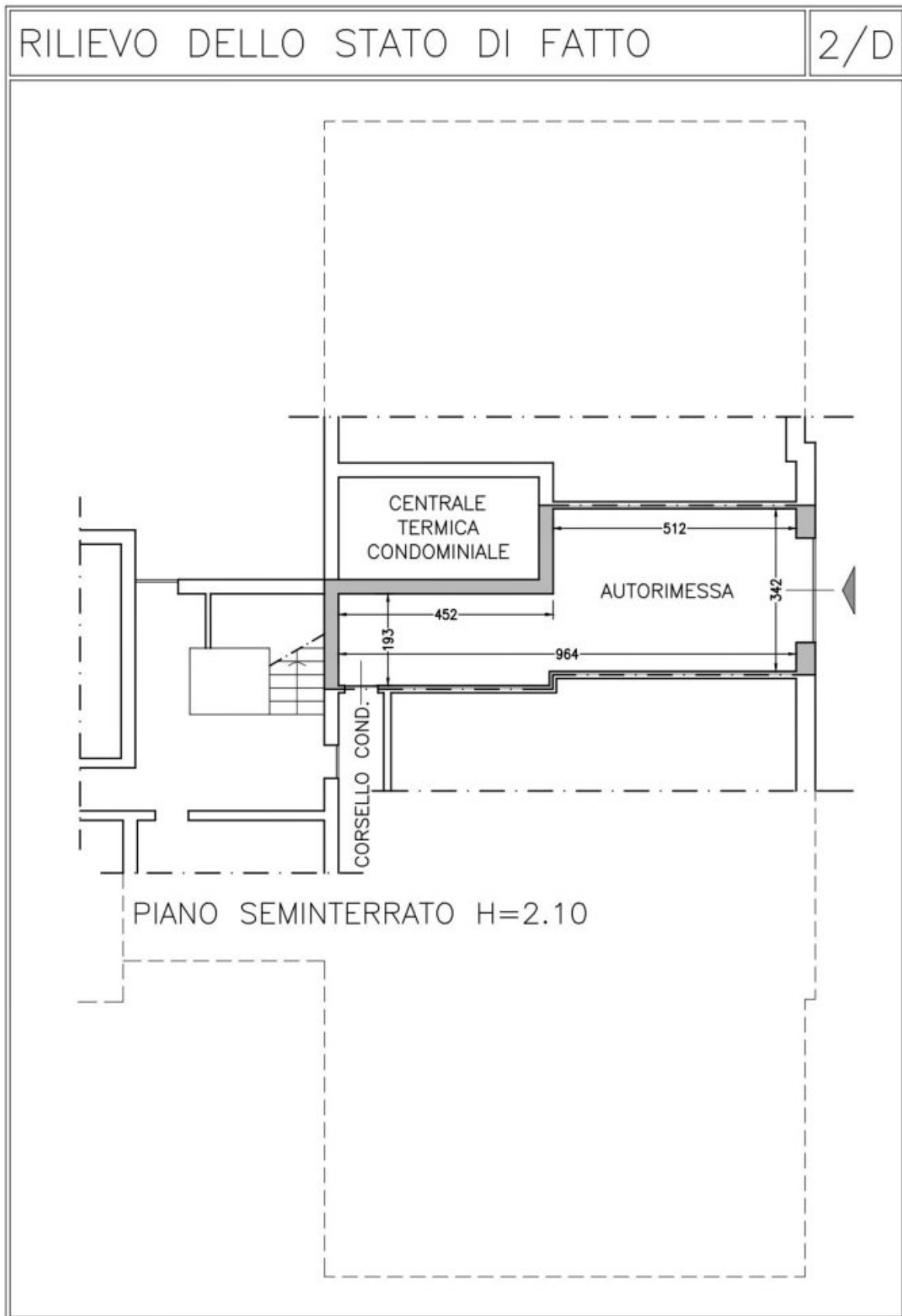
Elaborazione planimetria





RILIEVO METRICO

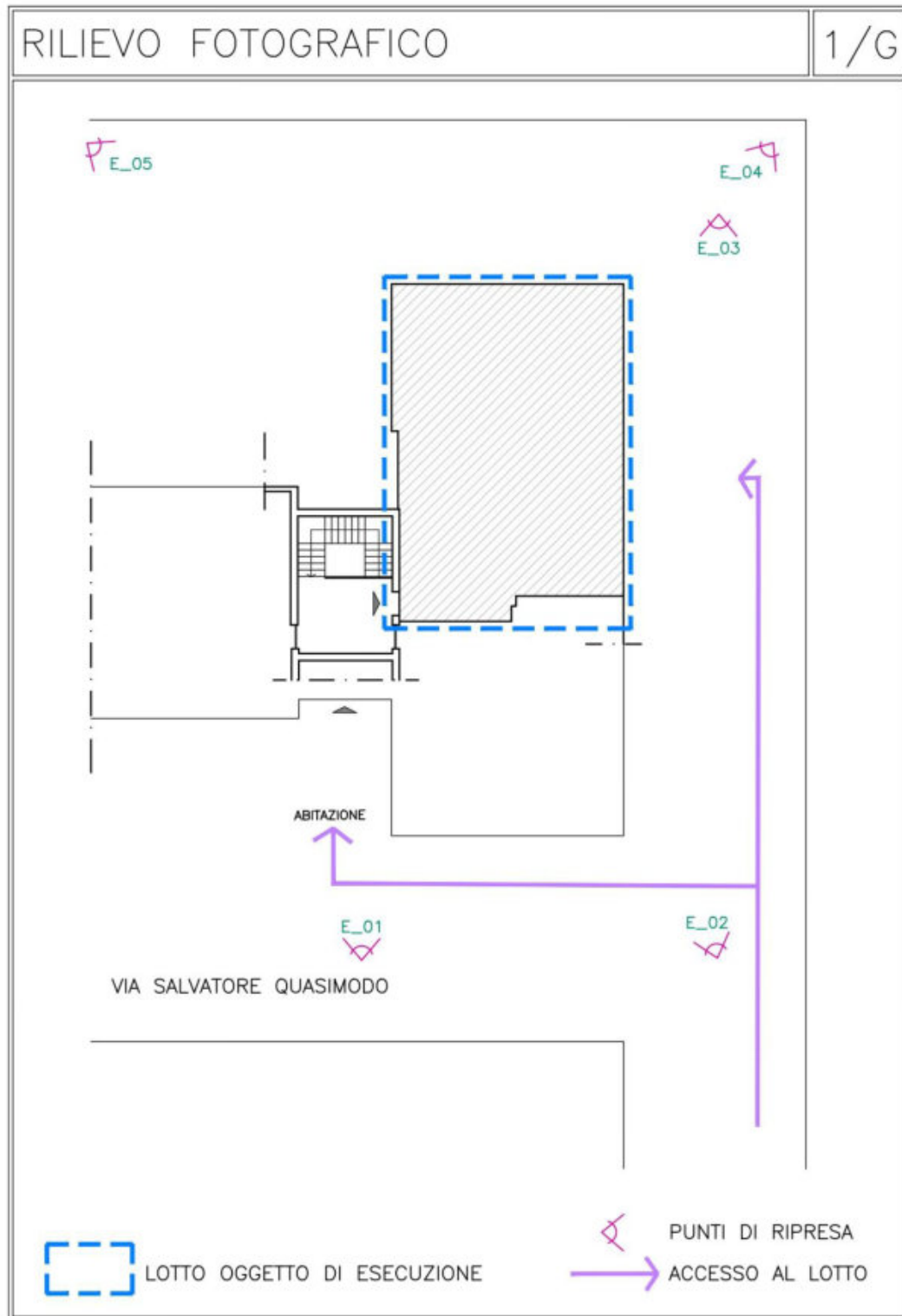




RILIEVO FOTOGRAFICO

Esterno

Planimetria punti di ripresa



Rilievo fotografico



E_01



E_02



E_03



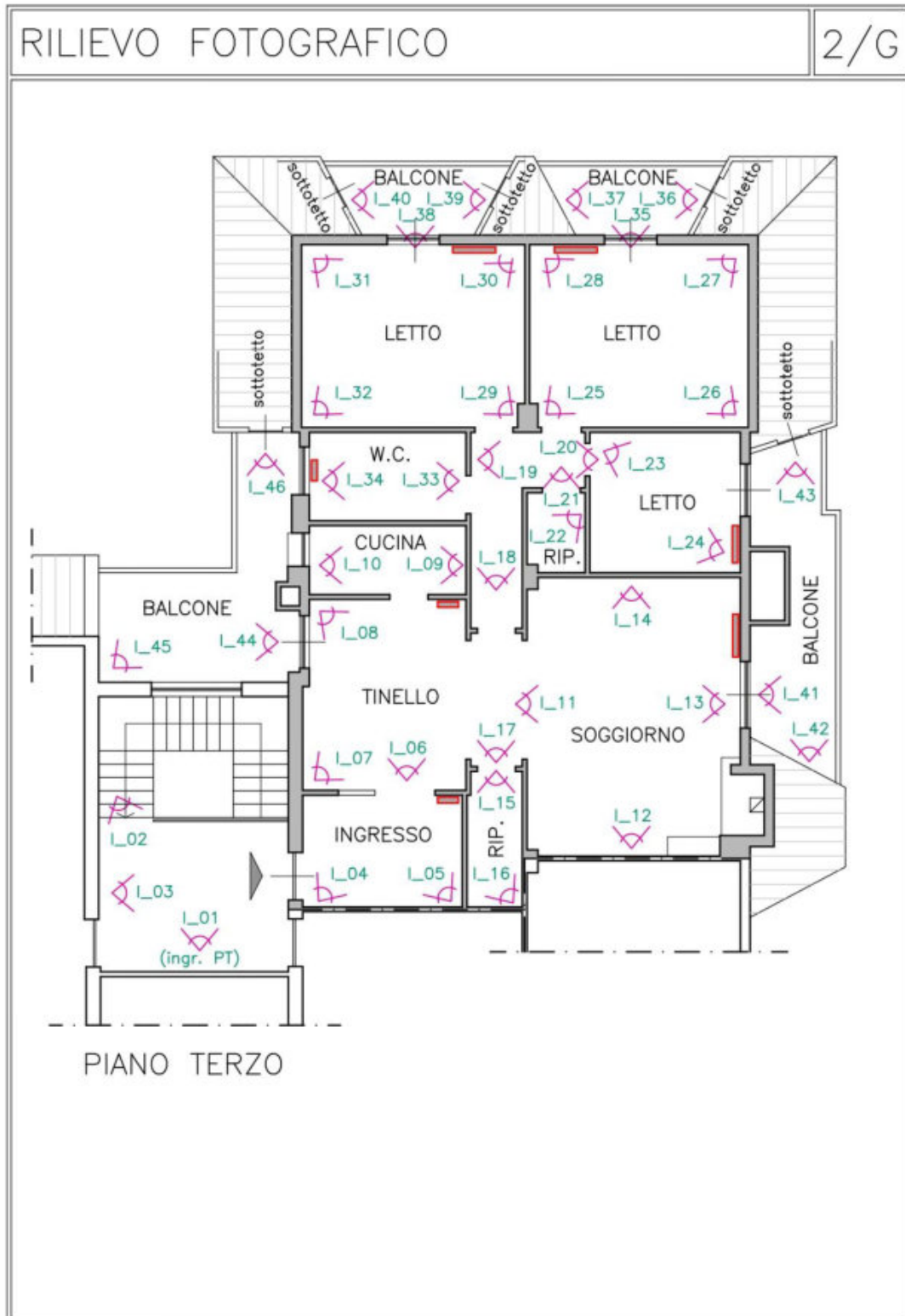
E_04

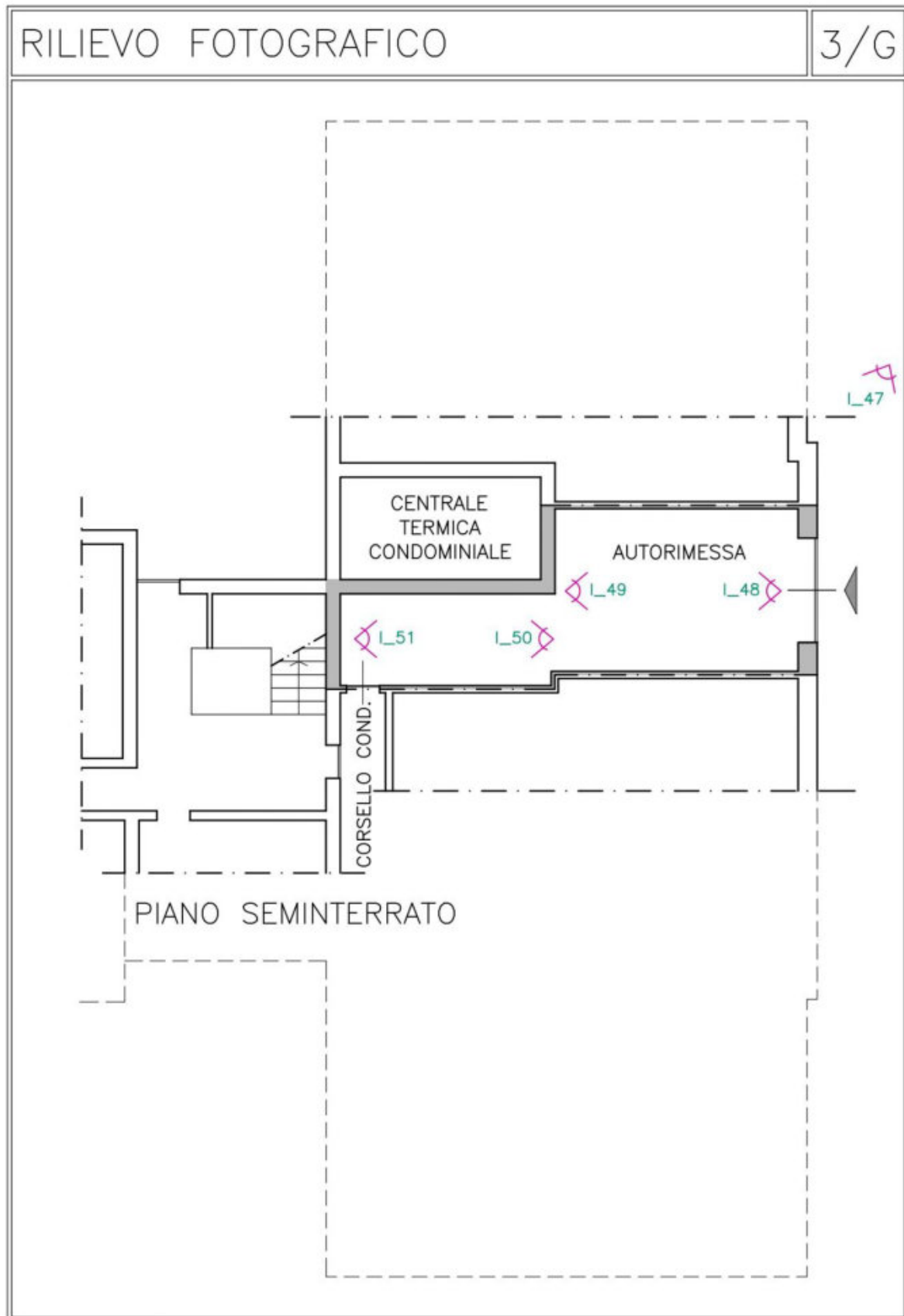


E_05

Interno

Planimetria punti di ripresa



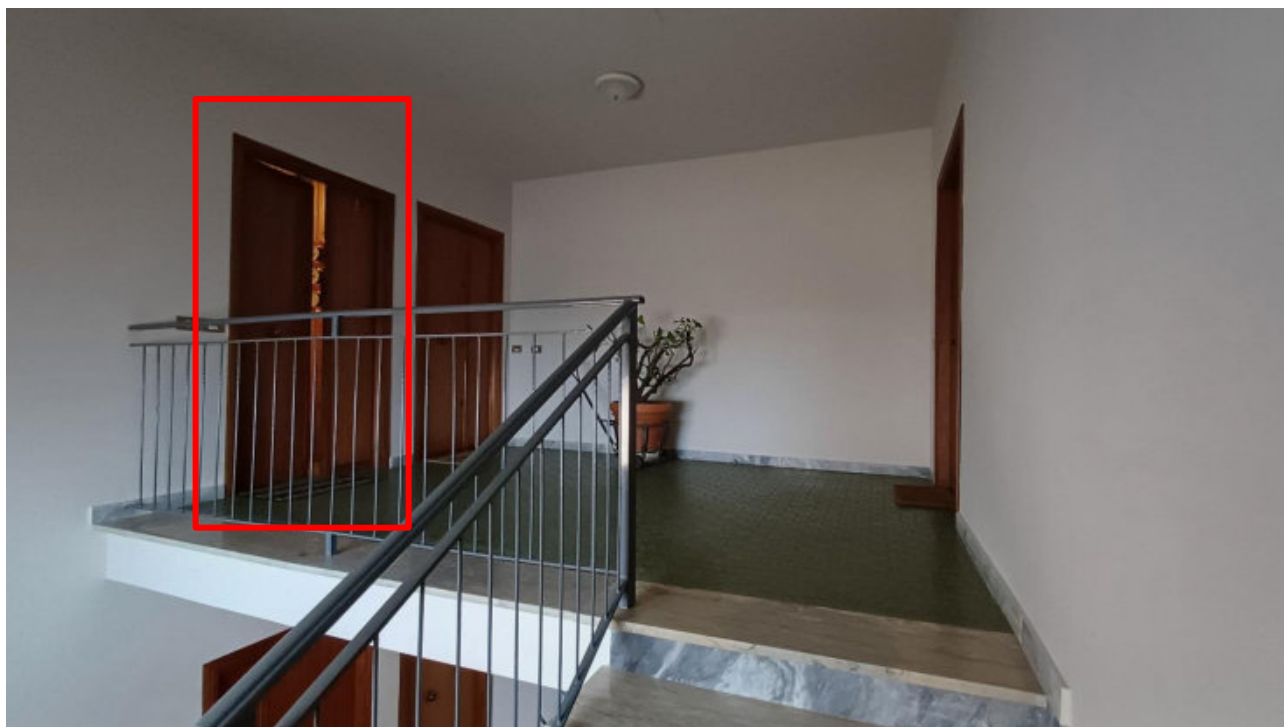


Rilievo fotografico

Piano terzo



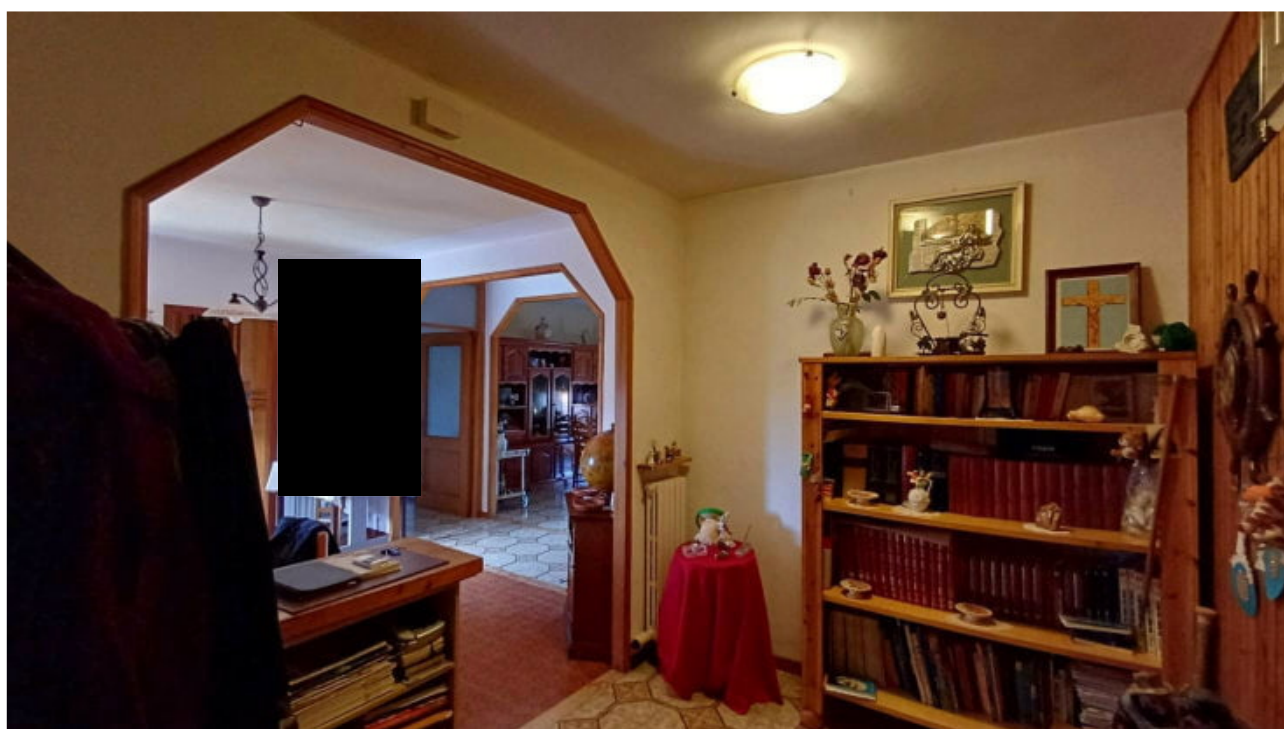
I_01



I_02



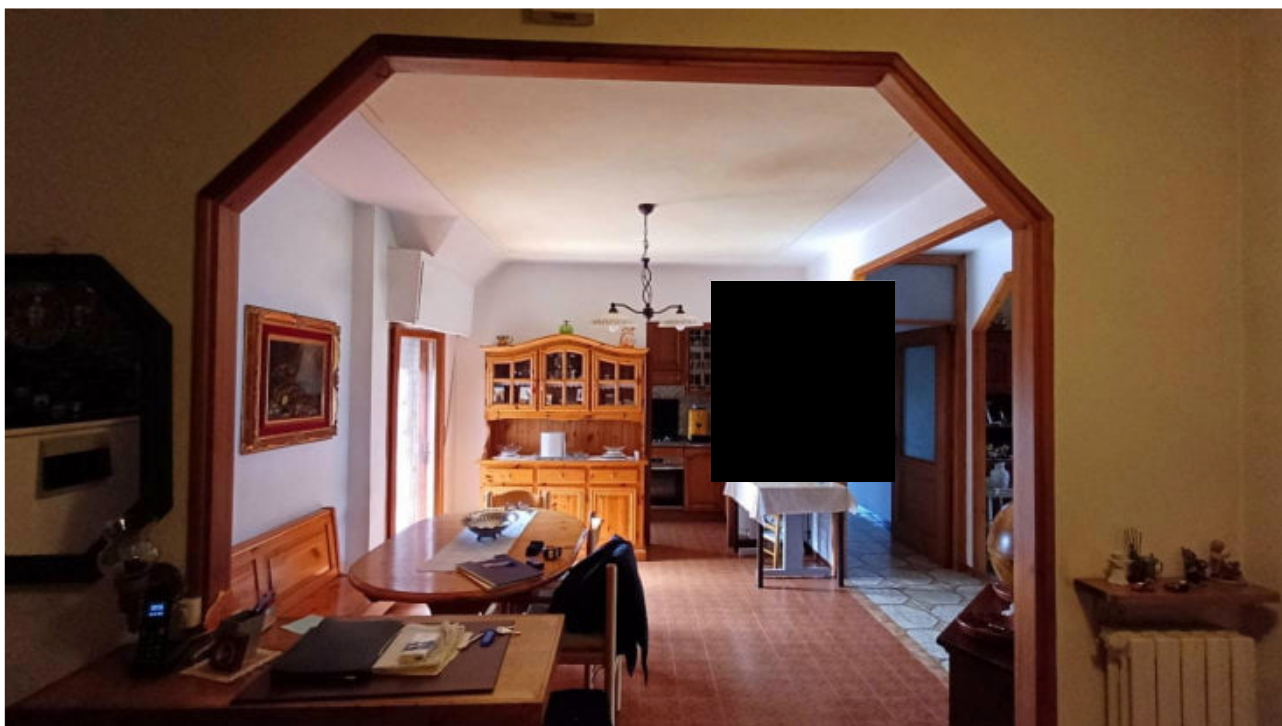
I_03



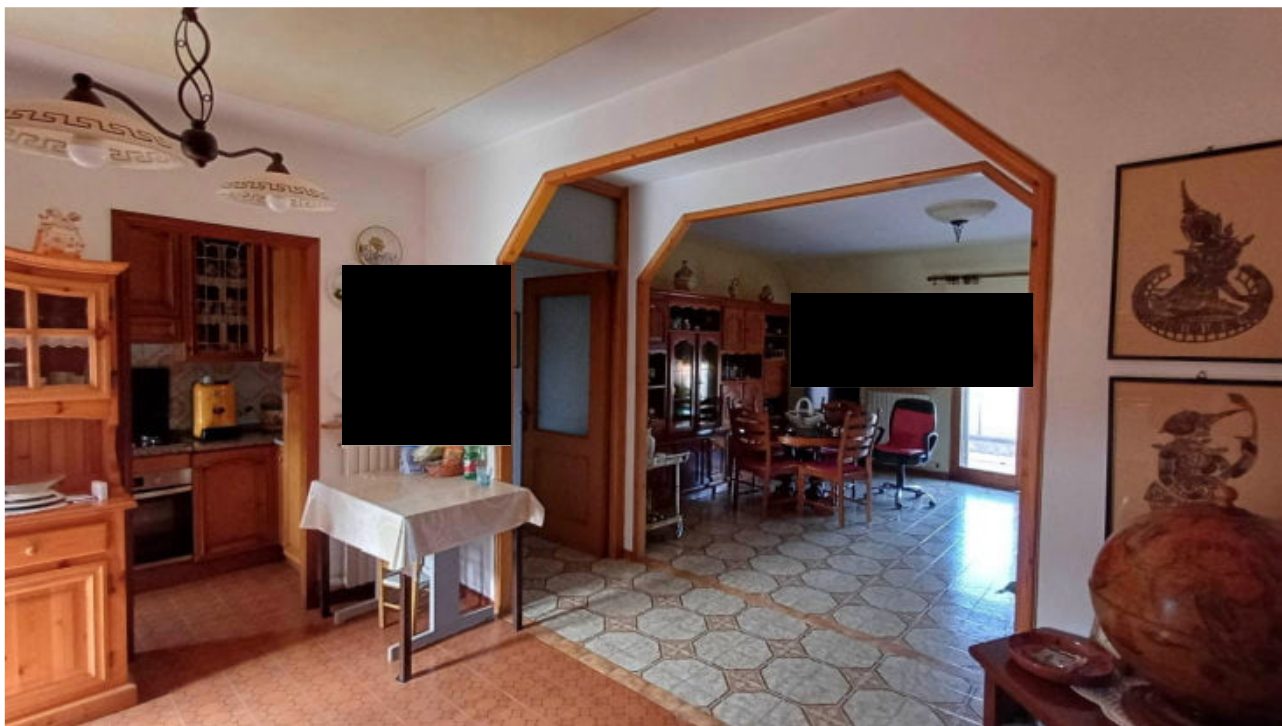
I_04



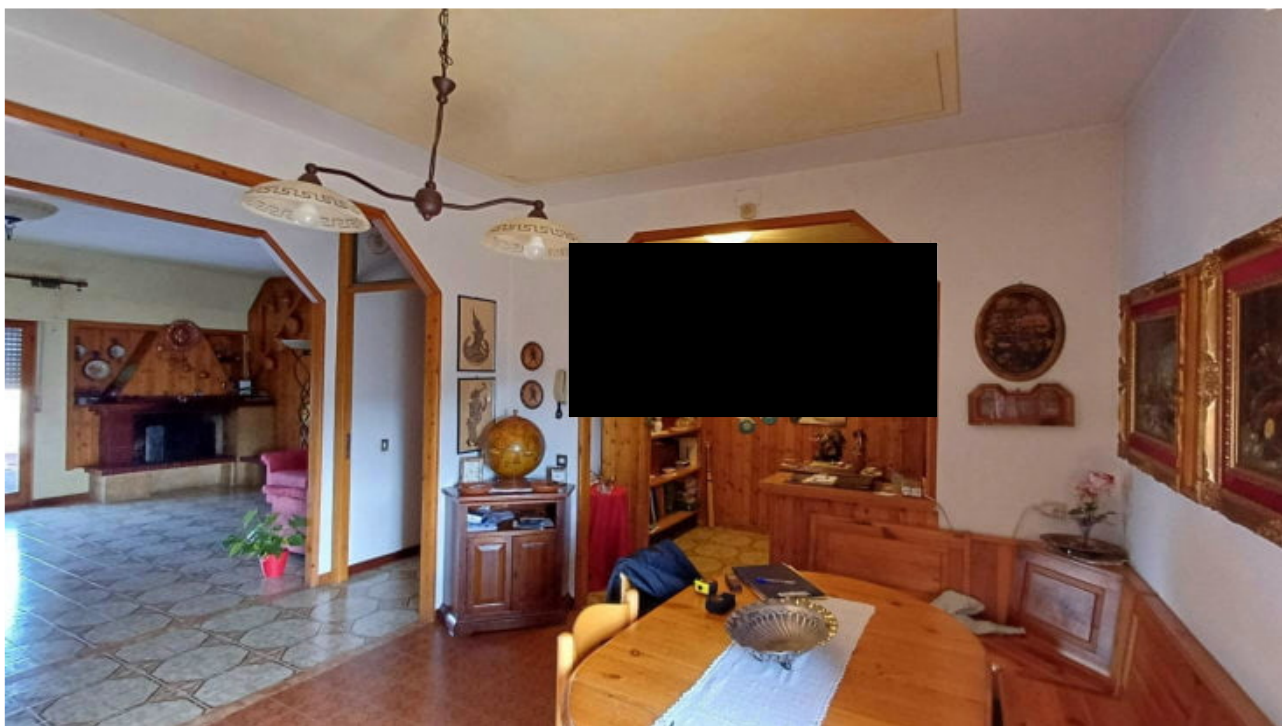
I_05



I_06



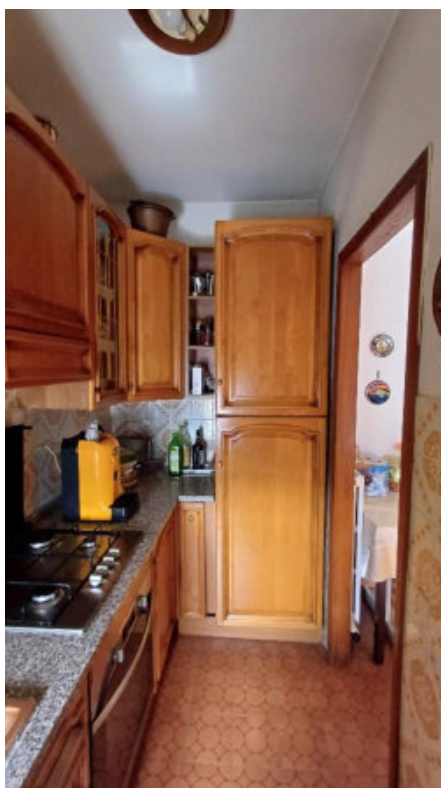
I_07



I_08



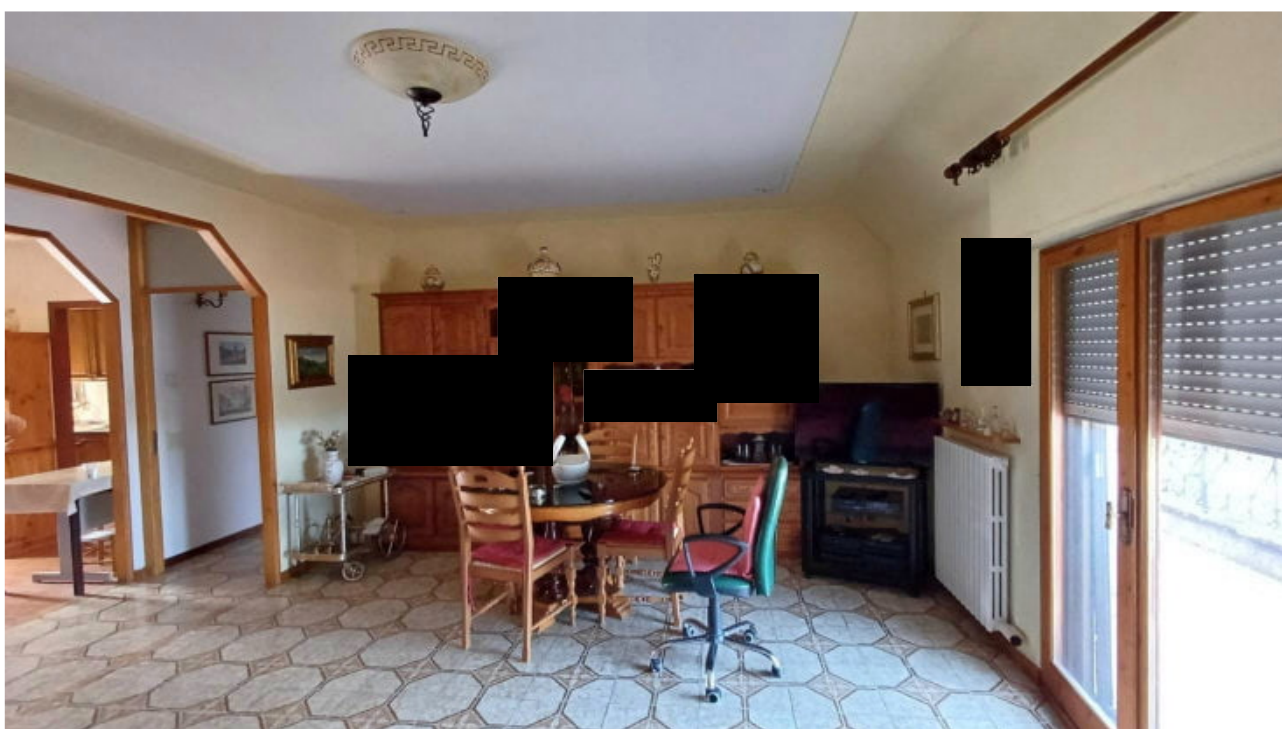
I_09



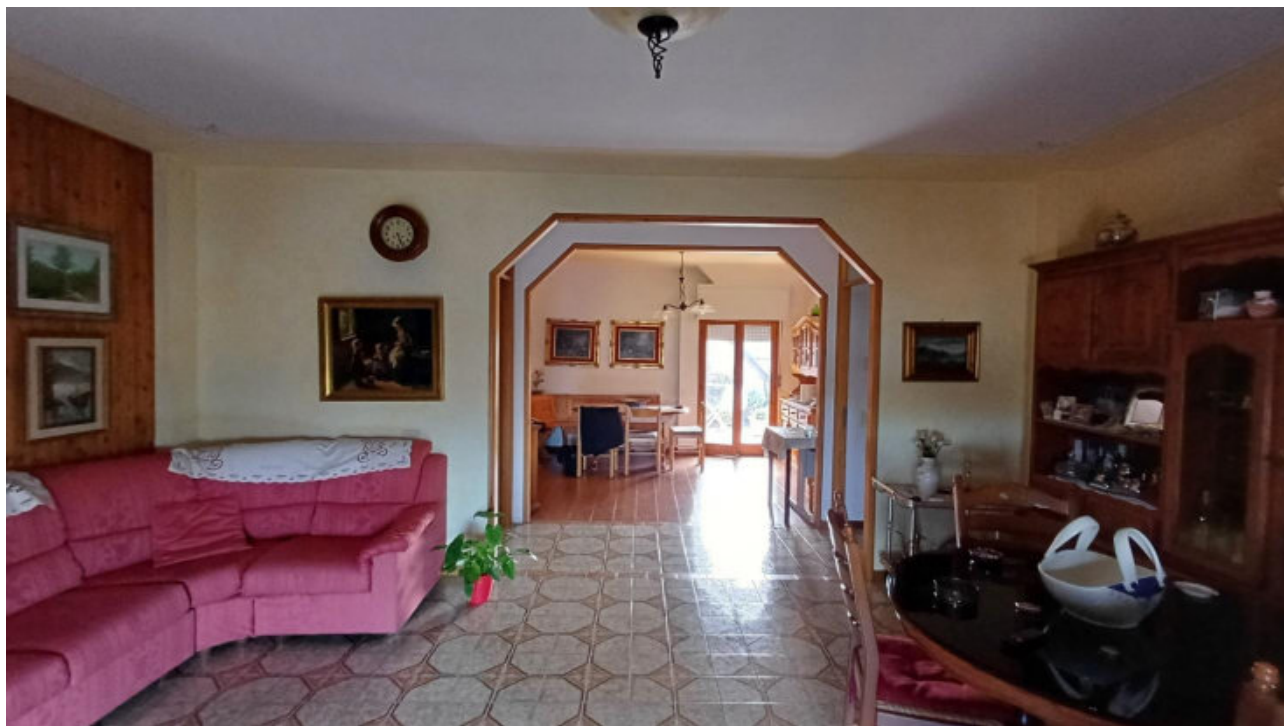
I_10



I_11



I_12



I_13



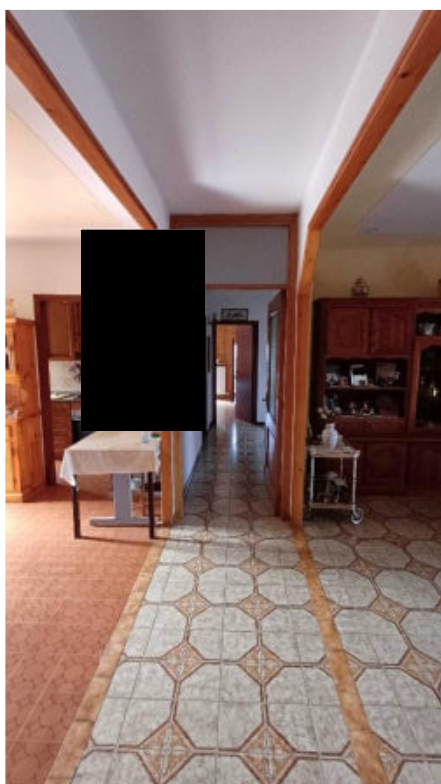
I_14



L_15



L_16



L_17



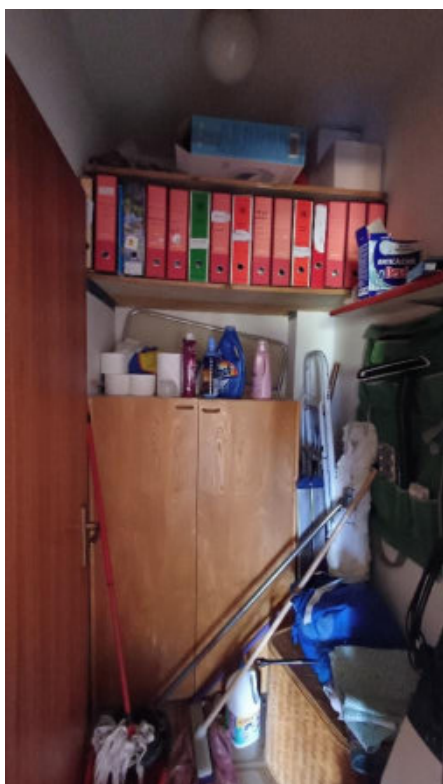
L_18



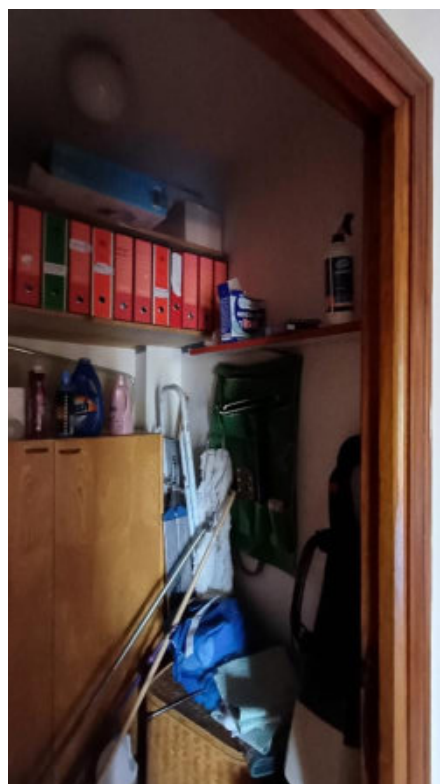
I_19



I_20



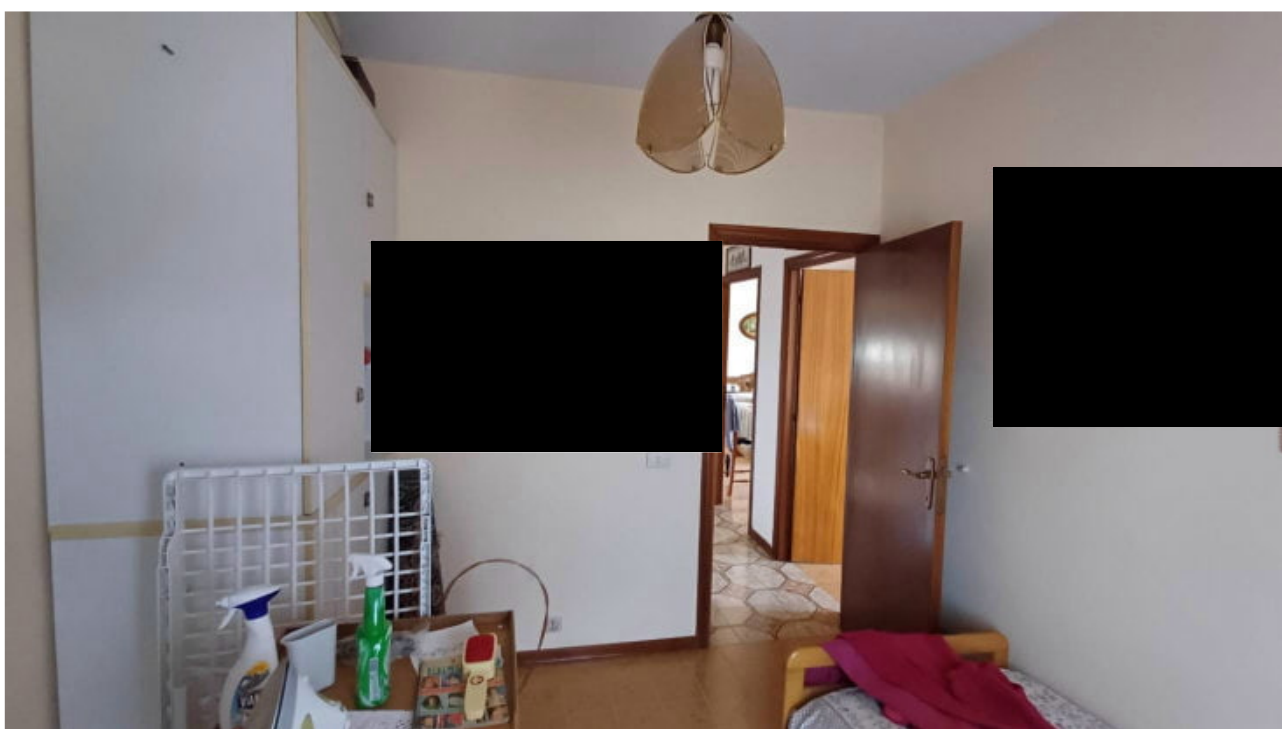
I_21



I_22



I_23



I_24



I_25



I_26



I_27



I_28



I_29



I_30



I_31



I_32



I_33



I_34



I_35



I_36



I_37



I_38



I_39_A



I_39_B



I_40_A



I_40_B



I_41



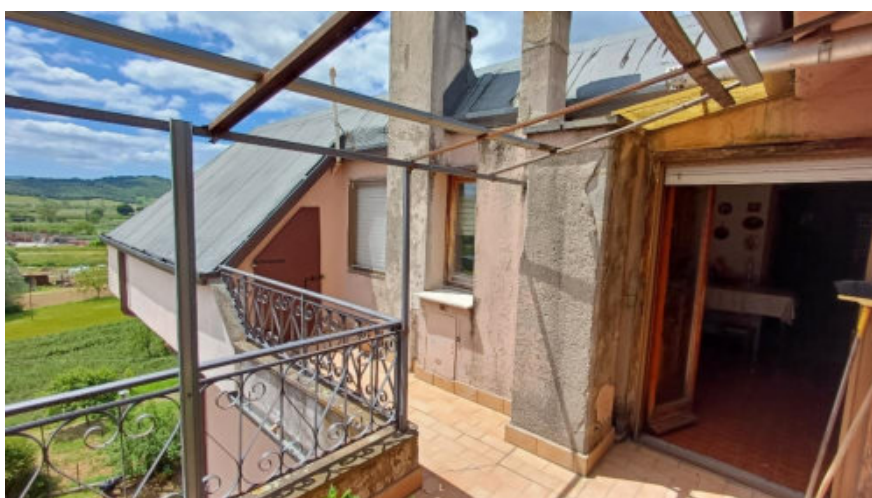
I_42



I_43



I_44



I_45



I_46

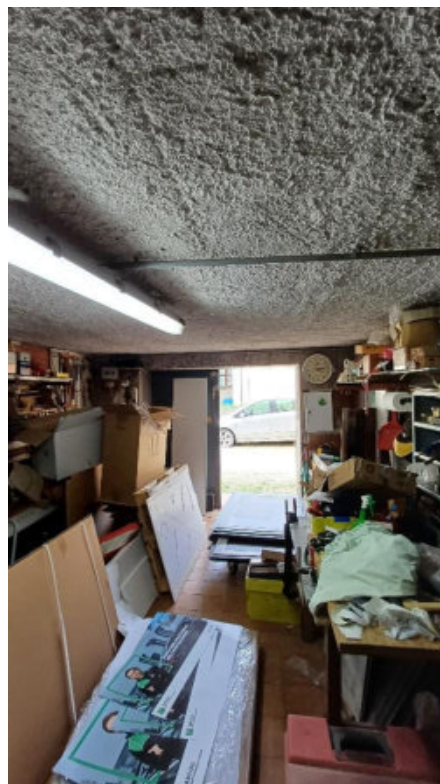
Piano seminterrato



I_47



I_48



I_49



I_50



I_51

Particolari

Tetto



Infissi

Infissi interni



Infissi esterni



Impianti

Impianto elettrico



Quadro elettrico



Punto di comando



Punto di comando

Impianto termico



Copri caldaia



Caldaia a gas



Termostato ambiente



Radiatore



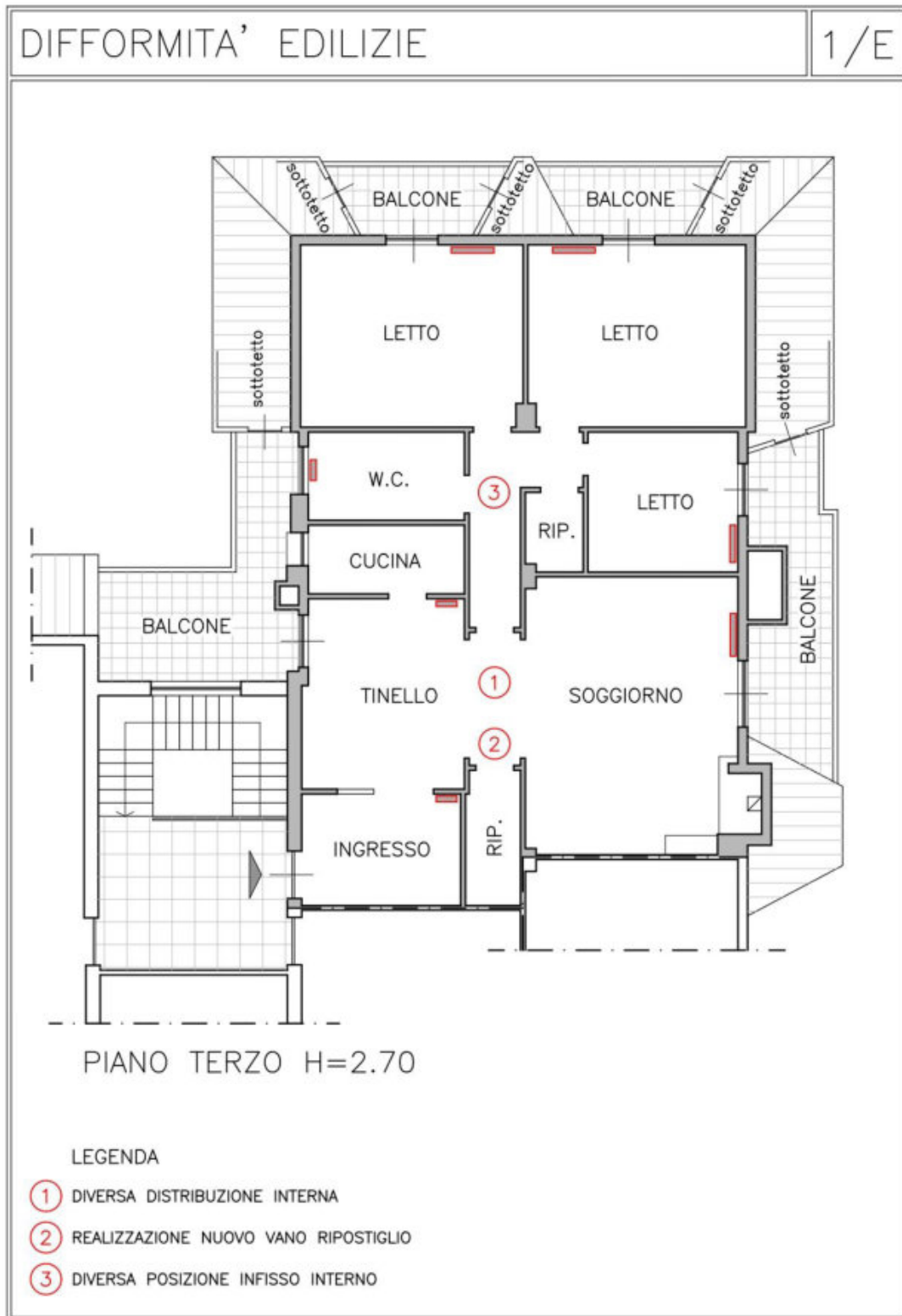
Radiatore

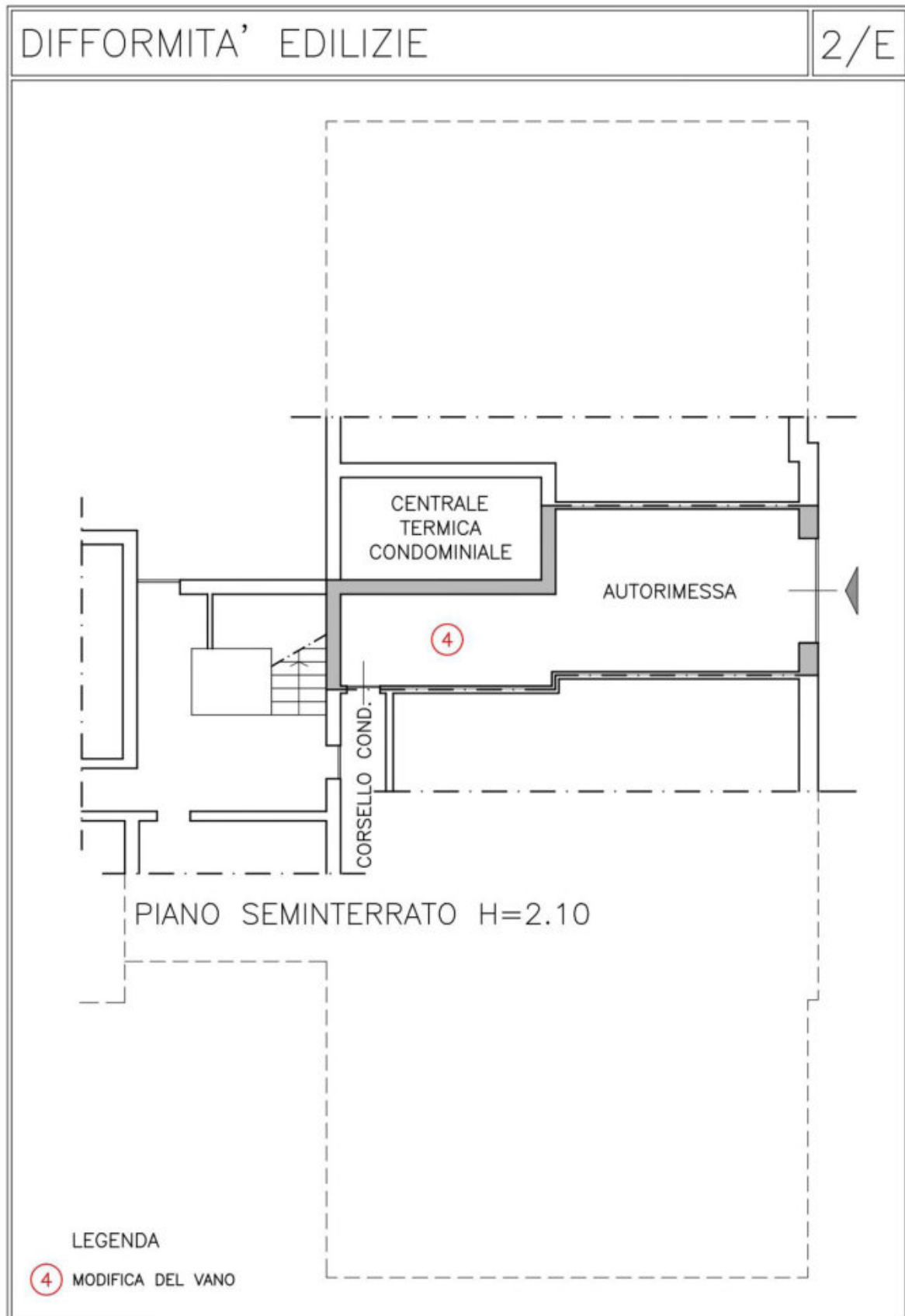


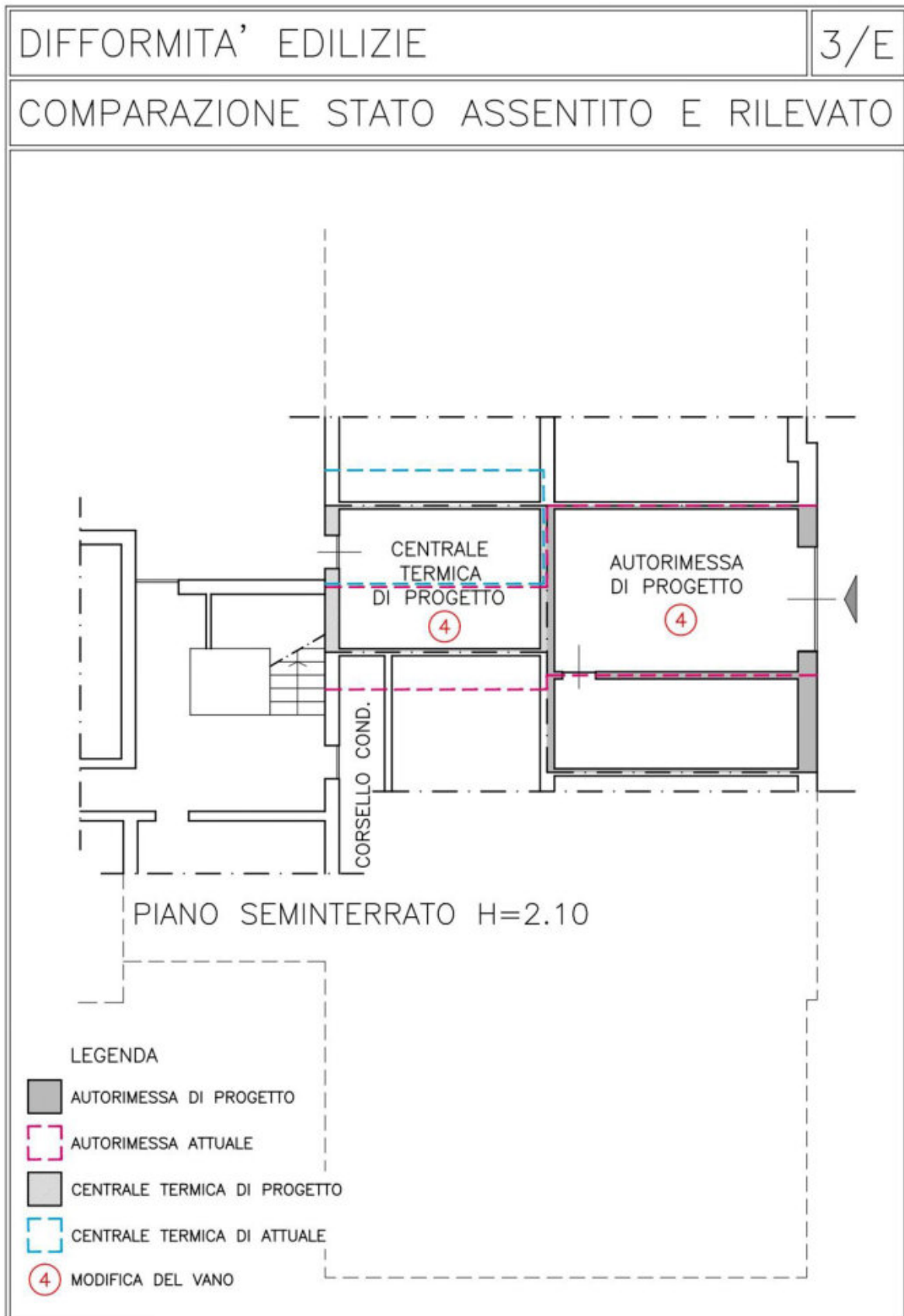
Radiatore

DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

Planimetria difformità edilizie







Scheda sintetica difformità

Conformità catastale

Non conforme.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- **Abitazione:** Non coerente con lo stato di fatto rilevato.

Regolarizzazione

- **Abitazione:** Variazione catastale a seguito di istanza in accertamento di conformità.

Conformità edilizia

Non conforme.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- **Punto 1:** Diversa distribuzione interna (Opere interne)
- **Punto 2:** Realizzazione nuovo vano ripostiglio (Opere interne)
- **Punto 3:** Diversa posizione infisso interno (Opere interne)
- **Punto 4:** Modifica del vano (Opere interne)

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

