

## TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare n.286-2023 promossa da:

- KERMA SPV S.r.l.

contro

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. G. E. Dott.ssa Sara Fioroni la S.V. con ordinanza del 19.02.2024 nominava, il sottoscritto Geom. Luca Martani quale C.T.U. per l'esecuzione in epigrafe ed invitava lo stesso ad inviare atto di accettazione dell'incarico entro dieci giorni dalla nomina

### P R E M E S S A

il sottoscritto quindi in data 26.02.2024 trasmetteva in via telematica lettera di accettazione dell'incarico con firma digitale ed la dichiarazione di rito:

**“di accettare l’incarico e presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli “e di rispondere al seguente quesito:**

### QUESITO TECNICO

- 1) Provveda l’esperto, prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all’art. 567 co. 2 c.p.c. 498 co. 2 e 599 co. 2 segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.
- 2) Qualora l’esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l’inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 10 giorni dall’avvenuta accettazione dell’incarico.
- 3) Provveda quindi: .....

O M I S S I S



..... provvedendo alla trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii."

Disponeva a carico del Creditore precedente a favore del Perito estimatore la somma di Euro 600,00 a titolo di acconto spese future, rimborsabili in prededuzione in sede di riparto; ed inoltre di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, atto di accettazione dell'incarico mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale; nonché comunicare alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico.

La S.V. concedeva termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito telematico presso la cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti: file denominato ..... (formato word) contenente la relazione peritale nonché bozza di ordinanza di vendita, ..... contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la eventuale documentazione tecnica in suo possesso.

#### OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

In esecuzione al mandato ricevuto lo scrivente, in data 26.02.2024 dava inizio alle preliminari operazioni peritali, presso il proprio studio, mediante l'esame della documentazione agli atti e proseguendo con l'individuazione dei luoghi e dei beni oggetto della presente.

Dopodiché il sottoscritto, si recava presso l'Agenzia del Territorio di Perugia per accertamenti e ricerche, sia al Catasto Fabbricati e sia al Catasto Terreni dei beni oggetto della presente.

Quindi lo scrivente, in data 05.03.2024 provvedeva ad inviare raccomandata all'esecutato presso la sede della [REDACTED] senza alcuna risposta, ma riceveva telefonata dall'Amministratore che comunicava l'impossibilità di essere



presente all'appuntamento e comunque aveva incaricato il [REDACTED] che sarà presente e ci avrebbe accompagnato sul luogo.

Contemporaneamente, provvedeva ad un primo accesso presso gli uffici tecnici Comunali di Città di Castello, per le indagini del caso e per individuare le pratiche relative all'immobile di cui alla presente ed effettuare anche le relative ricerche tecnico-urbanistiche.

In questo contesto riceveva comunicazione da parte del Custode I.V.G. il quale riferiva che avevano fissato la data il 14.03.2024 per procedere al sopralluogo di rito e visionare gli immobili.

In data 14.03.2024 si recava in Città di Castello Voc. Ripetta Via Romolo Carbini civico 4 presso l'immobile oggetto di esecuzione, ove incontrava il [REDACTED] [REDACTED], al quale fece conoscere il mandato ricevuto dalla S.V. e letto il testo del quesito proposto, procedeva all'individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, costituito da un immobile di grande consistenza e terreni circostanti il tutto facenti parte di un complesso immobiliare di vecchia costruzione ex casa di cura sanatorio ormai abbandonato e in pessime condizioni.

Inoltre in seguito si è recato presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Perugia per accertamenti su eventuali nuovi gravami.

Tutto ciò premesso, in evasione all'incarico ricevuto, lo scrivente riporta tanto lo stato dei fatti, quanto le procedure adottate e le valutazioni relative, nella seguente Relazione Peritale la quale per maggior chiarezza è stata suddivisa nei seguenti capitoli essenziali:

- 1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI;**
- 2) ACCERTAMENTI TECNICO AMMINISTRATIVI;**
- 3) ACCERTAMENTI IPOTECARI;**
- 4) VALUTAZIONE;**
- 5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI;**



## 6) CONCLUSIONI.

Pertanto in ordine:

### 1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente esecuzione riguarda un immobile di proprietà [REDACTED] con sede [REDACTED] Città di Castello Voc. Ripetta Via Romolo Carbini civico 4 (vedi Vax Catastale Allegato n.2).

Gli stessi sono ubicati alla periferia dell'abitato e si raggiungono percorrendo la strada principale Via Aretina in direzione Arezzo, sulla sinistra trovasi la suddetta Via Carbini (vedi Foto n.1 Allegato n.1), procedendo per circa 500/600 metri sulla sinistra è ubicato il fabbricato civico 4 (vedi Foto n.2 Allegato n.1).

Questo è costituito da un grande fabbricato ex Casa di Cura Sanatorio, è composto da un edificio originario di forma regolare di tre piani fuori terra e un altro in aderenza di tre piani e uno seminterrato di più recente costruzione; il suddetto è costruito la parte originaria con struttura portante in muratura di pietra, solai orizzontali in latero-cemento, tetto in latero-cemento a falde inclinate a padiglioni, con manto di copertura in tegole di laterizio; la parte più recente in aderenza come ampliamento, con struttura di pilastri e travi in calcestruzzo, privo di tamponatura, solai orizzontali in latero-cemento, tetto in latero-cemento a falde inclinate, con manto di copertura in tegole di laterizio; (vedi Foto n. 3 - 4 - 5 - 6 Allegato n.1); al momento del sopralluogo il complesso si presenta al grezzo non completato e abbandonato in stato fatiscente non sono presenti nessun impianto non sono stati realizzati né tramezzi, né pavimenti, né intonaci, non sono presenti infissi di porte e di finestre, si rileva l'esistenza solo dello scheletro della struttura (vedi Foto n. 7 - 8 - 9 - 10 Allegato n.1) inoltre lateralmente si rileva anche una piccola chiesa pure questa allo stato fatiscente con tetto crollato (vedi Foto n.11 - 12 Allegato n.1). Al suddetto complesso immobiliare si accede direttamente dalla pubblica Via attraverso il cancello carrabile che la delimita che immette nel piazzale antistante,



il tutto si presenta inagibile infestato di erbacce, rovi, piante selvatiche di vegetazione spontanea e rampicanti (vedi Foto n.6 e 7 Allegato n.1), tanto che per accedere all'edificio è stato necessario tagliare parte della vegetazione quasi impenetrabile; completa la proprietà un appezzamento di terreno che costituiva il piazzale antistante, giardino e il parco, inoltre in epoca remota come si rileva dalla mappa catastale c'era ivi esistente un altro edificio ora demolito.

L'edificio originario è costituito da un fabbricato di forma regolare e l'ingombro in pianta misura mt.17.40 di lunghezza e mt.13.60 di larghezza, mentre internamente il piano di calpestio misura mt.16.40 x 12.70 per una superficie di mq.210.00 circa a piano quindi una superficie complessiva di mq.840.00 circa, un volume urbanistico complessivo di mc.2878.00 (vedi Planimetrie Allegato n.3); internamente si presenta con i pavimenti fatiscenti e parte divelti, le pareti sono intonacate e la tinta risulta ammalorata e parte distaccata, non si rileva la presenza di alcun impianto o quanto meno se presenti fatiscenti, infissi di porte interne in legno divelte e finestre esterne inesistenti (vedi Foto n. 3, 4 Allegato n.1) La parte ampliata, come si evince dal progetto recuperato in Comune, è in aderenza e collegata al precedente, si presenta con forma regolare allungata e il suo ingombro in pianta misura mt.57.00 di lunghezza e mt.11.50 di larghezza, caratterizzata da quattro piani quale il Piano Interrato da destinare a magazzini e locali vari la superficie di calpestio misura mt.56.00 x 10.50 per una superficie di mq.588.00 circa, così anche gli altri piani Piano Terra, Primo e Secondo da destinarsi a camere, locali vari e servizi, per una superficie complessiva di mq.2.940.00 circa un volume urbanistico complessivo di mc.7236.00 (vedi Planimetrie Allegato n.3).

Questo internamente si presenta tutto al grezzo e non completato, si denota solo pilastri in cemento pareti esterne e interne in laterizi al grezzo, solai in laterizio al



grezzo, il tutto senza alcun tipo di impianto e senza infissi né di porte, né di finestre (vedi Foto n.8-9-10 Allegato n.1).

Il corpo centrale di collegamento di forma triangolare circa per una superficie in pianta di mq.95.00 circa per un totale di mq. 285.00 ed un volume urbanistico di mc.430.00 anche questo si presente in stato fatiscente e in completo abbandono.

Esternamente, antistante l'amplamento trovasi una piccola chiesa, si riscontra originariamente con struttura portante in muratura di pietra, tetto a due falde con struttura grande e piccola in legno e falde in piastrelle di laterizio con manto di tegole di laterizio, anche questa è allo stato fatiscente rudere pericolante (vedi Foto n.11 e 12 Allegato n.1) ed anche questa si può riscontrare dal progetto di restauro il volume urbanistico di mc.376.00.

Infine nella parte laterale risulta un corpo di fabbrica seminterrato con struttura portante in muratura di pietra e copertura in solaio piano in latero-cemento lastrico solare anche questa è allo stato fatiscente rudere pericolante ed anche inaccessibile il suo volume urbanistico di mc.318.00.