Difformità regolarizzabili

- **Punto 1:** Diversa distribuzione interna (Opere interne)
- **Punto 2:** Realizzazione nuovo vano ripostiglio (Opere interne)
- **Punto 3:** Diversa posizione infisso interno (Opere interne)
- **Punto 4:** Modifica del vano (Opere interne)

Regolarizzazione in accertamento di conformità

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA

Analisi difformità

Difformità regolarizzabili

Accertamento doppia conformità

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

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

Categorie interventi

- **Punto 1: Diversa distribuzione interna (Opere interne)**

Modifica muratura divisoria interna, tramite parziali demolizioni e realizzazione di unico ambiente tinello-soggiorno.

- **Punto 2: Realizzazione nuovo vano ripostiglio (Opere interne)**

Realizzazione nuovo vano ad uso ripostiglio, ricavato nella zona giorno nell'ambito della trasformazione del nuovo ambiente costituito dal sistema tinello-soggiorno, posto in continuità planimetrica con il disimpegno a servizio della zona notte.

- **Punto 3: Diversa posizione infisso interno (Opere interne)**

Diversa posizione dell'infisso interno costituito dall'ingresso al servizio igienico.

- **Punto 4: Modifica del vano (Opere interne)**

Diverso impianto planimetrico relativo al garage e centrale termica condominiale ()*

(*) Si rileva che lo stato attuale del vano garage, coerentemente rappresentato nella planimetria in atti catastali, risulta difforme rispetto allo stato di fatto assentito per il fabbricato tramite regolare titolo edilizio abilitativo.

Tale configurazione, costituita da diversa superficie e articolazione della pianta, deve però essere necessariamente considerata come realizzata in fase di costruzione del fabbricato, in quanto l'attuale porzione retrostante il garage ed a questo direttamente collegata, accessibile tramite il corsello perdonale condominiale, risulta essere ricavata, rispetto al citato progetto assentito, tramite riduzione del vano adiacente che ospita la centrale termica comune, rappresentata di maggiore dimensione negli elaborati approvati.

Il garage in esame, pertanto, nella configurazione di progetto risultava accessibile esclusivamente dall'esterno del fabbricato e dotato di ulteriore adiacente superficie di pari profondità e ubicata sullo stesso fronte, contrariamente all'attuale che, come detto, essendo interna alla sagoma dello stabile pone il vano stesso in collegamento diretto con l'atrio condominiale.

Conseguentemente si ritiene improbabile che tale conformazione planimetrica del bene possa essere ascritta ad azione diretta del proprietario, che in tale ipotesi avrebbe dovuto acquisire superficie destinata all'uso comune identificato con la stessa centrale termica, rinunciando a parte della propria, destinata invece a differente utilizzo.

Per quanto sopra risulta verosimile ipotizzare che tale modifica sia stata introdotta in fase di costruzione dello stabile e che non sia stata assoggettata a progetto di variante, bensì resa oggetto di sola costituzione catastale di immobile, per come rilevato allo stato attuale.

Ricorrendo comunque in capo al proprietario del bene la responsabilità delle difformità edilizie riscontrate, come normativamente disposto, è necessario prevedere la dovuta istanza di regolarizzazione in accertamento di conformità, rilevando che comunque la presenza dell'abitabilità dell'intero fabbricato, rilasciata successivamente alla registrazione catastale del vano, potrebbe far supporre la legittimazione da parte dell'Amministrazione Comunale della descritta difformità.

Le difformità sono attualmente ascrivibili ad interventi classificati nella categoria edilizia delle "opere interne".

Anno presunto di realizzazione degli interventi: Sempre ammessi

Anno di presentazione istanza di sanatoria: Sempre ammessi

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

- **Istanza in Sanatoria: Legge Regionale 1/2015, art. 118, comma 2, lett. g) bis**

Intervento subordinato a **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA**

che contempla il contenuto di seguito riportato:

Legge Regionale n° 1/2015

Art. 118

(Attività edilizia senza titolo abilitativo)

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

...OMISSIS...

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

Legge Regionale n° 1/2015

Art. 7

(Definizioni di carattere generale)

1. Ai fini del presente TU si definiscono:

...OMISSIS...

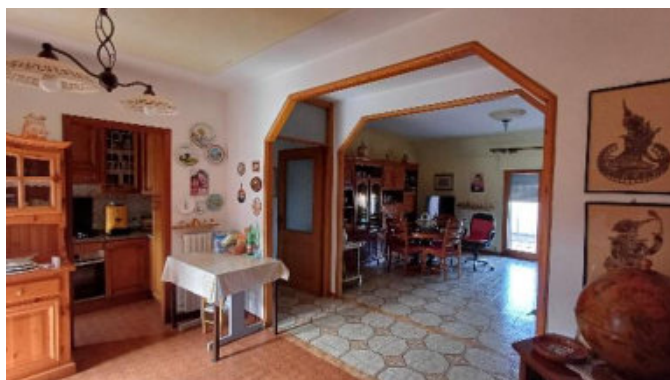
g) "opere interne", quelle da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implicino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

...OMISSIS...

L'intervento descritto possiede i requisiti previsti in **Accertamento di Conformità**, in quanto **conforme alla disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda di Sanatoria**, potendo quindi ritenersi legittima l'istanza da produrre.

Documentazione fotografica

- **Punto 1:** Diversa distribuzione interna



- **Punto 2:** Realizzazione nuovo vano ripostiglio



- **Punto 3:** Diversa posizione infisso interno



- **Punto 3:** Modifica del vano



Regolarizzazione

Categorie interventi