## **2) ACCERTAMENTI TECNICO AMMINISTRATIVI**

Gli immobili oggetto della presente sono ubicati nel Comune di Città di Castello Via Romolo Carbini, 4 da ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, presso gli uffici Tecnici Comunali e l'Agenzia Pubblicità Immobiliare è risultato:

- ACCERTAMENTI CATASTALI -

Catasto Fabbricati Comune Città di Castello:

- Edificio Foglio n.154 P.IIa n.108-96-94-160, P1S-1-2-.3, Cat. D/4, Cl. 0, Cons. 0, Rendita 86,00 euro (vedi Visura Allegato n.4);

N.B. Non risultano presenti le planimetrie catastali mai depositate

Catasto Terreni Comune di Città di Castello

- Foglio n.154 P.IIa n.93 Qlt. Semin., Cl. 3, Sup. 00.41.30, Redd.Dom.14,93 Redd.Agr.17,06



- Foglio n.154 P.IIa n.95 Qlt. Semin.Arbor, Cl. 3, Sup. 00.67.90, Redd.Dom.22,79  
Redd.Agr.26,30

- Foglio n.154 P.IIa n.597 Qlt. Semin., Cl. 3, Sup. 00.00.85, Redd.Dom.0,31  
Redd.Agr.0,35

- Foglio n.154 P.IIa n.598 Qlt. Semin.Arbor, Cl. 3, Sup. 00.09.95, Redd.Dom.3,34  
Redd.Agr.3,85 (vedi Visura Allegato n.5)

- ACCERTAMENTI E REGOLARITA' EDILIZIA -

Da approfondite indagini, eseguite presso gli uffici Tecnici ed Urbanistici del Comune di Città di Castello, a seguito di regolare richiesta di accesso atti è stato possibile reperire fisicamente la documentazione tecnica e dalle rubriche si sono potuti individuare i seguenti riferimenti amministrativi - urbanistici di detti immobili che risultano:

- L'Immobile in parola, di cui la parte originaria come villino non sono risultati documenti, fu costruita nell'anno 1913 come da testi storici e foto dell'epoca (vedi Fotocopia Allegato n.6) e poi modificata nell'anno 1930.

Successivamente nell'anno 1951 è stata rilasciata dal Comune la Licenza Edilizia n.201 del 18.04.1951 [REDACTED] per l'ampliamento di detto edificio (vedi Licenza e stralcio di progetti Allegato n.7) questo realizzato in calcestruzzo armato con calcoli depositati al Genio Civile (vedi Fotocopia Allegato 8); nonché rilascio del Certificato di Abitabilità (vedi Fotocopia Allegato n.9).

Nell'anno 1982 divenne di proprietà del Comune di Città di Castello e venne redatto un progetto di ristrutturazione per la trasformazione in casa di riposo approvato dalla Giunta e rilasciata Concessione Edilizia n.4870 del 16.11.1985 questi lavori non sono stati mai iniziati e la struttura è rimasta al grezzo (vedi stralcio progetto Allegato n.10).

Nell'anno 2003 il Comune ha pubblicato un bando per la vendita all'asta di detto immobile il quale è stato aggiudicato [REDACTED]



█ la quale ha presentato un progetto per la trasformazione mediante demolizione dell'immobile per la realizzazione di una lottizzazione residenziale, con progetto non approvato dal Comune.

Nell'anno 2008 il suddetto immobile è stato venduto █

█ ma è rimasto allo stato originario, c'è un progetto di previsione di un Piano Attuativo per la demolizione e realizzazione di un complesso residenziale..

#### - ACCERTAMENTI URBANISTICI -

Dal punto di vista urbanistico è stato accertato che l'immobile di cui sopra risulta ricompreso nel vigente PRG del Comune di Città di Castello come segue:

L'edificio sorge su area ricompresa alla periferia dell'abitato cittadino, l'area è contraddistinta con la sigla SPRC (vedi fotocopia stralcio PRG Allegato n.11) ed è regolamentata dalle norme comprese nell'art.31 del NTA P.O.considerata Zona per Servizi Privati sottoposta a Piani Attuativi Privati (vedi stralcio NTA art.31 P.O. Allegato n.12).

Inoltre in seguito ad accurate indagini, in merito ai vari vincoli l'immobile in parola è risultato:

- è sottoposto a vincolo Idrogeologico di cui al R.D. 30.12.23 n.3267;
- è sottoposto a vincolo paesaggistico di cui al D.Lsg n.42 - 2004;
- non sottoposto a vincolo artistico-storico di cui alla ex L.1.06.39 n.1089.
- è sottoposto a vincolo ambientale di cui alla L.29.06.39 n.1497 (490/99);
- è sottoposto a vincolo sismico L.R.64/74.

Infine l'immobile in parola al momento del sopralluogo, risulta allo stato grezzo, abbandonato, fatiscente semi diruto.

### **3) ACCERTAMENTI IPOTECARI**





Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti e da ricerche effettuate personalmente dal sottoscritto, presso l'Agenzia di Pubblicità Immobiliare di Perugia, in merito all'immobile oggetto di pignoramento, si è riscontrato: che a carico [REDACTED] risultano i gravami sotto elencati:

Comune di Città di Castello

- Trascrizione del 09.03.2004 n.4662;
- Trascrizione del 30.07.2008 n.12962;
- Iscrizione del 24.04.2009 n.2392
- Annotazione del 20.03.2017 n.1184
- Trascrizione del 28.12.2023 n.26395;

il tutto come si evince anche dalle stampe delle Ispezioni rilasciate dall'Ufficio di Perugia (vedi stampa Allegato n.13).

Provenienza

Per quanto concerne la provenienza dell'immobile oggetto della presente, questi risulta pervenuto a seguito di Compravendita Atto Notaio Misti Fernando di Roma del 07.07.2008 Repertorio n.7946.

Situazione attuale

Attualmente al momento del sopralluogo gli immobili stessi risultano abbandonati, fatiscenti al grezzo e parzialmente diruti.

**4) VALUTAZIONI**

Nel presente capitolo andremo alla ricerca del valore venale di comune commercio degli immobili ubicati in Comune di Città di Castello per i diritti di piena proprietà dell'intero spettanti [REDACTED] per i beni oggetto della presente, seguendo il criterio del sistema unico di stima sintetico comparativo indiretto, cioè sulla base di prezzi unitari praticati e sperimentati in



occasione di recenti compravendite di beni immobili simili per natura e consistenza, avvenute nella zona o in quelle limitrofe.

Pertanto, in seguito ad informazioni personalmente assunte sul luogo, presso referenziate Agenzie Immobiliari, presso Studi Tecnici e Notai, nonché Borsa Immobiliare dell'Umbria e Osservatorio Immobiliare Agenzia dell'Entrate, si sono potuti rilevare i seguenti prezzi medi correnti, degli immobili come descritto in precedenza, ai quali onde poter attribuire i relativi prezzi unitari, occorre fare delle adeguate considerazioni

#### PREMESSA

“ Come sopra accertato e descritto questi trattasi di unico complesso immobiliare costituito da alcuni fabbricati e terreni circostanti, che allo stato attuale risultano abbandonati, al grezzo e parzialmente diruti, quindi si può attribuire un prezzo unitario al metro cubo, secondo le quantità dei volumi calcolate e così come determinato nella pratica edilizia di ristrutturazione presentata al Comune pari a Mc.12.369 oltre il valore del terreno circostante di pertinenza pari a Mq.17.057.00 come da visure catastali” quindi:

Fabbricati pari ad Euro 70,00 al Mc.

Terreno pari ad Euro 2,00 al Mq.

#### Comune Città di Castello

- Volume urbanistico complessivo Mc.12.369.00 x € 70,00 = €.....865.830,00

- Terreno superficie complessiva Mq.17.057.00 x € 2,00 = €.....34.114,00

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA €.....899.944,00

Quindi alla proprietà in esame oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha attribuito nello stato di fatto in cui attualmente è goduta e posseduta, un valore venale di comune commercio complessivamente pari ad € 899.944,00= arrotondato ad € 900.000,00= diconsì Euro (Novecentomila / zero centesimi).



Inoltre si precisa che viste le condizioni fatiscenti e di porzioni dirute del fabbricato, nonché le condizioni inaccessibilità anche dell'area circostante data la fitta vegetazione infestante che è cresciuta nel tempo, si è calcolato un costo globale per la sistemazione generale che consiste nel taglio di tutta la vegetazione cresciuta, la demolizione e trasporto alla discarica delle macerie dei ruderi dei fabbricati, sistemazione finale del terreno, si è attribuito un costo globale complessivo di €50.000,00= quindi:

€900.000,00 - €50.000,00 = €.....850.000,00

Pertanto il valore di stima ammonta ad €850.000,00= dicensi Euro (Ottocentocinquantamila / zero centesimi).

#### **5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI**

In base a quanto sopra accertato e determinato, nel capitolo in esame, andremo subito a dire che la proprietà di che trattasi riguarda un complesso immobiliare di più edifici adiacenti e rircontesi in una unica area di terreno circostante.

Quindi per quanto concerne la loro destinazione e fruibilità, per una maggiore appetibilità, come descritto in precedenza, essendo questo tutto allo stato di abbandono, al grezzo, fatiscente, parzialmente diruti e quindi da demolire e oggetto di ristrutturazione.

Pertanto vista la funzionalità, posizione ed esposizione, inoltre perché ubicati ai limiti dell'abitato e dotato di principali servizi, si considera:

#### **INDIVISIBILE IN LOTTI DISTINTI**

**LOTTO UNICO:** Diritti di piena proprietà dell'intero su complesso immobiliare formato da terreno e fabbricati allo stato grezzo, fatiscente e parzialmente diruti, ubicato nel Comune di Città di Castello Voc. Ripetta Via Romolo Carbinì civico 4 costituito da:

- Fabbricati consistenti in vari edifici del Volume complessivo Mc.12.369.00

Individuabile al Catasto Fabbricati del Comune di Città di Castello:



- Fabbricato Foglio n.154, P.IIa n.108 - 94 - 96 - 160; P.T.1.2.3; Cat. D/4; Cl. ---;  
Cons. ---; Rendita 96,00 euro.

Del suddetto immobile non risultano reperite le planimetrie catastali.

- Terreni di varia natura della superficie complessiva di Mq.17.057.00

Individuabile al Catasto Terreni del Comune di Città di Castello:

- Terreni Foglio n.155 P.93 Qlt. seminativo, Cl.03, Sup. Ha.00.41.30,  
Redd.Dom.14,93 euro Redd.Agr.17,06 euro; - P.95 Qlt. semi.arb., Cl.03, Sup.  
Ha.00.67490, Redd.Dom.22,79 euro Redd.Agr.26,60 euro; - P.597 Qlt. seminativo,  
Cl.03, Sup. Ha.00.00.85, Redd.Dom.0,31 euro Redd.Agr.0,35 euro; - P.598 Qlt.  
sem.arb, Cl.03, Sup. Ha.00.09.95, Redd.Dom.3,34 euro Redd.Agr.3,85 euro

Confini: Strada vicinale della Ripetta, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],  
[REDACTED], [REDACTED], salvo altri.

**VALORE DEL LOTTO €.....850.000,00**

## 6) CONCLUSIONI

Riassumendo quanto sopra esposto e calcolato, andremo in via definitiva a replicare che:

- Il presente pignoramento, riguarda edifici ricompresi su l'intero complesso immobiliare formato da terreno e fabbricati allo stato grezzo, fatiscente e parzialmente diruti, ubicato nel Comune di Città di Castello Voc. Ripetta Via Romolo Carbini civico 4 il tutto come meglio descritto al Capitolo n.1.

- I fabbricati di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente, sono stati costruiti, il villino originario si hanno delle prime tracce nell'anno 1913, poi nell'anno 1930 modificato e dall'anno 1951 risultano i primi documenti rilasciati per ampliamento, successivamente divenuto di proprietà del Comune di Città di Castello fa presentato nel 2008 progetto di ristrutturazione però mai completato, nell'anno 2013 è stato ceduto all'asta e di nuovo ceduto [REDACTED] [REDACTED] presentato altro progetto di ristrutturazione rimasto incompleto e



tutt'oggi risulta un complesso abbandonato allo stato grezzo ed alcune parti dirute e fatiscenti, come descritto al Capitolo n.2.

- La proprietà in oggetto risulta censita, al Catasto Fabbricati del Comune di Città di Castello come da visure catastali, intestata [REDACTED] come descritto al Capitolo n.2, di detta proprietà non risultano presentate le relative planimetrie catastali.

- Non si sono riscontrati ulteriori nuovi gravami oltre quelli già elencati nella documentazione ipocatastrale agli atti, il tutto come descritto al Capitolo n.3.

- Alla suddetta proprietà così come meglio individuata e descritta nei capitoli precedenti, si è calcolata una stima complessiva quale valore venale di comune commercio pari ad €.850.000,00= Euro dicensi (Ottocentocinquanta / zero centesimi) calcolato solo come volume urbanistico, svalutato come descritto in precedenza per le opere di demolizione e sistemazioni occorrenti come calcolato al Capitolo n.4.

- L'immobile stesso a giudizio dello scrivente, per una maggiore appetibilità, dovuta anche alla sua conformazione e fruibilità, si è ritenuto Indivisibile in Lotti Distinti come illustrato al Capitolo n.5.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia, 03 giugno 2024.

Il C.T.U.

Geom. Luca Martani

Allegati:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Vax mappa Catasto Terreni Comune di Città di Castello;
- 3) Planimetrie dei piani come da progetto;
- 4) Visura Catasto Fabbricati;



- 5) Visura Catasto Terreni;
- 6) Foto epoca 1913:
- 7) Fotocopia Licenza n.201 e stralcio progetto;
- 8) Fotocopia Certificato Genio Civile;
- 9) Fotocopia Certificato Abitabilità
- 10) Fotocopia stralcio progetto;
- 11) Fotocopia stralcio PRG di Citta di Castello;
- 12) Fotocopia stralcio NTA di Città di Castello;
- 13) Stampa Ispezione Ipotecaria



All. N. 1

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





FOTON.1



FOTON.2





FOTO N.3



FOTO N.4



FOTO N.5



FOTO N.6



FOTO N.7



FOTO N.8



FOTO N.9



FOTO N.10

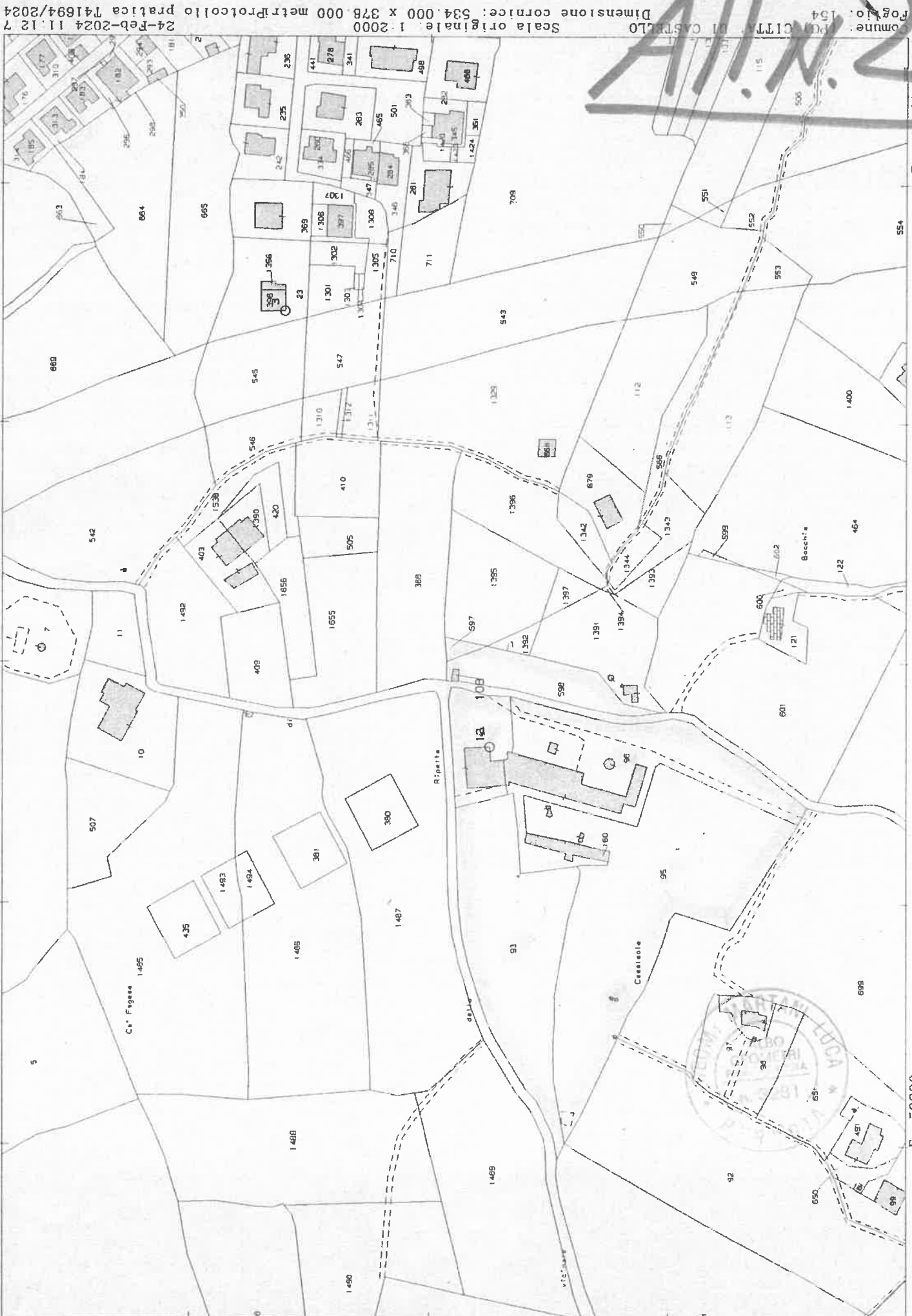


FOTO N.11



FOTO N.12





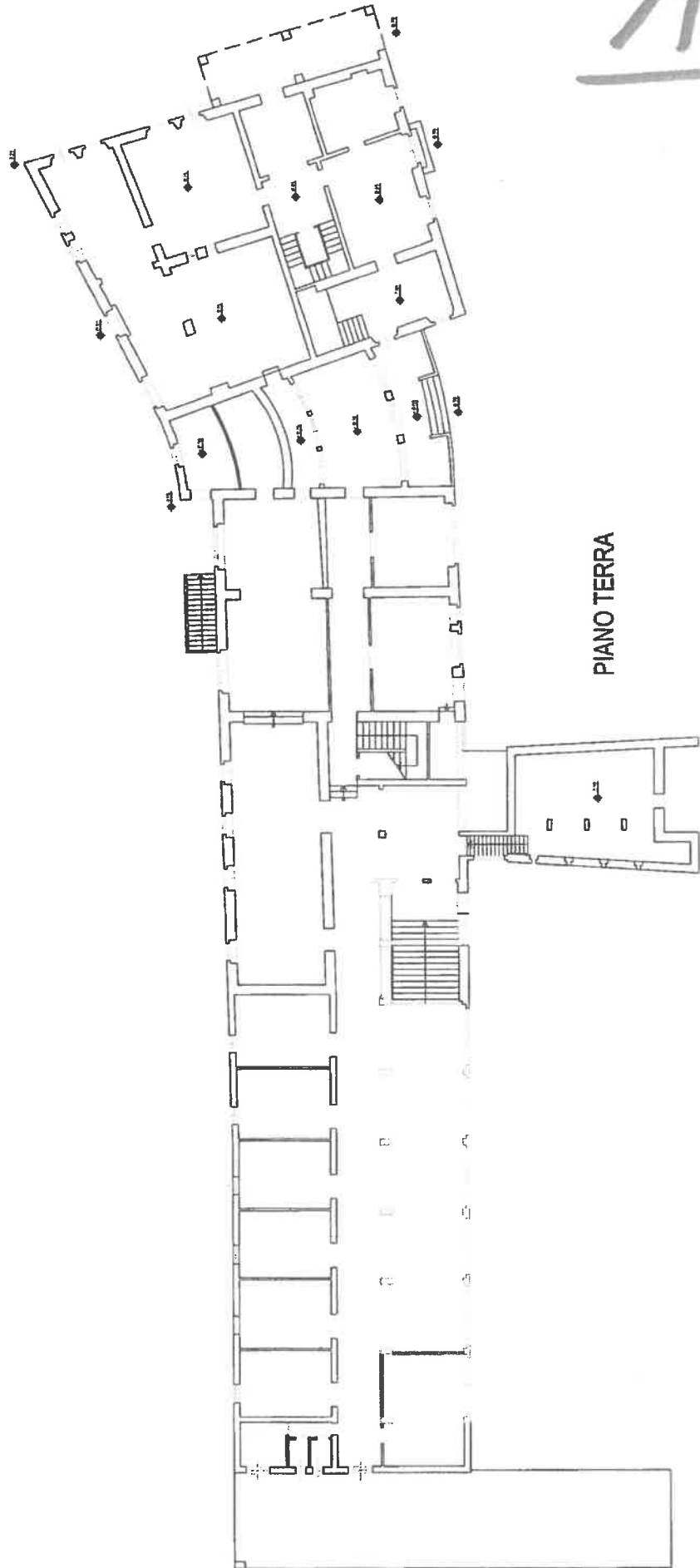
N=38700

E=-53200

Comune: P.O. CITTA' DI CASTELLO  
 Foglio: 154  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
 Protocollo pratica 741694/2024  
 24-Feb-2024 11.12.7