- **Punto 1:** Diversa distribuzione interna
- **Punto 2:** Realizzazione nuovo vano ripostiglio
- **Punto 3:** Diversa posizione infisso interno
- **Punto 4:** Modifica del vano

Sanzione per interventi relativi alla categoria “opere interne”, eseguiti in assenza di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata.

Calcolo oneri e sanzioni in sanatoria

Oneri e sanzioni

€ 1.000,00 Sanzione istanza di regolarizzazione edilizia.

€ 1.000,00 Totale sanzione.

Quadro economico

Oneri e sanzioni

Regolarizzazione:	€ 1.000,00
-------------------	-------------------

Costi

Diritti fissi di segreteria:	€ 100,00
------------------------------	-----------------

TOTALE	€ 1.100,00
---------------	-------------------

Spese tecniche

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

€ 1.200,00 **Punti 1/2/3/4**

Progetto architettonico per istanza Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in accertamento di conformità.

€ 1.200,00 **Totale spese tecniche, oltre oneri di legge.**

Quadro economico

Costi

Spese tecniche: € 1.200,00

Costi

Altro: € 0,00

TOTALE

€ 1.200,00

Quadro economico di regolarizzazione edilizia
ONERI E SANZIONI DI REGOLARIZZAZIONE IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Imponibile: Punto 1/2/3/4: € 1.100,00

Sommano	€ 1.100,00
---------	------------

Altri oneri	€ 0,00
-------------	--------

TOTALE	€ 1.100,00
---------------	-------------------

COSTI PER ELIMINAZIONE DIFFORMITA'

Imponibile: € 0,00

Sommano	€ 0,00
---------	--------

Altri oneri € 0,00

I.V.A. 22% € 0,00

TOTALE	€ 0,00
---------------	---------------

SPESE TECNICHE PER ISTANZA IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Prestazione imponibile: € 1.200,00

Cassa previdenza 4%	€ 48,00
---------------------	---------

Sommano	€ 1.248,00
---------	------------

I.V.A. 22%	€ 274,56
------------	----------

Sommano	€ 1.522,56
---------	------------

Altri oneri	€ 0,00
-------------	--------

TOTALE	€ 1.522,56
---------------	-------------------

Quadro economico riepilogativo

TOTALE GENERALE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 2.622,56
--	-------------------

Quadro economico di regolarizzazione catastale
SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: CATASTO FABBRICATI

Prestazione imponibile: € 500,00

Cassa previdenza 4% € 0,00

Sommano € 520,00

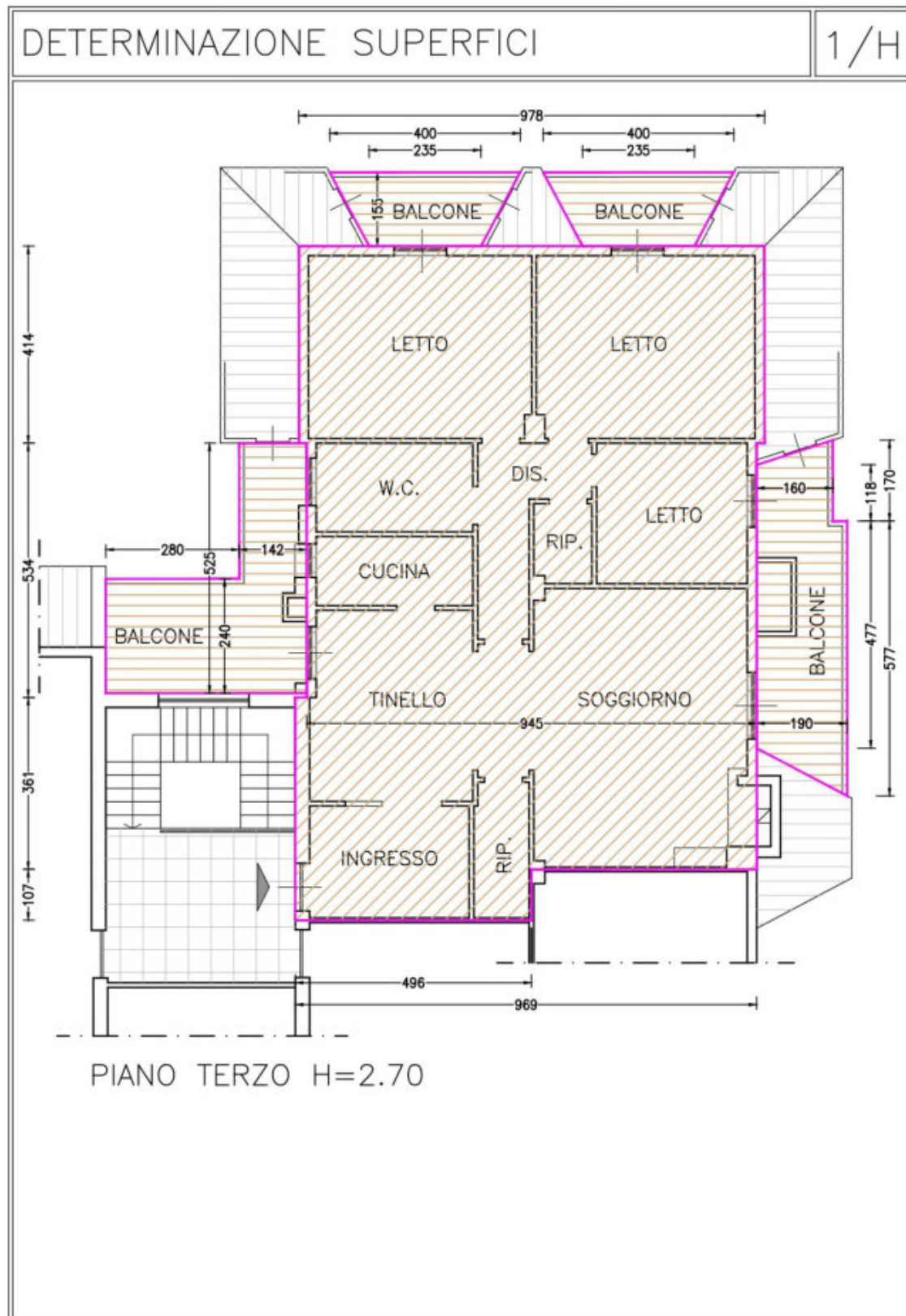
I.V.A. 22% € 114,40

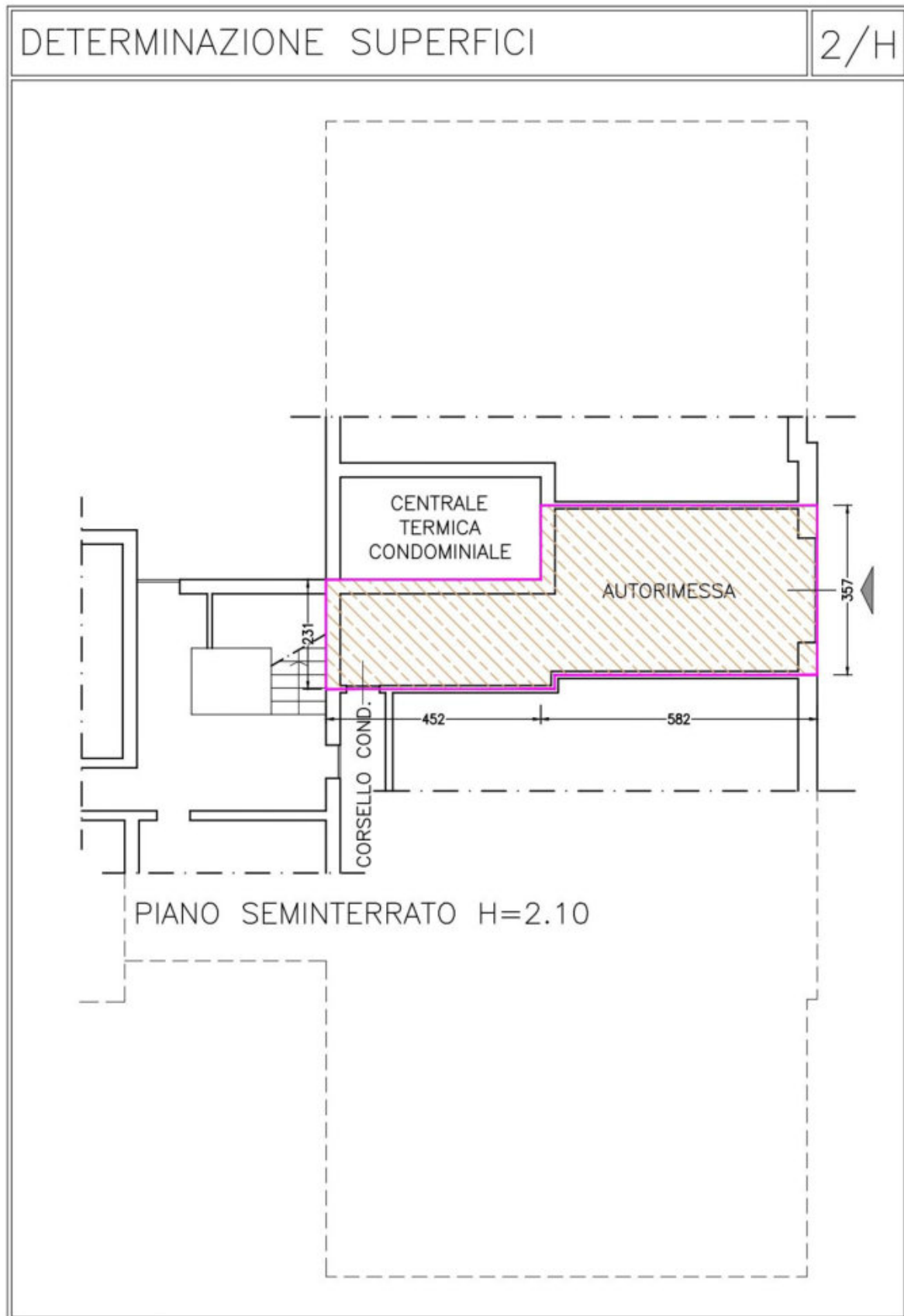
Sommano € 634,40

Diritti fissi € 70,00

TOTALE € 704,40
Quadro economico riepilogativo
TOTALE GENERALE PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE € 704,40