All. N. 3

SCALA 1:50

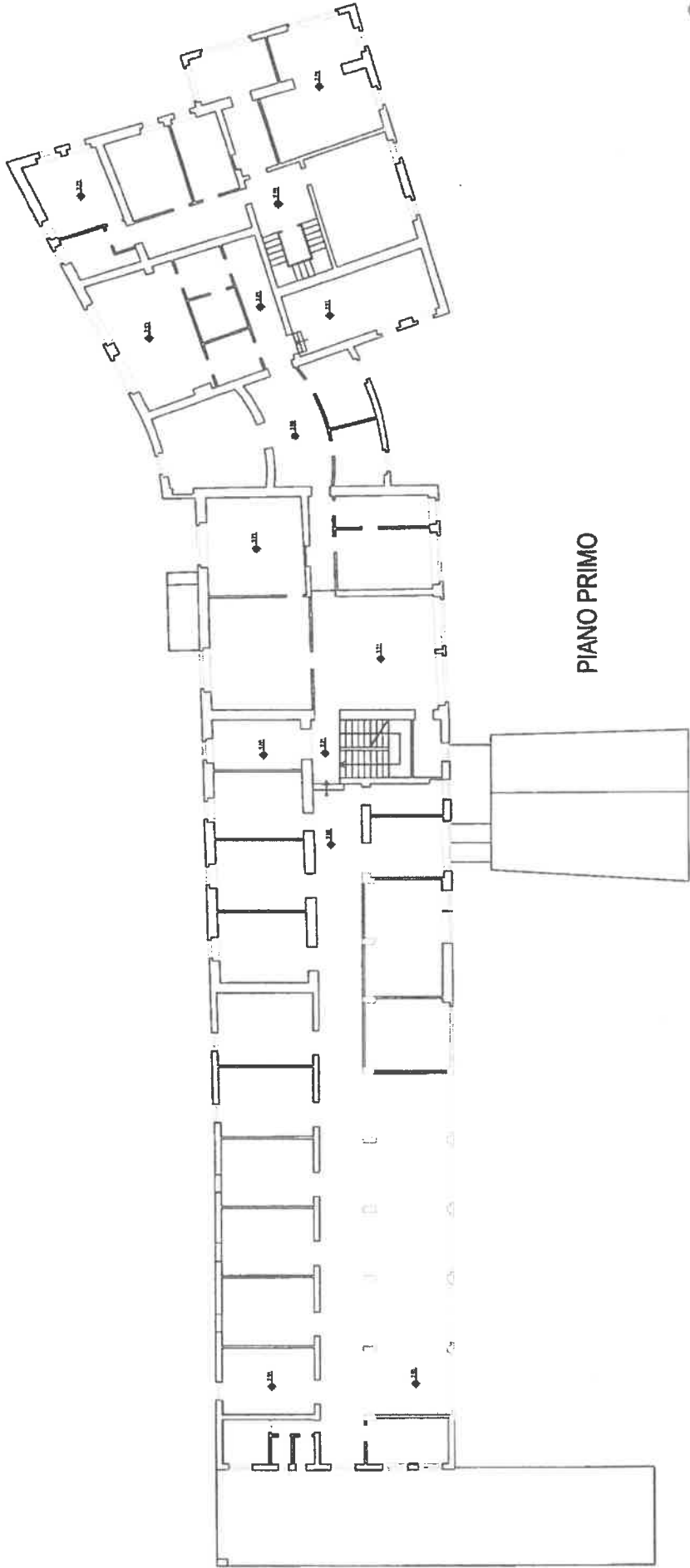


PIANO TERRA



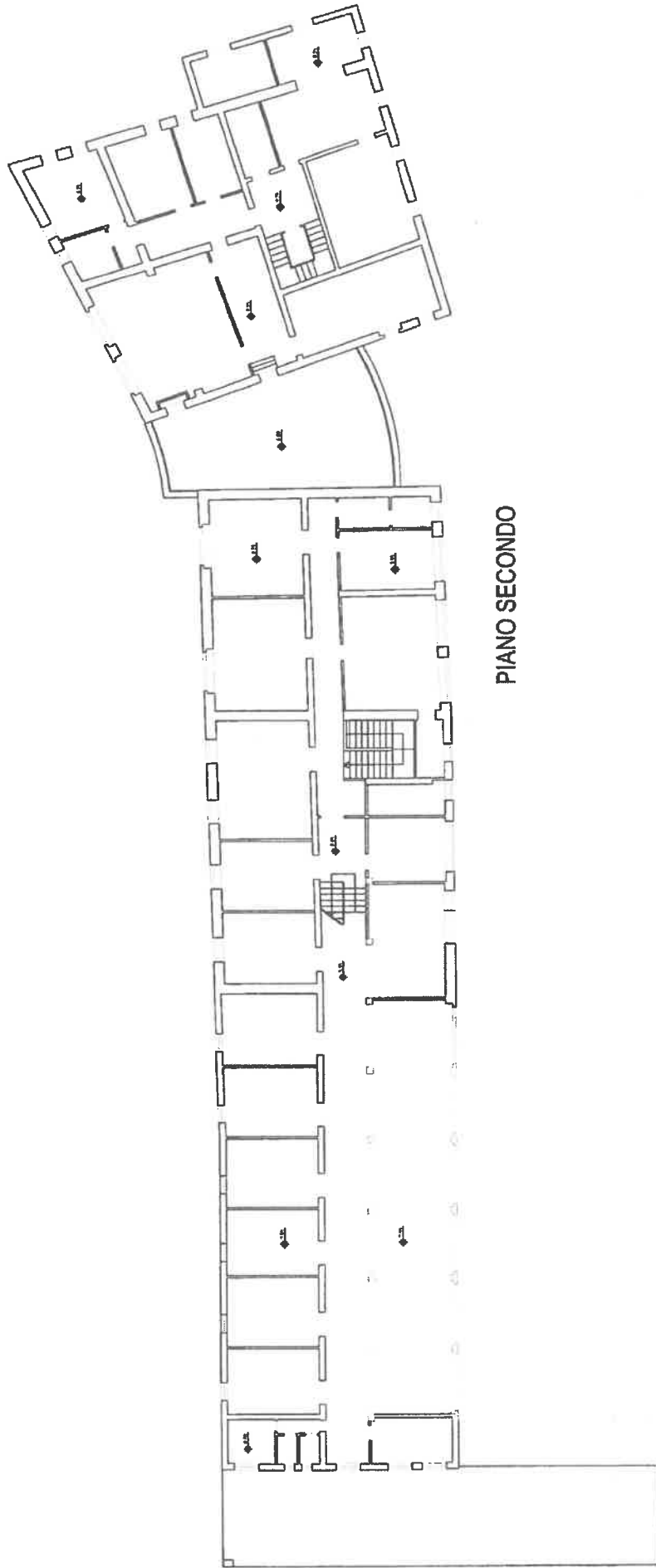
N.3/A

SCALA 1:50





N. 3/B  
SCALA 1:50

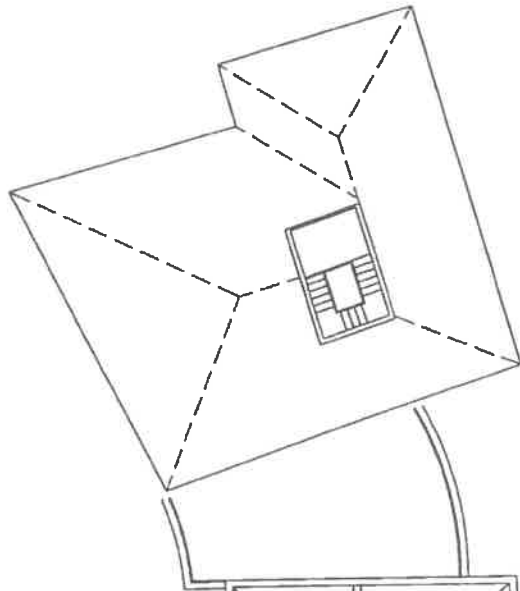


PIANO SECONDO

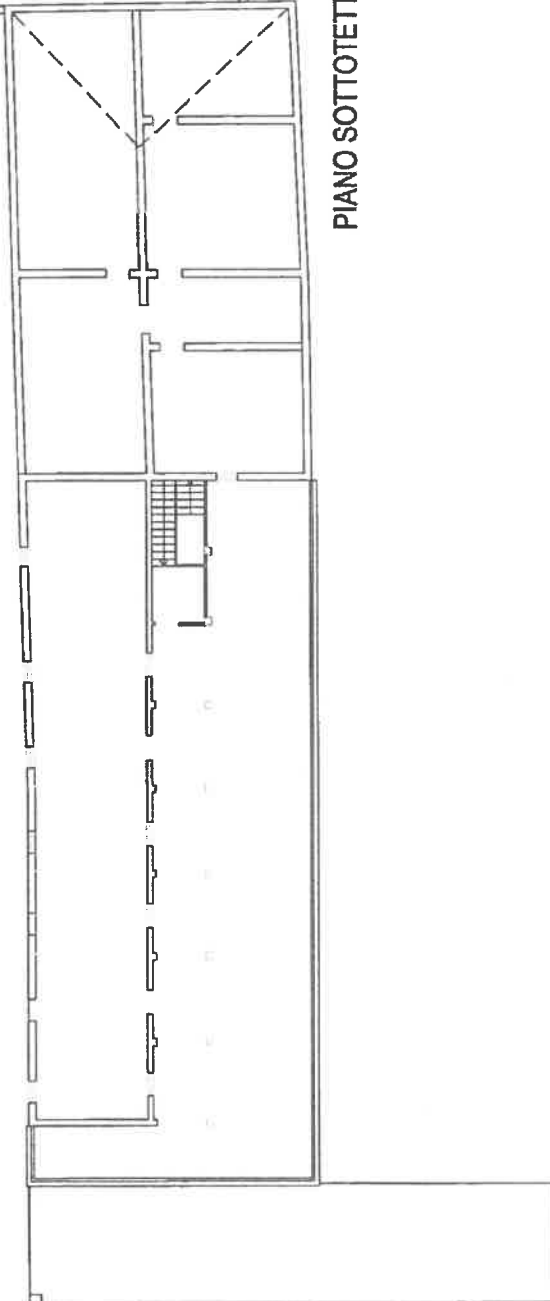


N.3/10

SCALA 1:50

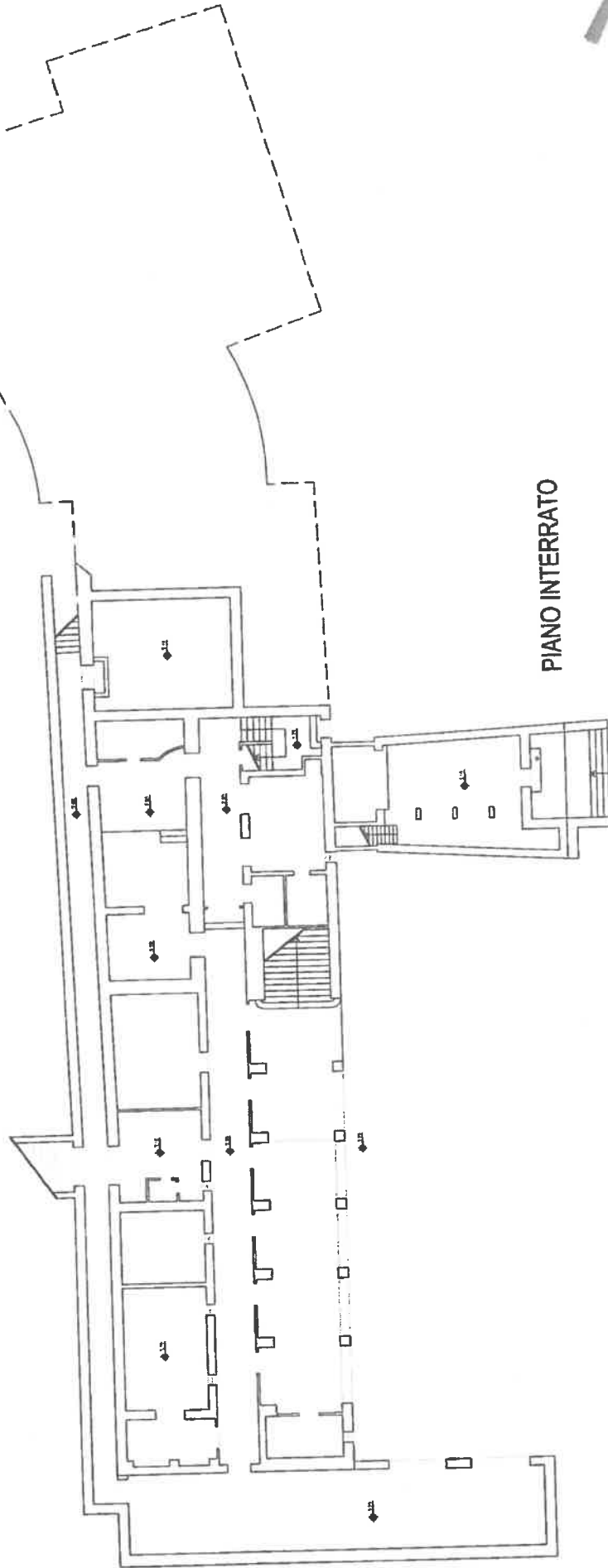


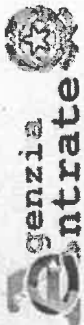
PIANO SOTTOTETTO



N. 3/0

PIANO INTERRATO





Direzione Provinciale di Perugia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2024

Data: 24/02/2024 Ora: 11.08.44

Segue

Visura n.: T41057 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CITTÀ DI CASTELLO (Codice:C745)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di PERUGIA Foglio: 154 Particella: 108

**INTESTATO**

		(1) Proprietà 1/1
--	--	-------------------

**Unità immobiliare dal 24/05/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		154	108 96 94 160				D/4				Euro 86,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2015 Pratica n. PG0095646 in atti dal 24/05/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 32187.1/2015)
Indirizzo												
VOCABOLO RIPETTA PRIMO n. 35-36 Piano T												
Partita												
Mod.58												
Notifica												

**Mappali Terreni Correlati**  
Codice Comune C745 - Foglio 154 - Particella 94  
Codice Comune C745 - Foglio 154 - Particella 96  
Codice Comune C745 - Foglio 154 - Particella 108  
Codice Comune C745 - Foglio 154 - Particella 160

**Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/2014**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		154	108 96 94 160				D/4				Euro 86,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/04/2014 Pratica n. PG0123473 in atti dal 14/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 66099.1/2014)



A/1/1/4

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2024

Indirizzo	VOCABOLO IRIPETTA n. 35-36 Piano T		
Notifica	Partita	Mod.58	-

**Situazione dell'unità immobiliare dal 10/04/2014**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		154	108 96 94 160				D/4				Euro 86,00	VARIAZIONE del 10/04/2014 Pratica n. PG0119365 in atti dal 10/04/2014 CLASSAMENTO UJU SENZA RENDITA O.D.S (n. 63274.1/2014)
Indirizzo	VOCABOLO CASA DEL SOLE n. 35-36 Piano T											
Notifica					Partita				Mod.58			-
Annotazioni	di stadio: classamento uju senza rendita o d.s. 4/2014											

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		154	108 96 94 160				D/4					Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	VOCABOLO CASA DEL SOLE n. 35-36											
Notifica					Partita				Mod.58			-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/07/2008

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2024

**DATI DERIVANTI DA** Atto del 07/07/2008 Pubblico ufficiale MISITI FERNANDO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 7946 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12962.1/2008 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 30/07/2008

### Situazione degli intestati dal 27/02/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 07/07/2008

**DATI DERIVANTI DA** Atto del 27/02/2004 Pubblico ufficiale CHERUBINI GRAZIA Sede CASTIGLIONE DEL LAGO (PG) Repertorio n. 7504 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4662.1/2004 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 10/03/2004

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 27/02/2004

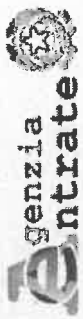
**DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.





Direzione Provinciale di Perugia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 30/04/2024 Ora: 18.39.50 pag: 1 Segue

Visura n.: T377513/2024

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2024

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni siti nel comune di CITTA' DI CASTELLO (C745) provincia PERUGIA	
<b>Soggetto individuato</b>	[REDACTED]	

### 1. Immobili siti nel Comune di CITTA' DI CASTELLO (Codice C745) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			REDDITO			ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	154	93		-	SEMINATIVO 03	41 30		Euro 14,93 Lire 28.910	Euro 17,06 Lire 33.040	Impianto meccanografico del 13/10/1976	
2	154	95		-	SEMIN ARBOR 03	67 90		Euro 22,79 Lire 44.135	Euro 26,30 Lire 50.925	Impianto meccanografico del 13/10/1976	
3	154	597		-	SEMINATIVO 03	00 85		Euro 0,31 Lire 595	Euro 0,35 Lire 680	FRAZIONAMENTO in atti dal 22/01/1986 (n. 203282)	
4	154	598		-	SEMIN ARBOR 03	09 95		Euro 3,34 Lire 6.468	Euro 3,85 Lire 7.463	FRAZIONAMENTO in atti dal 22/01/1986 (n. 203282)	

**Totale: Superficie 1.20.00 Redditi: Dominicale Euro 41,37 Agrario Euro 47,56**

**Intestazione degli immobili indicati al n.1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà I/I

Atto del 07/07/2008 Pubblico ufficiale MISITI FERNANDO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 7946 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12962.1/2008 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 30/07/2008

**Totale Generale: Superficie 1.20.00 Redditi: Dominicale Euro 41,37 Agrario Euro 47,56**

Unità immobiliari n. 4

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



ALL. N. 5

In questo contesto dunque, caratterizzato da una crescente impegno delle istituzioni nella lotta antitubercolare, ma al contempo - quantomeno in ambito provinciale - da carenze strutturali, soprattutto sul versante del numero dei posti letto disponibili per la cura dei malati<sup>47</sup>, nel 1928 la Cassa di Risparmio di Città di Castello aveva accordato al dott. Giuseppe Moscioni, ufficiale sanitario del Comune tifernate, una cambiale di £ 200.000 per l'acquisto del villino "Avanti!" e del terreno circostante, in località Casalsole, su cui il medico fece impostare la costruzione a padiglione unico del sanatorio. La Cassa di Risparmio attese "benevolmente che il sanatorio cominciasse a funzionare regolarmente per consentire al dottor Moscioni di estinguere la passività cambiaria, scaduta il 12 maggio 1930". Prima di addivenire all'apertura dell'istituto, Moscioni aveva avviato un preventivo femminile, probabilmente nel 1930<sup>48</sup>. Aveva anche inviato un'istanza, direttamente al Ministero dell'interno, relativa a contributi per la costruzione o l'ampliamento di opere antitubercolari, alla quale fu data risposta negativa: il Ministero poteva "solo concedere sussidi per agevolare il funzionamento di detti istituti"; il "Preventorio femminile di Casalsole" non avrebbe potuto nemmeno fruire della concessione di mutui di favore (a norma della l. 24 luglio 1919, n. 1.382), essendo un istituto privato.