DETERMINAZIONE SUPERFICI





DETERMINAZIONE SUPERFICI

3/H



SUPERFICIE RESIDENZIALE

mt (4.96x1.07)	= mq	5.31
mt (9.69x3.61)	= mq	34.98
mt (9.45x5.34)	= mq	50.46
mt (9.78x4.14)	= mq	40.49

Totale		mq	131.24
--------	--	----	--------



TERRAZZO

mt (2.80x2.40)	= mq	6.72
mt (1.42x5.25)	= mq	7.46
mt (4.00+2.35)x1.55/2	= mq	4.92
mt (4.00+2.35)x1.55/2	= mq	4.92
mt (5.77+4.77)x1.90/2	= mq	10.01
mt (1.70+1.18)x1.60/2	= mq	2.30

Totale		mq	36.33
--------	--	----	-------



GARAGE

mt (5.82x3.57)	= mq	20.78
mt (4.52x2.31)	= mq	10.44

Totale		mq	31.22
--------	--	----	-------

QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TERNI
Comune: FABRO
Fascia/zona: Suburbana/CASA TUZZI-COREALLA-SCALO-CARNAIOLA
Codice di zona: E1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	850	L	2,8	5	L
Box	NORMALE	400	650	L	2,6	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	650	1000	L	3,2	5	L

Camera di Commercio dell'Umbria

52

LISTINO IMMOBILIARE 1° Trimestre 2025

FABRO		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	-	-	700	1.100	600	800	400	600
	Semiperiferia	1.100	1.800	750	1.200	600	800	450	650
	Periferia	1.000	1.750	700	1.000	500	700	400	550
	Zona agricola	1.000	1.700	1.000	1.300	650	900	300	600
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico	450				800			
	Semiperiferia	500				800			
	Periferia	500				850			
UFFICI	Centro storico	600				900			
	Semiperiferia	600				900			
	Periferia	600				900			
CAPANNONI	Artigianale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
	Industriale	350	450	200	250	-	-		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		20/m³				50/m³			
TERRENI AGRICOLI		2.000/Ha				13.000/Ha			

Borsino Immobiliare



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di Affitto



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

Valore minimo Euro 627	Valore medio Euro 771	Valore massimo Euro 915	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------



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

Valore minimo Euro 535	Valore medio Euro 659	Valore massimo Euro 782	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------



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

Valore minimo Euro 409	Valore medio Euro 492	Valore massimo Euro 576	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------



Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo Euro 453	Valore medio Euro 601	Valore massimo Euro 750	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di Affitto



Box auto & Autorimesse
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo Euro 354	Valore medio Euro 473	Valore massimo Euro 593	Valuta questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	------------------------



Posti auto coperti
Quotazioni di parcheggi coperti

Valore minimo Euro 227	Valore medio Euro 290	Valore massimo Euro 352	Valuta questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	------------------------



Posti auto scoperti
Quotazioni di parcheggi scoperti

Valore minimo Euro 169	Valore medio Euro 209	Valore massimo Euro 248	Valuta questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	------------------------

ALLEGATI

ATTO DI PROVENIENZA

Atto di provenienza attuale anno 1988 – Compravendita

Trascritto a Terni
il 15.6.88
Reg. Part. N. 2636

N. 6991 REP. N. 5347 PROGR.

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentoottantotto, il giorno, ventisei
del mese di marzo
26 marzo 1988
In Falso Scalo, Via Garibaldi

Innanzi a me DR. Notaio in Terni,
ed iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili
Riuniti di Terni, Spoleto ed Orvieto.-
Sono comparsi i signori:
- nato a Cetona il 30 Ottobre
1962, autista, Codice Fiscale Numero:
- nata a Città della Pieve il 18
Marzo 1959, casalinga, Codice Fiscale Numero:
domiciliati a Cetona via Pirasoli 1122
- nato a Panicale il 22 Febbraio
1931, giteiro
- nato ad Orvieto il 17
dicembre 1968, studente
domiciliati

947
895500
Falsario
Ingenuo
Tombarelli
di cui L. 928.000 per l'imp. D.
el per. 950.000
Mod. 1/V Anni R. 66
15 APR. 1988
REGISTRO + INCL
15 APR 1988

768

a Roma V.le XX settembre 118

Detti comparenti, della cui identità io Notaio sono certo, avendo i necessari requisiti, fanno espressa rinuncia, d'accordo tra loro e con me Notaio all'assistenza dei testimoni e, previa dichiarazione che tra le parti non esiste rapporto di parentela in linea retta, mi richiedono di ricevere questo atto, con il quale convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1°

I signori

ciascuno per i propri diritti, vendono e

trasferiscono a favore del signor *de scatte*

ed acquirente l'immobile personale vita naturale durante

e di de scatte ed acquirente le unde proprie

-un appartamento facente parte del fabbricato sito

aria L. 10-000

critto E 25000

apert. E 500

onorario E 22600

essa not. E 3500

essa arch. E 28000

registro E

in Comune di Fabro, località Pian della Chiesa, al

piano terzo, int.11, scala "B" distinto nel

N.C.E.U. di detto comune nel foglio 12, con la

particella 899/23, per catastali vani 6,5

RC.f.1.020, Cat.A/3, Cl.4°-

Confini: vano scale, proprietà condominiale,

Pattuglia, salvi altri confini.-

E' compreso nella vendita un vano uso autorimessa

familiare al piano scantinato, distinto nel



L767

N.C.E.U. di detto Comune nel foglio 12, con la particella 899/44, per catastali mq.24 RC.f.127, Cat.C/6 Cl.6?-

La parte venditrice, precisa che quanto sopra compravenduto appartiene ad essa in virtù dell'atto a mio rogito in data 27 Settembre 1986 N.7610 rep. registrato a Terni il 13/10/1986 N.3561 Vol.559.-

Nella vendita sono comprese pro-quota tutte le parti condominiali del fabbricato di cui é porzione quanto venduto come per legge.-

La parte acquirente si impegna alla perfetta osservanza del Regolamento di Condominio depositato con atto ai rogiti già Notaio in Città della Pieve in data 23/7/1977 N.3953 di rep.-

Ai sensi e per gli effetti della Legge 28 Febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni (Condominio Edilizio) la parte venditrice come sopra rappresentata, dichiara che il fabbricato di cui é porzione quanto venduto e la porzione immobiliare come sopra compravenduta sono state edificate in conformità e secondo le prescrizioni della licenza edilizia rilasciata dal Comune di Fabro in data 6/3/1971 n.702 di prot. e successiva variante in data 29/12/1973 N.4236 di prot.-

768

ARTICOLO 2

La detta compravendita é fatta ed accettata a corpo, con tutti i diritti, le pertinenze, le servitù attive e passive, nulla escluso ed eccettuato e per il prezzo dichiarato dalle parti di lire 58.000.000 (cinquantotto milioni)

che viene pagato come segue:

a) quanto a lire 14.313.708 (quattordici milioni settecentotredici mila settecento otto)

la parte venditrice dichiara di averle ricevute dalla parte acquirente, alla quale ne rilascia quietanza;

b) quanto a lire 8.474.512 (otto milioni quattrocento settantaquattro mila cinquecento dodici)

accollandosi la parte acquirente il pagamento dell'importo relativo rappresentante la residua quota di mutuo n.23 verso la Sezione di Credito Fondiario del giusta atti di mutuo ai rogiti

Notaio in Abbadia S. Salvatore in data 29 Ottobre 1976 registrato a Montepulciano in data 5/11/1976 N.2074 Vol.147 ed in data 20 Aprile 1977 registrato a Montepulciano in data 6 Maggio 1977 N.963 Vol.148, atti che qui si richiamano a tutti gli

759

effetti;

c) quanto a lire 35.211.780 (trenta cinquemila
cinquecento undici mila settecento ottanta)

accollandosi la parte acquirente il pagamento
dell'importo relativo rappresentante la residua
quota di mutuo afferente quanto venduto, verso la
giusta atto di mutuo

a rogito

Notaio in Perugia, in

data 25 Marzo 1985 N.166174 rep. registrato a
Perugia il 5/4/1985 N.670, atto che qui si richiama
a tutti gli effetti.-

Le suddette residue quote di mutuo sono garantite
rispettivamente da formalità ipotecarie che gravano
su quanto compravenduto.-

La parte acquirente dichiara di accettare in ogni
loro parte e condizione i predetti atti di mutuo
per quanto la riguardano e cioè limitatamente a
quanto compravenduto, obbligandosi in particolare
al pagamento delle relative rate di ammortamento
alle previste scadenze.-

Tutti gli oneri e le garanzie che sono a carico ed
a favore della parte venditrice passano a carico ed
a favore della parte acquirente.-

La parte venditrice rilascia alla parte acquirente,
ora per allora quietanza di saldo dell'intero

770

prezzo come sopra pagato.-

ARTICOLO 3°

La parte venditrice garantisce anche agli effetti della Legge 19 Maggio 1975 n.151, la legittima proprietà, la piena disponibilità e la libertà, di quanto venduto da vincoli, pesi ed ipoteche.- ad eccezione delle formalità ipotecarie iscritte a garanzia dei mutui sopra citati.-

ARTICOLO 4°

Le parti rinunciano all'ipoteca legale con esonero di responsabilità per il Conservatore dei Registri Immobiliari Competente.-

ARTICOLO 5°

Ai fini della Legge 19 maggio 1975 numeri 151,

i sopra

*declinano di essere
effettivamente aditi e unile,
declinano di essere conigliato in regime
giurisdizionale di commissione legale -*

*Questo atto è stato letto da me Notaio
ai componenti, i figli, e una dante,
e hanno riconosciuto conforme alla
loro volontà.*

Eso è stato unito da ignora di una

771

Polonia e l'ora de me a sette pagine di
due Ppfi e viene sottoscritto in fine e
a margine del Ppfi intermedio dei
confronti e de me.

EDILIZIA: TITOLI ABILITATIVI

Licenza Edilizia: Pratica n° 59 – Prot. n° 4236 del 29.12.1973

Rilascio

Prof. N° 4236 3-1-24
13-1-74

Comune di Fabro Pratica N° 59
3-1-74 el 13-1-74

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI - 6 FEB. 1974

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. _____
nato a _____ il _____;
tendente ad ottenere l'autorizzazione a costruire un fabbricato di civile abitazione
in questo Comune: catasto foglio _____ mappale N° _____ in località Fabro Scalo
Via Piazza della Chiesa N° _____;

Visti i disegni, il tipo di frazionamento e le planimetrie allegate alla domanda stessa;
Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in data _____;
Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data _____;
(1) _____

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 27-12-1973 _____;
Visti i regolamenti comunali di edilizia, d'igiene e di polizia urbana;
Visto il capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150, integrato dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;
Vista la denuncia relativa alle imposte di consumo sui materiali da costruzione che verranno impiegati;
Vista la legge comunale e provinciale, T. U. 3 marzo 1934, n. 383;
Viste le disposizioni del Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia;
Viste le leggi sulla prevenzione infortuni 27 aprile 1955, n. 547; 7 gennaio 1956, n. 164; 19 marzo 1956, n. 302;
Visto che copia del progetto, con i relativi calcoli statici delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato, è stata depositata presso la Prefettura per gli adempimenti di cui alla legge 16 novembre 1939, n. 2229;
Viste le norme di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, recante provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche;
Vista l'autorizzazione del Genio Civile di _____
in data _____ N. _____ di protocollo _____

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Signor _____
per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte

perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) - i diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
 - 2) - deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose e ad evitare, per quanto possibile, ogni incomodo che i terzi possono risentire dall'esecuzione dei lavori;
 - 3) - il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
 - 4) - per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'ufficio comunale.
- Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 5) - se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizi pubblici deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso agli enti o imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;
 - 6) - gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Dette lanterne debbono essere collocate in modo ed avere dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui sono collocate;
 - 7) - l'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
 - 8) - l'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi con la presenza del Direttore dei Lavori;
 - 9) - è assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;
 - 10) - dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni di cui al R. D. 16 novembre 1939, n. 2229 sulle opere in conglomerato cementizio semplice o armato, nonchè le prescrizioni costruttive di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, avente per oggetto « Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche »;
 - 11) - il titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza cost delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione (ai sensi dell'art. 10 — ultimo comma — della legge 6 agosto 1967, n. 765);
 - 12) - la licenza edilizia non può avere validità superiore ad un anno; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza (art. 10 — decimo comma — legge 6 agosto 1967, n. 765).

13) A condizione che siano eseguite le infrastrutture prima di iniziare i lavori di costruzione del fabbricato

Alla presente si allega un esemplare di ciascuno dei disegni presentati, munito di regolare visto.

Dalla Residenza municipale, 29-12-1982
 Il sottoscritto Messico Comunale dichiara di aver consegnato
 in data 3-1-1986 copia del presente nulla IL SINDACO
 osta al Sdg.
 consegnandola a mani di.
 Fabro 8-1-1986 IL MESSICO COMUNALE



Variente a Licenza Edilizia: Pratica n° 7 – Prot. n° 702 del 06.03.1974

Rilascio

Albozzi Mario

Prof. N° 702 Pratica N° 7/74

Comune di Fabro

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. _____
 nato a Berlino il 3-5-1942;
 tendente ad ottenere l'autorizzazione per la variante a costruire del fabbricato di civile abitazione
 già approvato con delibera n° 59 del 27-12-74 in località Fabro Scalo
 in questo Comune: catasto foglio _____ mappale N° _____
 Via Piazza delle Chiese N° _____;

Visti i disegni, il tipo di frazionamento e le planimetrie allegate alla domanda stessa;
 Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in data _____;
 Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data _____;
 (1) _____

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 27-2-1974;
 Visti i regolamenti comunali di edilizia, d'igiene e di polizia urbana;
 Visto il capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150, integrato dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;
 Vista la denuncia relativa alle imposte di consumo sui materiali da costruzione che verranno impiegati;
 Vista la legge comunale e provinciale, T. U. 3 marzo 1934, n. 383;
 Viste le disposizioni del Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia;
 Viste le leggi sulla prevenzione infortuni 27 aprile 1955, n. 547; 7 gennaio 1956, n. 164; 19 marzo 1956, n. 302;
 Visto che copia del progetto, con i relativi calcoli statici delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato, è stata depositata presso la Prefettura per gli adempimenti di cui alla legge 16 novembre 1939, n. 2229;
 Viste le norme di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, recante provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche;
 Vista l'autorizzazione del Genio Civile di _____
 in data _____ N. _____ di protocollo _____

_____ Pubblicata all'Albo Pretorio dal 7 al 21 marzo 1974
 _____ senza opposizioni

Concede il proprio

NULLA OSTA 26 APR. 1974

al Signor _____
 per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia,
 di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte

perchè ricasca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) - i diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 2) - deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose e ad evitare, per quanto possibile, ogni incomodo che i terzi possono risentire dall'esecuzione dei lavori;
- 3) - il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
- 4) - per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'ufficio comunale.

Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

- 5) - se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizi pubblici deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso agli enti o imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

- 6) - gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Dette lanterne debbono essere collocate in modo ed avere dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui sono collocate;

- 7) - l'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;

- 8) - l'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi con la presenza del Direttore dei Lavori;

- 9) - è assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;

- 10) - dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni di cui al R. D. 16 novembre 1939, n. 2229 sulle opere in conglomerato cementizio semplice o armato, nonchè le prescrizioni costruttive di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, avente per oggetto « Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche »;

- 11) - il titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione (ai sensi dell'art. 10 — ultimo comma — della legge 6 agosto 1967, n. 765);

- 12) - la licenza edilizia non può avere validità superiore ad un anno; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza (art. 10 — decimo comma — legge 6 agosto 1967, n. 765).

13) A condizione che siano eseguite le infrastrutture prima d'iniziare i lavori di costruzione di detto fabbricato citato in premessa

Alla presente si allega un esemplare di ciascuno dei disegni presentati, munito di regolare visto.

Dalla Residenza municipale, 6-8-1967
 Il sottoscritto Messo Com.le dichiaro di aver notificato
 n data 7-3-77 copia del presente nulla osta
 l Sig. consegnandolo a
 ani di 25/5/77

IL SINDACO

IL MESSO COMUNALE

Elaborati grafici

PROPR.