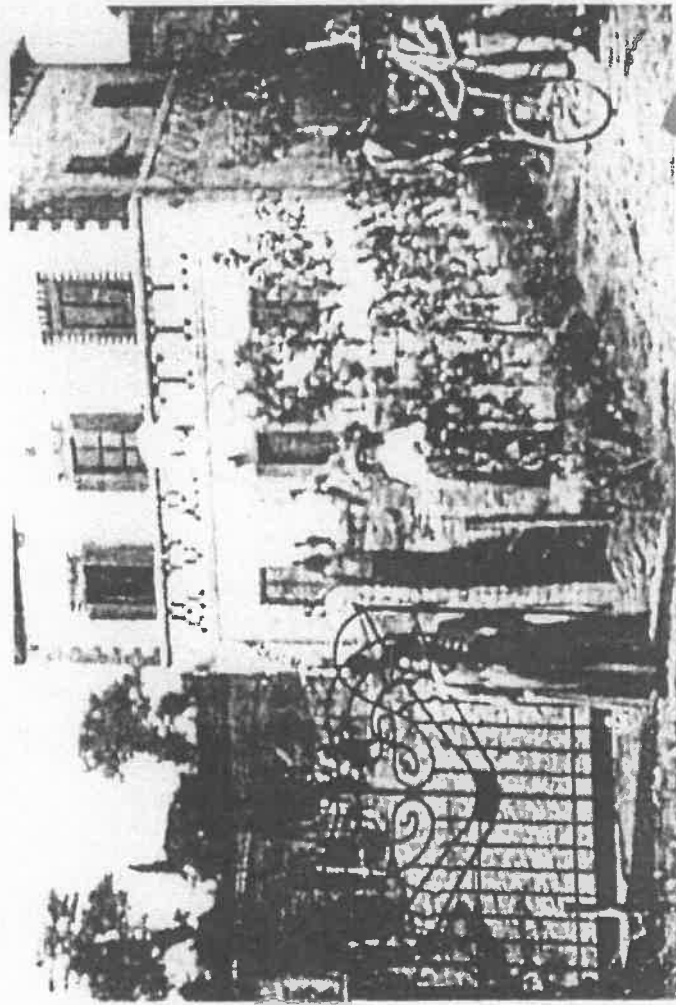
Il sanatorio cominciò a funzionare come istituto di cura femminile sotto la direzione sanitaria del dott. Giuseppe Natale [o Natali]; dopo alcuni avvicendamenti<sup>49</sup> subentrò il dott. Raffaello Alessandri, che in data 5 agosto 1936 stipulò con la proprietà un contratto d'affitto per il canone annuo di £ 42.000. La situazione finanziaria del dott. Moscioni nel frattempo era peggiorata notevolmente, tanto che la Cassa di Risparmio avviò la procedura di esproprio del complesso di Casalsole avanti il Regio Tribunale di Perugia<sup>50</sup>. Il sanatorio fu

<sup>47</sup> Consorzio provinciale antitubercolare di Perugia, *La lotta contro la tubercolosi*.

<sup>48</sup> Consorzio provinciale antitubercolare di Perugia, *La lotta contro la tubercolosi*, p. 41.

<sup>49</sup> Il 30 maggio 1932 il podestà di Città di Castello informava il prefetto di Perugia che nella direzione del sanatorio il dr. Natali era stato sostituito dalla dr.ssa G. Colasu, il consulente era il dott. Callerini di Roma, che si recava a Casalsole ogni 10-15 giorni e che stava compiendo "esperimenti biologici ed ematici"; compiuti questi esperimenti la consulenza sarebbe stata presa (in base ad accordi già intervenuti) dal prof. Silvestrini dell'Università di Perugia. Nel 1933 il direttore sanitario era il dott. Giovanni Corrias.

<sup>50</sup> Contro i coniugi Moscioni ci fu in quel tempo anche un'azione promossa dalla Società esercizio sanatorio antitubercolare "Casalsole" (S. E. S. A.), che non sboccò in una soluzione concreta per la fine della lite, ma che arrecò "perdite notevoli ai soci della stessa". ASCRCC, *Libri verbali dei congressi del consiglio amministrativo*, 38, alla data 5 dicembre 1942. Nel verbale sono menzionati come soci della S. E. S. A.:



ALL. N. 6

Città di Castello, Il Villino "Avanti!"; ante 1913  
Fototeca tifernate on line di Città di Castello, Archivio Centro fotografico tifernate, Fondo Enzo Vescovi







201

Città di Castello, li 18 Aprile 1951

MUNICIPIO  
DI  
CITTÀ DI CASTELLO

*Contratto*

All. N. 7

UFFICIO TECNICO

MUNICIPIO  
DI CITTÀ DI CASTELLO

Cat. 24 APR 1951

Classe Fasc.

Prot. 19

Risposta a domanda N. 21

del 31 Marzo 1951

In esito all'istanza presentata dalla S. V. ed a margine segnata, si comunica che, salvo eventuali diritti di terzi, è autorizzata l'esecuzione dei lavori di cui all'oggetto conforme al tipo presentato, osservando la legge 22 novembre 1937, n. 2105, nonchè la distanza non minore di m. 3 dal confine della strada, la distanza legale consentita dalle disposizioni di legge per le ferrovie e per le acque pubbliche.

OGGETTO

AMPLIAMENTO FABBRICATI SEDE  
DELL' ~~\_\_\_\_\_~~

Si allegano pertanto l'autorizzazione rilasciata dal Genio Civile in data 4/4/1951 N. 759 unitamente al progetto vistato.

ALLEGATI N. due

Per la esecuzione dei lavori suddetti vi è consentito un periodo di tempo di anni uno dalla data della presente.

Appena ultimati che siano i lavori in parola dovrete farne denuncia a questa Amministrazione.

La presente autorizzazione deve essere esibita ad ogni richiesta del personale incaricato della sorveglianza e controllo sulle nuove costruzioni.

Ill.mo

Sig. ~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~

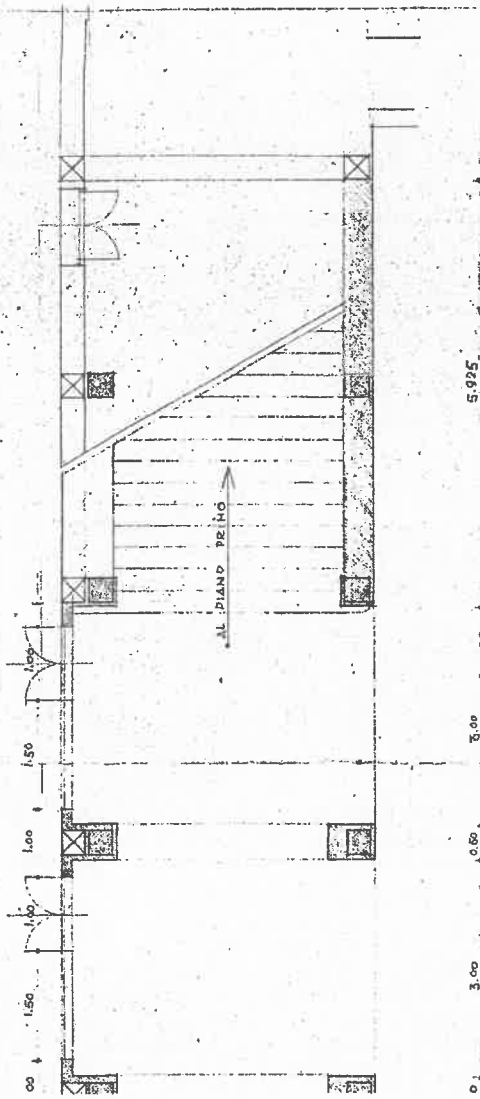
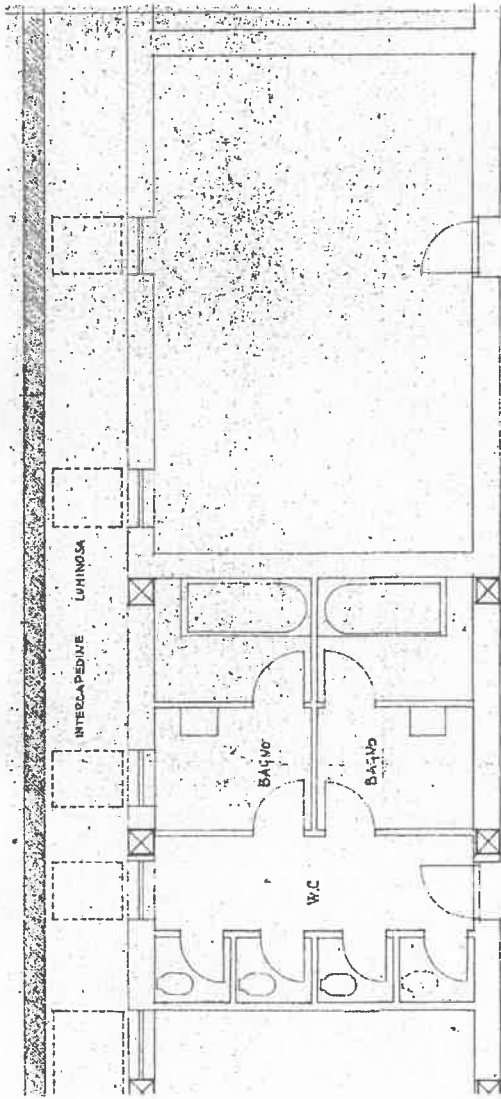
Città

IL SINDACO

*[Handwritten signature]*



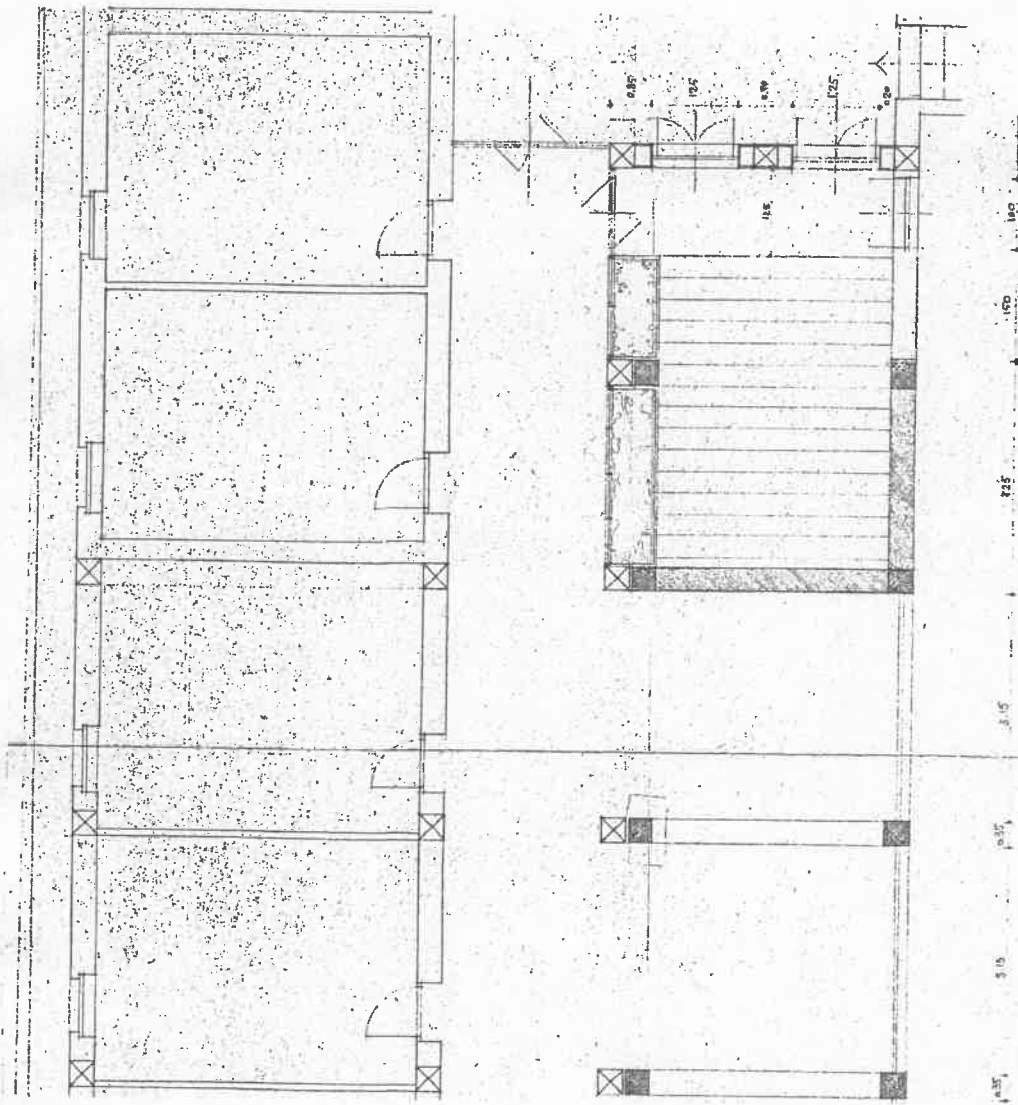
N. 7/A



AMPLIAMENTO DEL SANATORIO FEMMINILE  
PRESSO CITTÀ DI CASTELLO - STALCIO ESECUTIVO DEI  
LOCALI DI DELENZA - RIANTA PRIMO PIANO - RAPPO 1:50  
APPEL. D. [redacted] ROMA - MAGGIO 1949

*Luca Martini*

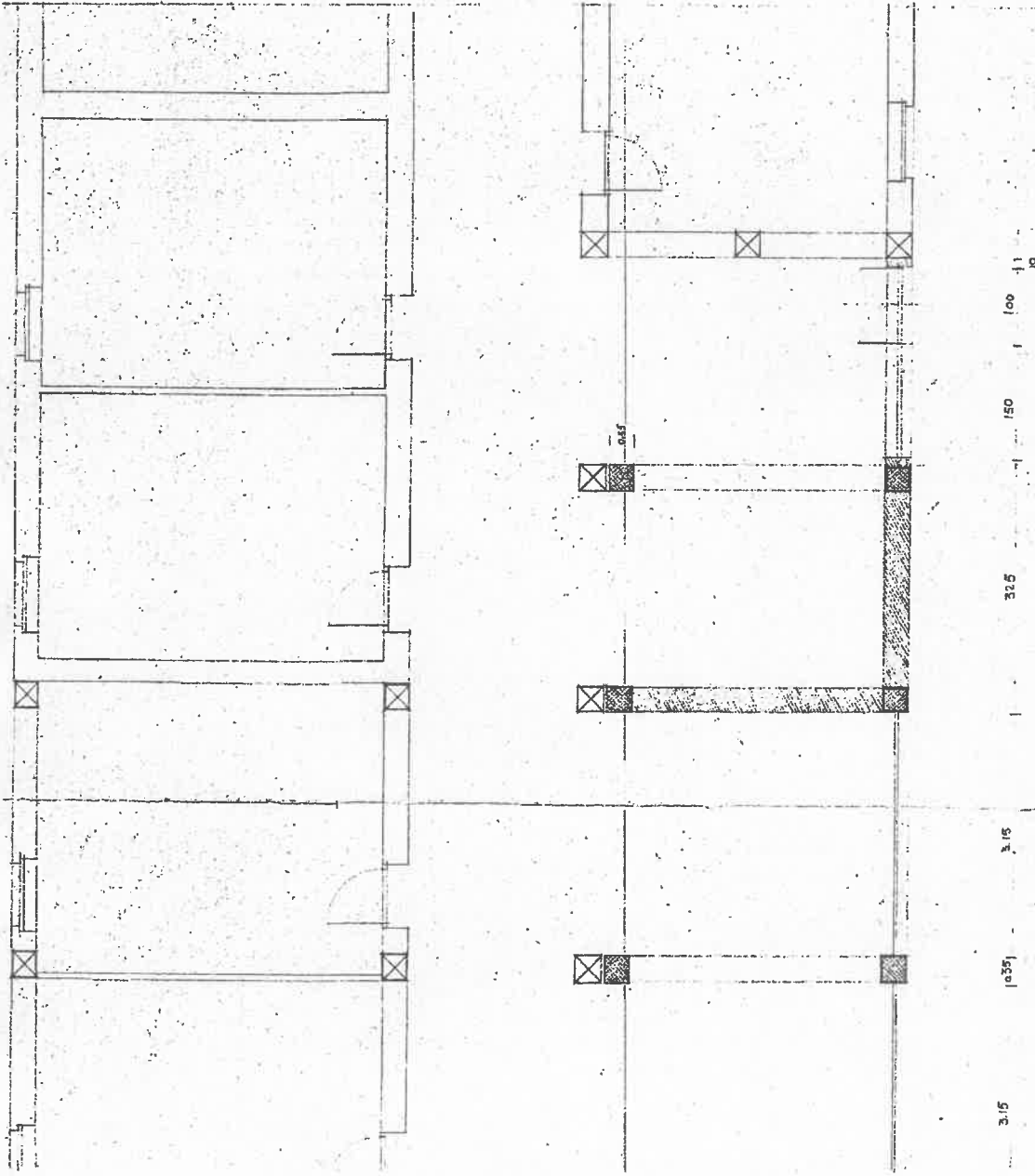
7/B



AMPLIAMENTO DEL SANATORIO FERRELLI  
PRESSO CITTA' DI CASTELLO - STRALCIO ESECUTIVO DEI  
LOCALI DI DEGENZA - PIANO PRIMO RAPP. 1:50  
ARCH.  - ROMA - MAGGIO 1949