**PROGETTO DI VARIANTE TECNICA
DEL FABBRICATO DI CIVILE ABI-
TAZIONE SITO IN FABRO SCALO
LOC. « PIAN DELLA CHIESA ».**

IL PROGETTISTA IL DIRETTORE DEI LAVORI

Geom.

Visto
IL SINDACO

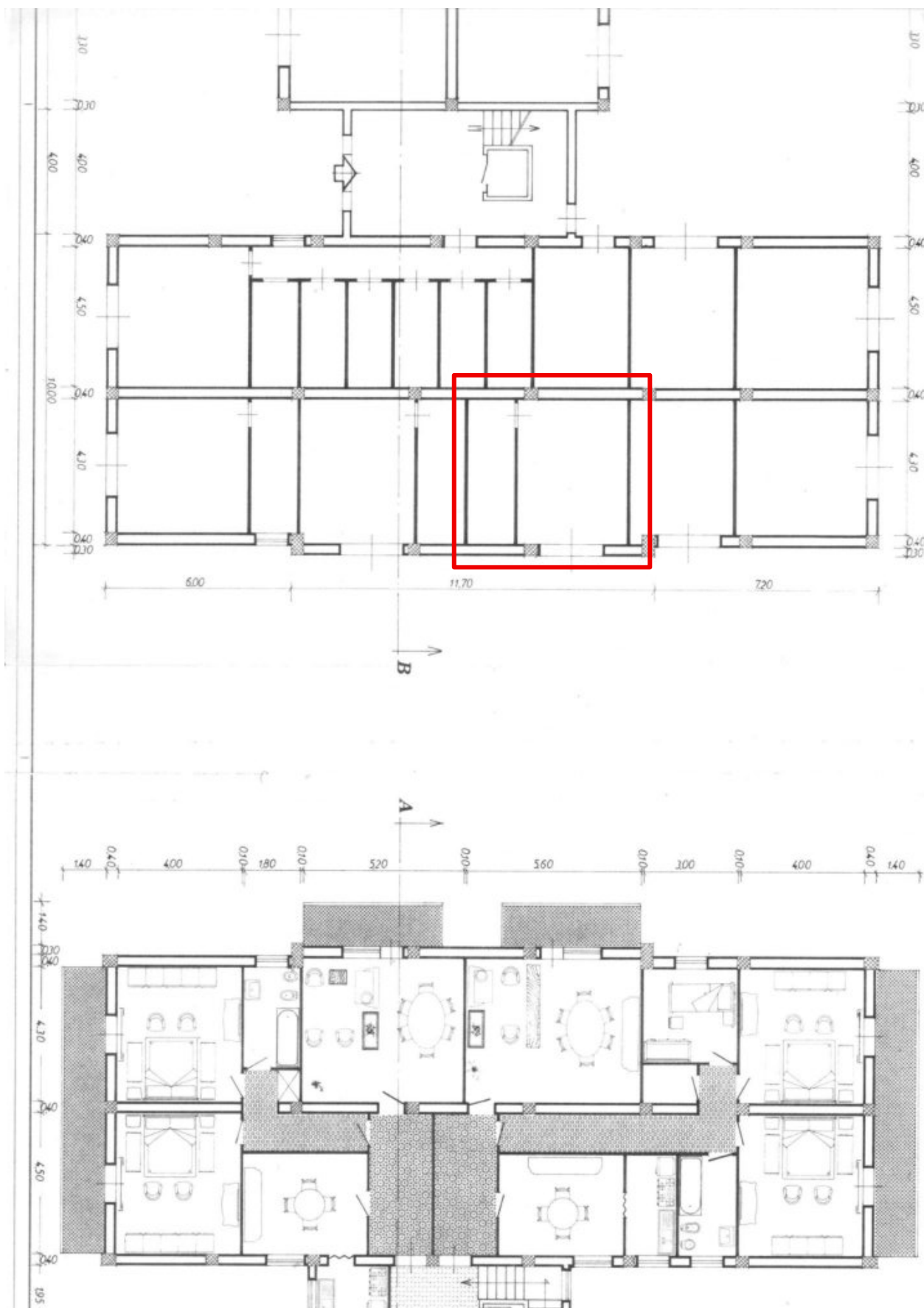


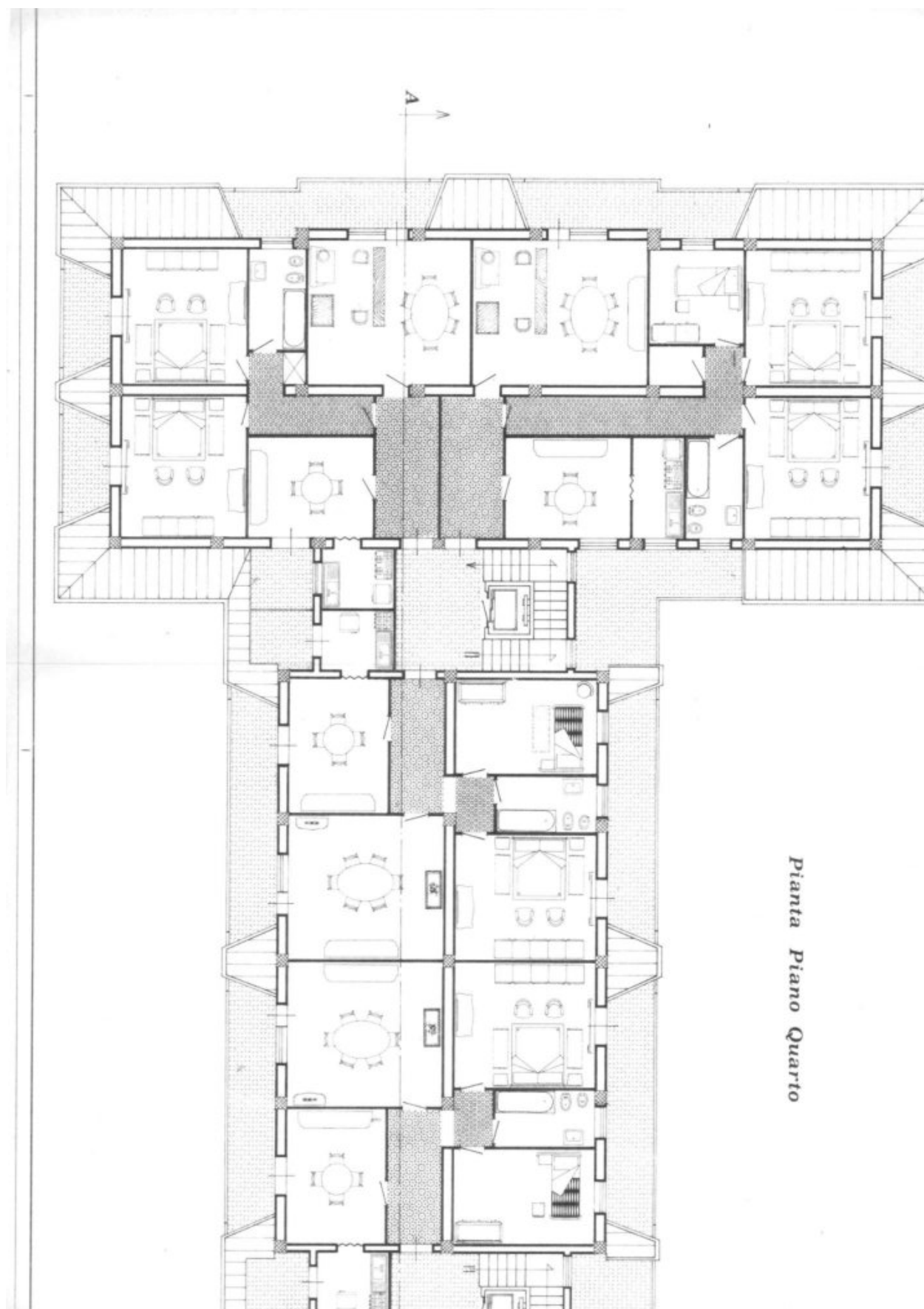
FABRO SCALO LI

10 FEB. 1974

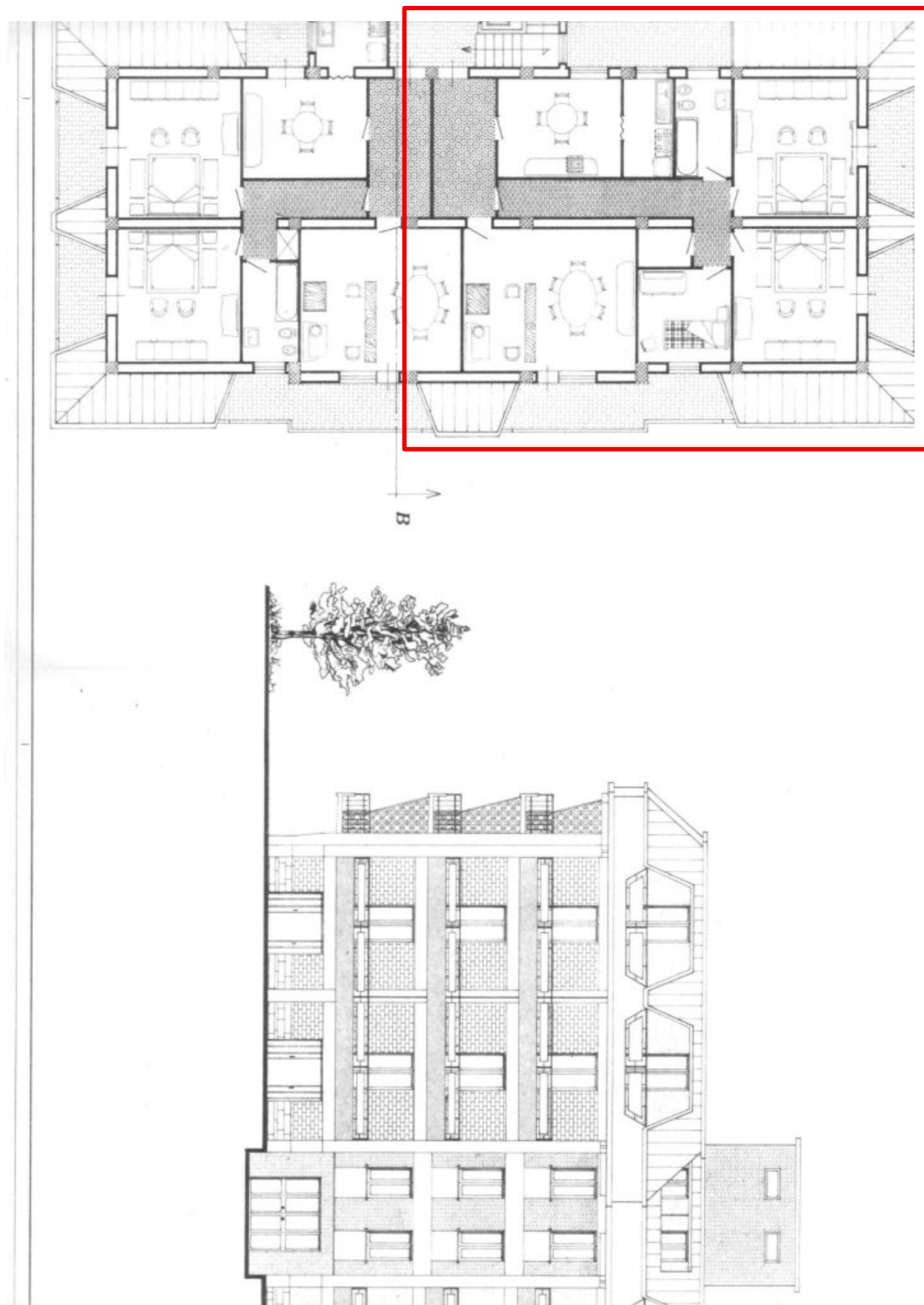
SCALA 1:100

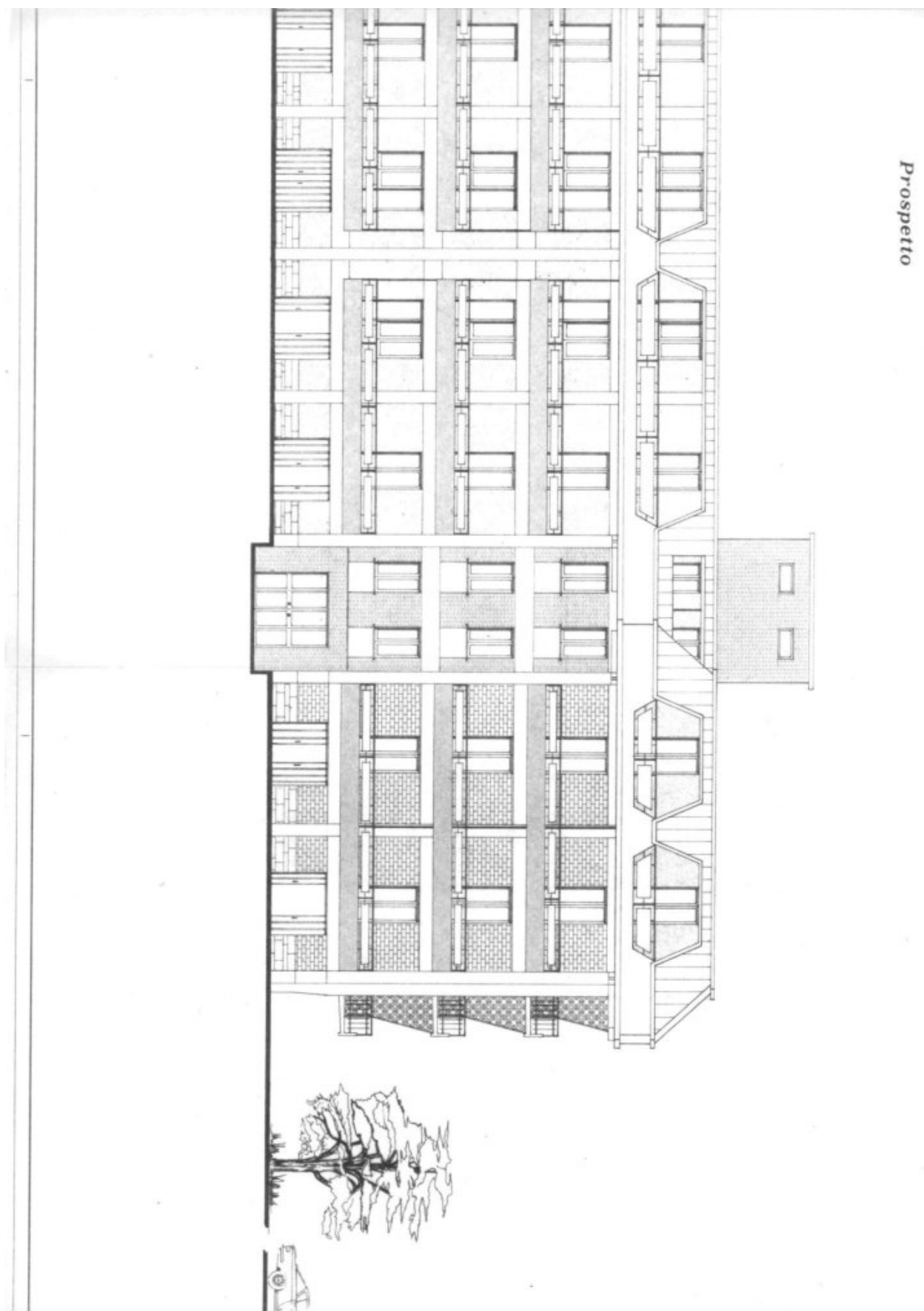




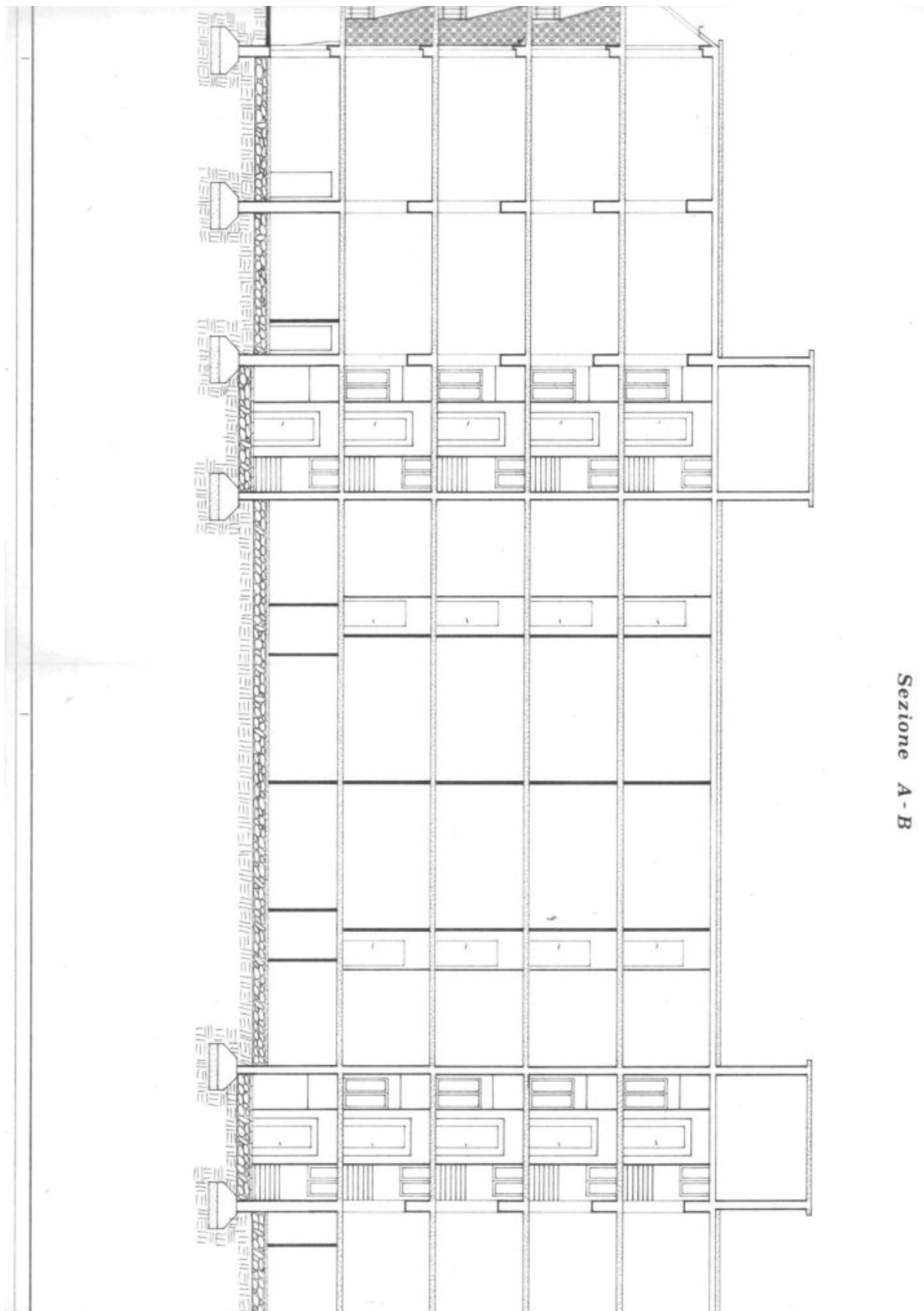


Pianta Piano Quarto

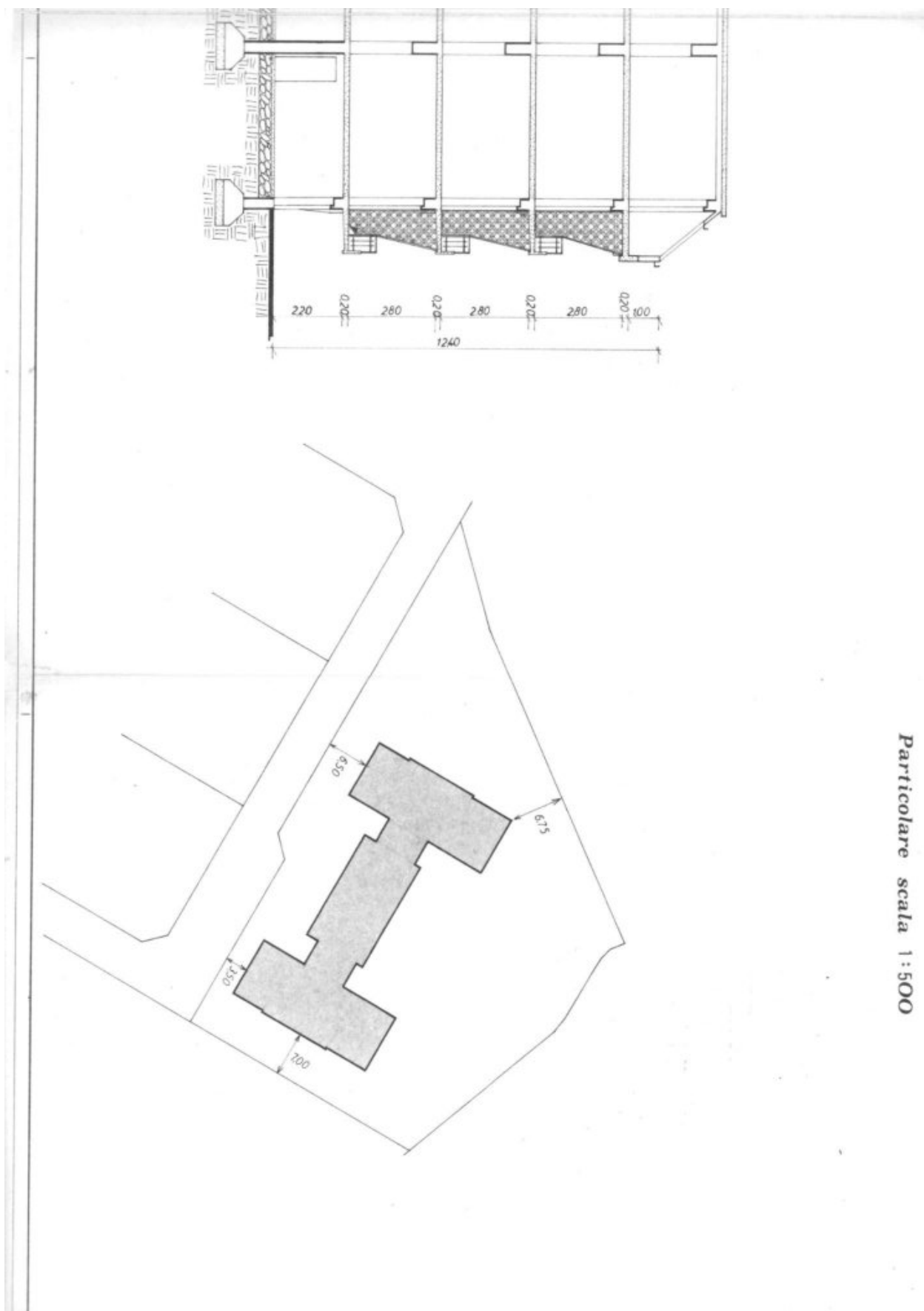




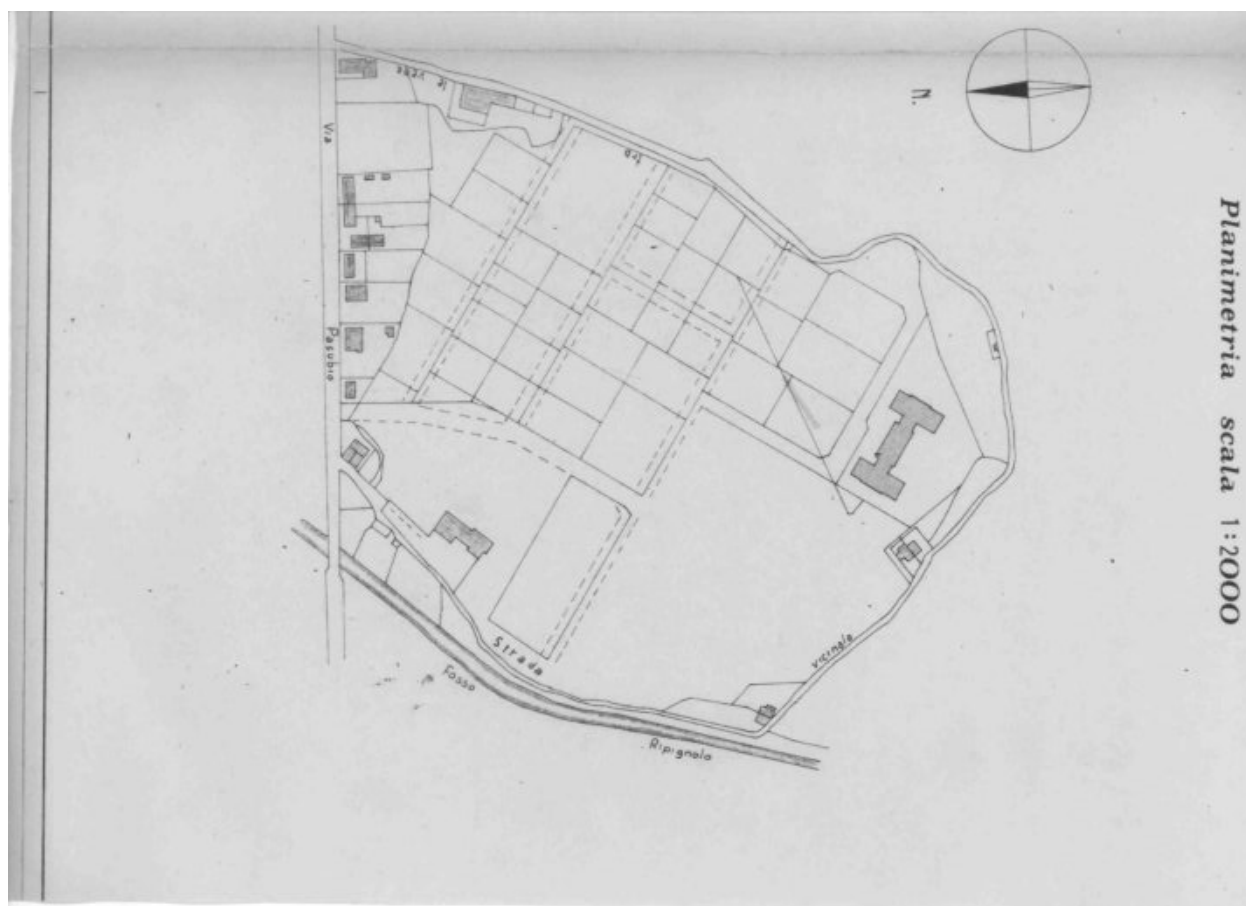




Sezione A - B



Particolare scala 1:500



Abitabilità n° 27 – Prot. n° 4046/1974

Comune di FABRO
 Provincia di TERNI X

Prot. 4046/76

Permesso di abitabilità N. 27

IL SINDACO

Vista la retro estesa relazione dell'Ufficiale sanitario sulla salubrità dei locali;
 Visto il nulla - osta del tecnico comunale, in relazione alla avvenuta esecuzione dei lavori secondo il progetto a suo tempo approvato;
 Vista la quietanza N. 15 in data 31.12.1976
 dell'Ufficio Postale di Fabriano 3.3.1977 comprovante
 il pagamento della tassa di concessione governativa di L. 192.000;
 Vista l'assegnazione del numero civico fatta dall'ufficio di anagrafe del Comune;
 Visto l'art. 221 del T. U. delle leggi sanitarie R. D. 27 luglio 1934, n. 1265;

CONCEDE

al Signor [redacted]
 il permesso di abitabilità del (1) fabbricato
 di piani 4 e vani 12 posto in via località Pian della
Chiesa al civ. N. senza.

Dalla Residenza municipale, li 3 MAR 1977 19__

IL SINDACO [redacted]

(1) Fabbricato oppure appartamento, ecc.

483/71 - 1^a ed. X. - N. 1371
 Tip. E. Gaspari - Morciano di R.

*archiviato
 bot X
 classe IX
 anno 1977*

Comune di

FABRO

Provincia di

Il sottoscritto Ufficiale sanitario

Ufficiale Sanitario

ha in data odierna proceduto alla visita del (1) fabbrica

(2) di nuova costruzione

da esibirsi ad uso abitazione civile, di piani 4 e vani 128 + accessori

posta in via località Pian della Ghiera civ. N. 1000000000

di proprietà del Sig.

residente in

Dalla visita stessa è risultato quanto segue:

1. - Che i locali non difettano di aria e di luce;
2. - Che lo smaltimento delle acque immonde, materie escrementizie ed altri rifiuti avviene in modo da non causare inquinamenti nel sottosuolo;
3. - Che le latrine, gli acquai e gli scaricatori sono costruiti e collocati in modo da evitare esalazioni e infiltrazioni dannose;
4. - Che i muri sono convenientemente prosciugati.

Prescrizioni od osservazioni:

Che non sussistendo altre cause di insalubrità dà parere favorevole perchè sia rilasciato, al richiedente proprietario, il permesso di abitabilità dei locali sopradescritti.

FABRO

li 2 MAR 1977

Firma

(1) Fabbicato ad uso.... oppure appartamento ecc. — (2) Di nuova costruzione oppure riparato, con notevole rifacimento d'opera.

Il sottoscritto Dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale

dichiara che i lavori di cui sopra sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato dalla Commissione Comunale Edilizia e vistato dal Signor Sindaco ed esprime, pertanto, il proprio parere favorevole per il rilascio del permesso di abitabilità.

li 19

Firma

L'Ufficiale d'anagrafe attesta che l'interessato ha inoltrato a quest'ufficio la domanda per ottenere il numero civico ed il permesso di abitabilità modd. AP/7a e AP/7b prescritti dall'art. 38 del regolamento approvato con D. P. R. 31 gennaio 1958, n. 136, e che in accoglimento della medesima stat. assegnat.

i n di via li 19

L'Ufficiale d'Anagrafe

AGENZIA DEL TERRITORIO

Visura catastale storica

Foglio 12 – Part. 899 – Sub. 23



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/03/2025
Ora: 23:15:43
Numero Pratica: T789189/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/03/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/03/2025

Dati identificativi: Comune di FABRO (D454) (TR)

Foglio 12 Particella 899 Subalterno 23

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di FABRO (D454) (TR)

Foglio 12 Particella 899

Classamento:

Rendita: Euro 419,62

Categoria A/3^{al}, Classe 4, Consistenza 6,5 vani

Foglio 12 Particella 899 Subalterno 23

Indirizzo: VIA SALVATORE QUASIMODO n. 2 Scala B Interno 11 Piano 3

Dati di superficie: Totale: 132 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 123 m²

> Intestati catastali

> 1.

nato a PANICALE (PG) il 23/02/1931

Diritto di: Usufrutto

> 2.

nato a ORVIETO (TR) il 17/11/1968

Diritto di: Proprietà

> Dati identificativi

☐ dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di FABRO (D454) (TR)

Foglio 12 Particella 899 Subalterno 23



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/03/2025
Ora: 23:15:43
Numero Pratica: T789189/2025
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

 dall'impianto al 24/10/2014
Immobile attuale
Comune di **FABRO (D454) (TR)**
Foglio 12 Particella 899 Subalterno 23
LOCALITA' PIAN DELLA CHIESA Scala B Interno
11 Piano 3
Partita: 895

Impianto meccanografico del 30/06/1987

 dal 24/10/2014 al 06/04/2021
Immobile attuale
Comune di **FABRO (D454) (TR)**
Foglio 12 Particella 899 Subalterno 23
VIA SALVATORE QUASIMODO Scala B Interno
11 Piano 3

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/10/2014
Pratica n. TR0122357 in atti dal 24/10/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 65380.1/2014)

 dal 06/04/2021
Immobile attuale
Comune di **FABRO (D454) (TR)**
Foglio 12 Particella 899 Subalterno 23
VIA SALVATORE QUASIMODO n. 2 Scala B
Interno 11 Piano 3

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/04/2021
Pratica n. TR0021565 in atti dal 06/04/2021
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14713.1/2021)

> Dati di classamento

 dall'impianto al 01/01/1992
Immobile attuale
Comune di **FABRO (D454) (TR)**
Foglio 12 Particella 899 Subalterno 23
Rendita: Lire 1.020
Categoria A/3^{cl}, Classe 4, Consistenza 6,5 vani
Partita: 895

Impianto meccanografico del 30/06/1987

 dal 01/01/1992
Immobile attuale
Comune di **FABRO (D454) (TR)**
Foglio 12 Particella 899 Subalterno 23
Rendita: Euro 419,62
Rendita: Lire 812.500
Categoria A/3^{cl}, Classe 4, Consistenza 6,5 vani
Partita: 895

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/03/2025
Ora: 23:15:43
Numero Pratica: T789189/2025
Pag: 3 - Segue

> Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **FABRO (D454) (TR)**

Foglio 12 Particella 899 Subalterno 23

Totale: 132 m²

Totale escluse aree scoperte : 123 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
15/03/1977, prot. n. 000002356

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di FABRO (D454)(TR) Foglio 12 Particella 899 Sub. 23

> 1. **Montegabbiano** **Nato A**
nato il 04/02/1949

dal 27/09/1986 al 27/09/1986 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

> 2.

nato a MONTGABBIONE (TR) il 26/06/1946

dal 27/09/1986 al 27/09/1986 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

> 1.
nata a CITTA' DELLA PIEVE (PG) il 18/03/1959
dal 27/09/1986 al 26/03/1988
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

> 2.

nato a CETONA (SI) il 30/10/1962

dal 27/09/1986 al 26/03/1988
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

> 1.
nato a PANICALE (PG) il 23/02/1931
dal 26/03/1988
Diritto di: Usufrutto (deriva dall'atto 3)

> 2.

nato a ORVIETO (TR) il 17/11/1968

dal 26/03/1988
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 3)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. Atto del 27/09/1986 Pubblico ufficiale
Sede TERNI (TR) Repertorio n. 7610 - UR Sede
TERNI (TR) Registrazione Volume 559 n. 3561
registrato in data 13/10/1986 - COMPRAVENDITA
Voltura n. 279/1/1987 in atti dal 09/01/1989

3. Atto del 26/03/1988 Pubblico ufficiale
Sede TERNI (TR) Repertorio n. 10991 - UR
Sede TERNI (TR) Registrazione Volume 12 n. 947
registrato in data 15/04/1988 - COMPRAVENDITA
Voltura n. 945.1/1990 in atti dal 05/01/1999

Visura telematica



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/03/2025
Ora: 23:15:43
Numero Pratica: T789189/2025
Pag: 4 - Fine

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/3: Abitazioni di tipo economico

Foglio 12 – Part. 899 – Sub. 44



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/03/2025
Ora: 23:19:52
Numero Pratica: T790631/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/03/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/03/2025

Dati identificativi: Comune di **FABRO (D454) (TR)**

Foglio 12 Particella 899 Subalterno 44

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **FABRO (D454) (TR)**

Foglio 12 Particella 899

Classamento:

Rendita: **Euro 60,74**

Categoria **C/6^{al}**, Classe **6**, Consistenza **24 m²**

Foglio 12 Particella 899 Subalterno 44

Indirizzo: VIA SALVATORE QUASIMODO n. 2 Piano S1

Dati di superficie: Totale: **24 m²**

> **Intestati catastali**

> **1.**

nato a PANICALE (PG) il 23/02/1931

Diritto di: Usufrutto

> **2.**

nato a ORVIETO (TR) il 17/11/1968

Diritto di: Proprieta'

> **Dati identificativi**

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **FABRO (D454) (TR)**

Foglio 12 Particella 899 Subalterno 44



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/03/2025
Ora: 23:19:52
Numero Pratica: T790631/2025
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

dal 27/09/1986 al 27/09/1986 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **FABRO (D454) (TR)**

Foglio 12 Particella 899 Subalterno 44

LOCALITA' PIAN DELLA CHIESA Piano S1

Partita: 895

dal 27/09/1986 al 09/05/2014

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/09/1986 in
atti dal 09/01/1989 COMPRAVENDITA (n. 279/1/1987)

Immobile attuale

Comune di **FABRO (D454) (TR)**

Foglio 12 Particella 899 Subalterno 44

LOCALITA' PIAN DELLA CHIESA Piano S

Partita: 1001391

dal 09/05/2014 al 24/10/2014

VARIAZIONE del 09/05/2014 Pratica n. TR0037506 in
atti dal 09/05/2014 G.A.F.CODIFICA PIANO INCOERENTE
(n. 11590.1/2014)

Immobile attuale

Comune di **FABRO (D454) (TR)**

Foglio 12 Particella 899 Subalterno 44

LOCALITA' PIAN DELLA CHIESA Piano S1

dal 24/10/2014 al 06/04/2021

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/10/2014
Pratica n. TR0122378 in atti dal 24/10/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 65401.1/2014)

Immobile attuale

Comune di **FABRO (D454) (TR)**

Foglio 12 Particella 899 Subalterno 44

VIA SALVATORE QUASIMODO Piano S1

dal 06/04/2021

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/04/2021
Pratica n. TR0021586 in atti dal 06/04/2021
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.
14734.1/2021)

Immobile attuale

Comune di **FABRO (D454) (TR)**

Foglio 12 Particella 899 Subalterno 44

VIA SALVATORE QUASIMODO n. 2 Piano S1

> Dati di classamento

dal 27/09/1986 al 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **FABRO (D454) (TR)**

Foglio 12 Particella 899 Subalterno 44

Rendita: Lire 127

Categoria C/6^{al}, Classe 6, Consistenza 24 m²

Partita: 895



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/03/2025
Ora: 23:19:52
Numero Pratica: T790631/2025
Pag: 3 - Segue

dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **FABRO (D454) (TR)**

Foglio 12 Particella 899 Subalterno 44

Rendita: Euro 60,74

Rendita: Lire 117.600

Categoria C/6⁹¹, Classe 6, Consistenza 24 m²

Partita: 1001391

> Dati di superficie

dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **FABRO (D454) (TR)**

Foglio 12 Particella 899 Subalterno 44

Totale: 24 m²

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
15/03/1977, prot. n. 000002357

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **FABRO (D454)(TR)** Foglio 12 Particella 899 Sub. 44

> 1.

Montegabbiano
nato il 04/02/1949

Nato A

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 27/09/1986 antecedente
l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

> 2.

nato a **MONTEGABBIONE (TR)** il 26/06/1946

dal 27/09/1986 antecedente
l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

> 1.

nata a **CITTA' DELLA PIEVE (PG)** il 18/03/1959

dal 27/09/1986 al 26/03/1988

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 27/09/1986 Pubblico ufficiale
Sede TERNI (TR) Repertorio n. 7610 - UR Sede
TERNI (TR) Registrazione Volume 559 n. 3561
registrato in data 13/10/1986 - COMPRAVENDITA
Voltura n. 279.1/1987 in atti dal 09/01/1989

> 2.

nato a **CETONA (SI)** il 30/10/1962

dal 27/09/1986 al 26/03/1988

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

> 1.

nato a **PANICALE (PG)** il 23/02/1931

dal 26/03/1988

Diritto di: Usufrutto (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 26/03/1988 Pubblico ufficiale
Sede TERNI (TR) Repertorio n. 10991 - UR
Sede TERNI (TR) Registrazione Volume 12 n. 947
registrato in data 15/04/1988 - COMPRAVENDITA
Voltura n. 945.1/1990 in atti dal 05/01/1999



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/03/2025
Ora: 23:19:52
Numero Pratica: T790631/2025
Pag: 4 - Fine

➤ 2.

nato a ORVIETO (TR) il 17/11/1968

📅 dal 26/03/1988

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 3)

Visura telematica

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Note

Si evidenzia che i seguenti diritti presenti in visura:

OMISSIS: Nuda proprietà per 1/1

OMISSIS: Usufrutto per 1/1

risultano di fatto variati, per quanto non registrati, a seguito del decesso dell'usufruttuario OMISSIS avvenuto in data 23.07.2024 e quindi successivamente alla notifica del pignoramento del 01.06.2023, precisando che in forza del regime di comunione dei beni tra l'usufruttuario stesso ed il coniuge OMISSIS, per come dichiarato nell'atto di provenienza, i diritti sul bene sono attualmente ricondotti a quanto di seguito indicato:

OMISSIS: Piena proprietà per 1/2

OMISSIS: Nuda proprietà per 1/2

OMISSIS: Usufrutto per 1/2

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Trascrizione delle formalità

Ipoteca Legale anno 2012: Iscrizione a ruolo



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 11/03/2025 Ora 17:56:20

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione Tribunale di Terni RG 69/2023 n. T1 603040 del 11/03/2025
Inizio ispezione 11/03/2025 17:51:59
Richiedente PRCRRT Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 9451
Registro particolare n. 1015 Presentazione n. 31 del 18/09/2012

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ALTRO ATTO
Data 13/09/2012 Numero di repertorio 151/10912
Pubblico ufficiale Codice fiscale
Sede BOLOGNA (BO)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE
Derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Capitale € 51.713,14 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 103.426,28

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente Pubblico ufficiale
Codice fiscale
Indirizzo VIA BRAMANTE, 99 - TERNI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune D454 - FABRO (TR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 12 Particella 899 Subalterno 23
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 6,5 vani

Immobile n. 2
Comune D454 - FABRO (TR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 12 Particella 899 Subalterno 44
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 24 metri quadri



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 11/03/2025 Ora 17:56:20

Pag. 2 - segue

Ispezione telematica

Motivazione Tribunale di Terni RG 69/2023

n. T1 603040 del 11/03/2025

Inizio ispezione 11/03/2025 17:51:59

Richiedente PRCRRT

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 9451

Registro particolare n. 1015

Presentazione n. 31 del 18/09/2012

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede BOLOGNA (BO)

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto

VIA BRAMANTE, 99 -
TERNI

Relativamente all'unità negoziale n.

1

Per il diritto di

NUDA PROPRIETA'

Per la quota di 1000/1000

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nato il 17/11/1968 a ORVIETO (TR)

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

1

Per il diritto di

NUDA PROPRIETA'

Per la quota di 1000/1000

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 10976201288000150000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 18072012 NUMERO DI RUOLO: 250066, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T3G, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 11062010 NUMERO DI RUOLO: 550096, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T3G, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 15022011 NUMERO DI RUOLO: 832, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 800000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 19072010 NUMERO DI RUOLO: 901, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 800000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23082010 NUMERO DI RUOLO: 943, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 800000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10092010 NUMERO DI RUOLO: 996, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 800000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 21102010 NUMERO DI RUOLO: 1309, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 800000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24122010 NUMERO DI RUOLO: 1312, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 800000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24122010 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 800000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23052011 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 800000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23052011 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 800000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09122011 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 800000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 19122011 NUMERO DI RUOLO: 140, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 800000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23122010 NUMERO DI RUOLO: 151, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 2, CODICE



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 11/03/2025 Ora 17:56:20

Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione Tribunale di Terni RG 69/2023

n. T1 603040 del 11/03/2025

Inizio ispezione 11/03/2025 17:51:59

Richiedente PRCRTT

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 9451

Registro particolare n. 1015

Presentazione n. 31 del 18/09/2012

UFFICIO: 800000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23122010 NUMERO DI RUOLO: 1903, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 858, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 23032011 NUMERO DI RUOLO: 2836, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 3748, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 12072011 NUMERO DI RUOLO: 2318, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 4270, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 12052011 NUMERO DI RUOLO: 1512, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 5603, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 18012011 NUMERO DI RUOLO: 3417, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 5644, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 02112010 NUMERO DI RUOLO: 2499, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 5854, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 06062011 NUMERO DI RUOLO: 1513, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 6934, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 14012011 NUMERO DI RUOLO: 3320, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 6951, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 25102010 NUMERO DI RUOLO: 1017, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 12369, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 27122010 NUMERO DI RUOLO: 2217, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 12375, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 16052011 NUMERO DI RUOLO: 2350, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 12381, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 16052011 NUMERO DI RUOLO: 2245, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 12383, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 05052011 NUMERO DI RUOLO: 2726, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 12383, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 29062011 NUMERO DI RUOLO: 851, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 12394, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 15122010 NUMERO DI RUOLO: 2237, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 12394, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 09052011 NUMERO DI RUOLO: 2714, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 12394, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 30062011 NUMERO DI RUOLO: 849, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 12395, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 07122010 NUMERO DI RUOLO: 3060, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 12395, CODICE UFFICIO: 3, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 29092010 NUMERO DI RUOLO: 2716, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 12395, CODICE UFFICIO: 3, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 15072011 NUMERO DI RUOLO: 3032, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 12405, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 11102010 NUMERO DI RUOLO: 3077, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 12405, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 16102010 NUMERO DI RUOLO: 881, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 12405, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 13122010 NUMERO DI RUOLO: 2247, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 12405, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 03052011 NUMERO DI RUOLO: 2677, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 12405, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 10072011 NUMERO DI RUOLO: 2282, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 12417, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 09052011 NUMERO DI RUOLO: 1067, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 12783, CODICE UFFICIO: 2, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09122010 NUMERO DI RUOLO: 2487, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 12783, CODICE UFFICIO: 2, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08062011 NUMERO DI RUOLO: 1356, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CTRN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 11012011 NUMERO DI RUOLO: 1356, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CTRN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 11012011 NUMERO DI RUOLO: 827, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 80278, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 29112010

Decreto ingiuntivo anno 2012



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 11/03/2025 Ora 17:57:47

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione Tribunale di Terni RG 69/2023

n. T1 603040 del 11/03/2025

Inizio ispezione 11/03/2025 17:51:59

Richiedente PRCRT

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 10182

Registro particolare n. 1130

Presentazione n. 15 del 12/10/2012

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 04/09/2012
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ORVIETO
Sede ORVIETO (TR)

Numero di repertorio 219/2012
Codice fiscale 810 018 40552

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 46.385,77 Tasso interesse annuo 13,5% Tasso interesse semestrale -
Interessi € 30.000,00 Spese € 15.614,23 Totale € 92.000,00

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente Indirizzo PERUGIA VIA BAGLIONI N.10

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune D454 - FABRO (TR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 12 Particella 1901 Subalterno 9
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 6,5 vani

Immobile n. 2
Comune D454 - FABRO (TR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 12 Particella 1901 Subalterno 10
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 29 metri quadri

Immobile n. 3
Comune D454 - FABRO (TR)



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 11/03/2025 Ora 17:57:47

Pag. 2 - segue

Ispezione telematica

Motivazione Tribunale di Terni RG 69/2023

n. T1 603040 del 11/03/2025

Inizio ispezione 11/03/2025 17:51:59

Richiedente PRCRRT

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 10182

Registro particolare n. 1130

Presentazione n. 15 del 12/10/2012

Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	1901	Subalterno 19
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		20 metri quadri

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune	D454 - FABRO (TR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	899	Subalterno 23
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	6,5 vani	

Immobile n. 2

Comune	D454 - FABRO (TR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	899	Subalterno 44
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		24 metri quadri

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale

Sede	CITTA' DELLA PIEVE (PG)		
Codice fiscale		Domicilio ipotecario eletto	TERNI VIAM. BUONARROTI 5 C/O FILIALE

- Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/2		
- Relativamente all'unità negoziale n.	2	Per il diritto di	NUDA PROPRIETA'
Per la quota di	1/1		

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome		Nome
Nato il	17/11/1968	a ORVIETO (TR)
Sesso	M	Codice fiscale

- Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/2		
- Relativamente all'unità negoziale n.	2	Per il diritto di	NUDA PROPRIETA'
Per la quota di	1/1		



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 11/03/2025 Ora 17:57:47

Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione Tribunale di Terni RG 69/2023

n. T1 603040 del 11/03/2025

Inizio ispezione 11/03/2025 17:51:59

Richiedente PRCRRT

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 10182

Registro particolare n. 1130

Presentazione n. 15 del 12/10/2012

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER ILPGAMENTO DI TUTTELE SOMME INDICATE NEL TITOLO CHE SI PRODUCE

Pignoramento anno 2013



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 11/03/2025 Ora 17:58:32

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione Tribunale di Terni RG 69/2023

n. T1 603040 del 11/03/2025

Inizio ispezione 11/03/2025 17:51:59

Richiedente PRCRT

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1506

Registro particolare n. 1105

Presentazione n. 21 del 11/02/2013

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 04/01/2013

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ORVIETO

Sede ORVIETO (TR)

Numero di repertorio 730

Codice fiscale 810 027 20555

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente

Indirizzo PERUGIA VIA BAGLIONI N.10

Dati riepilogativi

Unità negoziali 3

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D454 - FABRO (TR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 12

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI

Particella 1901

Consistenza 6,5 vani

Subalterno 9

Immobile n. 2

Comune D454 - FABRO (TR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 12

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Particella 1901

Consistenza

Subalterno 10

29 metri quadri

Immobile n. 3

Comune D454 - FABRO (TR)



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 11/03/2025 Ora 17:58:32

Pag. 2 - segue

Ispezione telematica

Motivazione Tribunale di Terni RG 69/2023

n. T1 603040 del 11/03/2025

Inizio ispezione 11/03/2025 17:51:59

Richiedente PRCRT

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1506

Registro particolare n. 1105

Presentazione n. 21 del 11/02/2013

Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	1901	Subalterno 19
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		20 metri quadri

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune	D454 - FABRO (TR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	899	Subalterno 23
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	6,5 vani	

Immobile n. 2

Comune	D454 - FABRO (TR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	899	Subalterno 44
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		24 metri quadri

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune	F513 - MONTEGABBIONE (TR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 17	Particella	174	Subalterno 1
Natura	C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	Consistenza		59 metri quadri

Immobile n. 2

Comune	F513 - MONTEGABBIONE (TR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 17	Particella	174	Subalterno 2
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		53 metri quadri

Immobile n. 3

Comune	F513 - MONTEGABBIONE (TR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 17	Particella	174	Subalterno 3
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	6,5 vani	

Immobile n. 4

Comune	F513 - MONTEGABBIONE (TR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 17	Particella	174	Subalterno 4
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	6 vani	



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 11/03/2025 Ora 17:58:32

Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione Tribunale di Terni RG 69/2023

n. T1 603040 del 11/03/2025

Inizio ispezione 11/03/2025 17:51:59

Richiedente PRCRRT

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1506

Registro particolare n. 1105

Presentazione n. 21 del 11/02/2013

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale

Sede CITTA' DELLA PIEVE (PG)

Codice fiscale

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

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/6

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nome

Nato il 17/11/1968 a ORVIETO (TR)

Sesso M Codice fiscale

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

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome

Nome

Nata il 18/05/1970 a CITTA' DELLA PIEVE (PG)

Sesso F Codice fiscale

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

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/6

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA TRASCRIZIONE VIENE EFFETTUATA PER OTTENERE IL PAGAMENTO DELLE SOMME COME MEGLIO
INDICATE NEL TITOLO CHE SI PRODUCE.

Pignoramento anno 2023



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 11/03/2025 Ora 17:59:08

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione Tribunale di Terni RG 69/2023

n. T1 603040 del 11/03/2025

Inizio ispezione 11/03/2025 17:51:59

Richiedente PRCRT

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7681

Registro particolare n. 5666

Presentazione n. 6 del 04/07/2023

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 07/06/2023

Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO

Sede TERNI (TR)

Numero di repertorio 1099

Codice fiscale 800 060 70553

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente

Codice fiscale

Indirizzo VIA BAGLIONI 24 PERUGIA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 3

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D454 - FABRO (TR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 12

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Particella 899

Consistenza 6,5 vani

Subalterno 23

Immobile n. 2

Comune D454 - FABRO (TR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 12

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Particella 899

Consistenza

Subalterno 44

24 metri quadri



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 11/03/2025 Ora 17:59:08

Pag. 2 - segue

Ispezione telematica

Motivazione Tribunale di Terni RG 69/2023

n. T1 603040 del 11/03/2025

Inizio ispezione 11/03/2025 17:51:59

Richiedente PRCRRT

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7681

Registro particolare n. 5666

Presentazione n. 6 del 04/07/2023

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune	D454 - FABRO (TR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	1901	Subalterno 9
Natura	A7 - ABITAZIONE IN VILLINI	Consistenza	6,5 vani	

Immobile n. 2

Comune	D454 - FABRO (TR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	1901	Subalterno 10
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		29 metri quadri

Immobile n. 3

Comune	D454 - FABRO (TR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 12	Particella	1901	Subalterno 19
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		20 metri quadri

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune	F513 - MONTEGABBIONE (TR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 17	Particella	174	Subalterno 1
Natura	C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	Consistenza		59 metri quadri

Immobile n. 2

Comune	F513 - MONTEGABBIONE (TR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 17	Particella	174	Subalterno 2
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		53 metri quadri

Immobile n. 3

Comune	F513 - MONTEGABBIONE (TR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 17	Particella	174	Subalterno 3
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	6,5 vani	

Immobile n. 4

Comune	F513 - MONTEGABBIONE (TR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 17	Particella	174	Subalterno 4
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	6 vani	



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 11/03/2025 Ora 17:59:08

Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione Tribunale di Terni RG 69/2023

n. T1 603040 del 11/03/2025

Inizio ispezione 11/03/2025 17:51:59

Richiedente PRCRRT

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7681

Registro particolare n. 5666

Presentazione n. 6 del 04/07/2023

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede CONEGLIANO (TV)

Codice fiscale

- | | | | |
|--|-----|-------------------|-----------------|
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 1 | Per il diritto di | NUDA PROPRIETA' |
| Per la quota di | 1/1 | | |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 2 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di | 1/1 | | |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 3 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di | 1/6 | | |

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nato il 17/11/1968 a ORVIETO (TR)

Sesso M Codice fiscale

- | | | | |
|--------------------------------------|-----|-------------------|-----------------|
| Relativamente all'unità negoziale n. | 1 | Per il diritto di | NUDA PROPRIETA' |
| Per la quota di | 1/1 | | |

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nata il 18/05/1970 a CITTA' DELLA PIEVE (PG)

Sesso F Codice fiscale

- | | | | |
|--|-----|-------------------|------------|
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 2 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di | 1/1 | | |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 3 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di | 1/6 | | |

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PROCEDE A PIGNORAMENTO PER LA SOMMA DI EURO 95.892,00 IN FORZA DI ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 23.03.2023, OLTRE ULTERIORI INTERES SI. CON ESONERO DEL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'