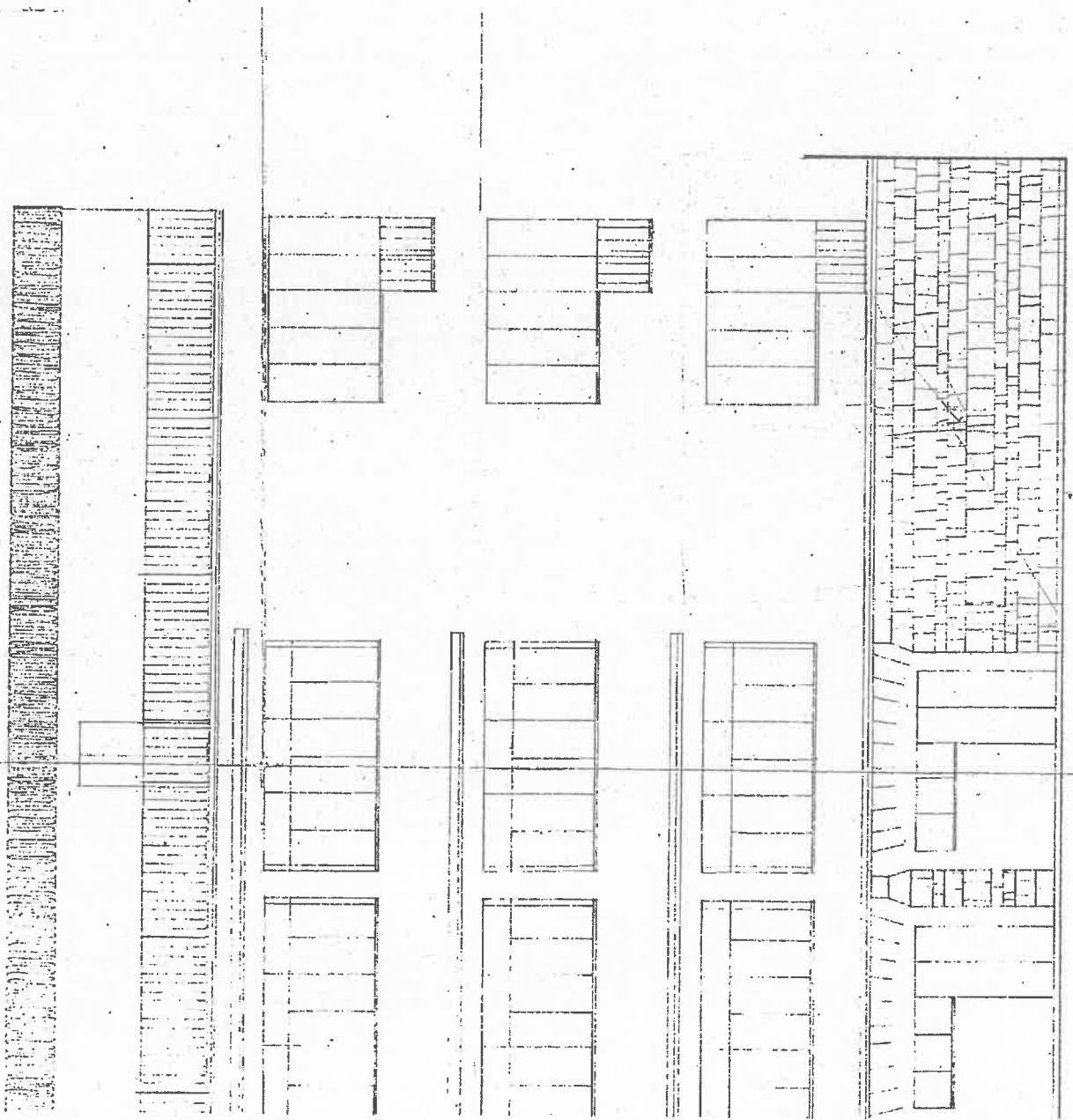
7/c



AMPLIAMENTO DEL SANATORIO  
PRESSO CITTA' DI CASTELLO - STRALCIO ESECUTIVO DEI



7/0



AMPLIAMENTO DEL SANATORIO  
PRESSO CITTÀ DI CASTELLO - STRALCIO ESECUTIVO DEL





Copia

# CORPO REALE DEL GENIO CIVILE

*ALL. N. 8*

PROVINCIA DI PERUGIA

UFFICIO DI PERUGIA

## L'INGEGNERE CAPO DEL GENIO CIVILE:

VISTA la domanda in data 21/4/1951 avanzata  
 dalla Ditta [redacted] residente  
 in [redacted] diretta ad ottenere la  
 autorizzazione per completamento un fabbricato in  
 muratura di pilastri in cemento armato e pietrame  
 a 4 piani dell'altezza complessiva al piano di gronda di m.  
 e ad uso di  sede dell' [redacted] [redacted]

CONSIDERATO che il territorio di Città di Castello è dichiarato zona sismica e clas-  
 sificato in 2ª categoria ;

VISTA la legge 22 novembre 1937, n. 2105



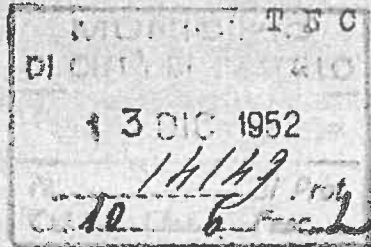
## AUTORIZZA

la Ditta [redacted] ad ampliare  
 in Città di Castello un fabbricato a piani 4  
 in muratura di pietrame e pilastri in cemento armato  
 e dell'altezza massima di m. [redacted] a condizione che siano strettamente osservate  
 le norme tecniche ed igieniche di edilizia di cui alla legge 22 novembre 1937 n. 2105 ed  
 essenzialmente le norme seguenti :

1) - la distanza del fabbricato dagli edifici vicini, qualora esistano, dovrà essere al-  
 meno uguale alla metà dell'altezza dell'edificio più alto ed in ogni caso non inferiore a  
 m. 4,00 purchè l'area frapposta non sia destinata a pubblico passaggio ;

2) - il fabbricato non potrà verso la strada sulla quale prospetta avere altezza mag-  
 giore della larghezza della strada stessa aumentata di m. 2,50 a meno che non si tratti di  
 strada lungo la quale non si possa fabbricare che da un sol lato, nel qual caso detta altezza  
 può essere aumentata di altri m. 4,00. Nel caso non si verificassero tali condizioni l'edificio  
 deve essere costruito in ritiro rispetto all'allineamento stradale ;

All. N. 9



TECNICO

12 Dic. 1952

UNO

Esito visita tecnico-sanitaria.

Sig. Dott. [redacted]

[redacted]

Città di Castello

In esito alla sua domanda del 21/10/1952 la Commissione Tecnico-Sanitaria ha dichiarato abitabile l'ampliamento eseguito nei locali dell'Istituto. Si allega il relativo certificato.

IL SINDACO  
*[Signature]*

a.b

*[Signature]*



# COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO

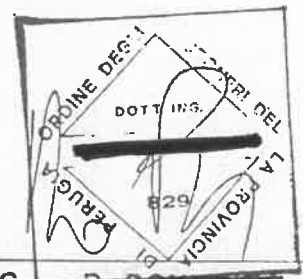
*All. N. 10*


## RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO

~~XXXXXXXXXX~~

### PROGETTO ESECUTIVO

### 1° INTERVENTO



	RICERCHE	PROGETTISTI	ING.	<del>XXXXXXXXXX</del>
	E PROGETTI		ING.	<del>XXXXXXXXXX</del>
	PERUGIA		ARCH.	<del>XXXXXXXXXX</del>
			ARCH.	<del>XXXXXXXXXX</del>
			ARCH.	<del>XXXXXXXXXX</del>

TAV. N°	PROGETTO		
<b>1</b>	<b>PLANIMETRIA GENERALE</b>		
PROGETTO N.	AGGIORNAMENTI	SCALA	DATA
<b>20/85</b>		1:200	MARZO 1985





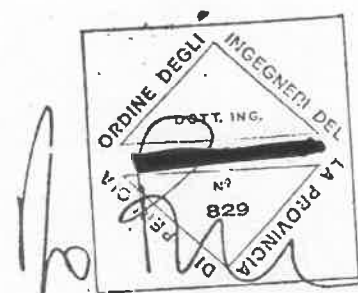
# COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO


## RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO

~~XXXXXXXXXX~~

### PROGETTO ESECUTIVO

### 1° INTERVENTO



	RICERCHE E PROGETTI PERUGIA	PROGETTISTI: ING. <del>XXXXXXXXXX</del>
		ING. <del>XXXXXXXXXX</del>
		ARCH. <del>XXXXXXXXXX</del>
		ARCH. <del>XXXXXXXXXX</del>
		ARCH. <del>XXXXXXXXXX</del>

TAV. N. <b>2</b>	STATO ATTUALE <b>ESTRATTO DI P.R.G.</b>		
PROGETTO N. <b>20/85</b>	AGGIORNAMENTI	SCALA <b>1:2000</b>	DATA <b>MARZO 1985</b>

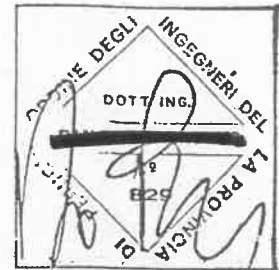








# COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO

## RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO

PROGETTO ESECUTIVO

1° INTERVENTO



	RICERCHE	PROGETTISTI	ING.	
	E PROGETTI		ING.	
	PERUGIA		ARCH.	
			ARCH.	
			ARCH.	

TAV. N.	STATO ATTUALE		
<b>3</b>	<b>PIANTA PIANO SEMINTERRATO</b>		
PROGETTO N.	AGGIORNAMENTI	SCALA	DATA
<b>20/85</b>		1:100	MARZO 1985



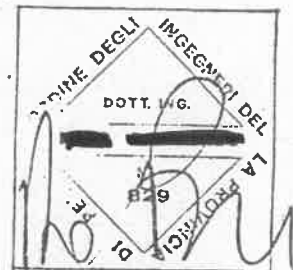
# COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO

## RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO

"██████████"

### PROGETTO ESECUTIVO

#### 1° INTERVENTO



	RICERCHE E PROGETTI PERUGIA	PROGETTISTI: ING. ██████████
		ING. ██████████
		ARCH. ██████████
		ARCH. ██████████
		ARCH. ██████████

TAV. N. <b>4</b>	STATO ATTUALE <b>PIANTA PIANO TERRA</b>		
PROGETTO N. <b>20/85</b>	AGGIORNAMENTI	SCALA 1:100	DATA MARZO 1985



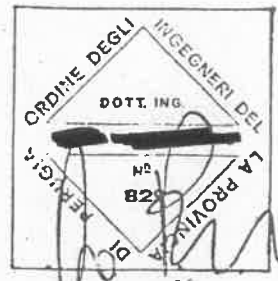
# COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO

## RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO

~~XXXXXXXXXX~~

### PROGETTO ESECUTIVO

#### 1° INTERVENTO



	RICERCHE E PROGETTI PERUGIA	PROGETTISTI	ING.	<del>XXXXXXXXXX</del>
			ING.	<del>XXXXXXXXXX</del>
			ARCH.	<del>XXXXXXXXXX</del>
			ARCH.	<del>XXXXXXXXXX</del>
			ARCH.	<del>XXXXXXXXXX</del>

TAV. N. <b>5</b>	STATO ATTUALE <b>PIANTA PIANO PRIMO</b>		
PROGETTO N. <b>20/85</b>	AGGIORNAMENTI	SCALA 1:100	DATA MARZO 1985




# COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO

## RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO

PROGETTO ESECUTIVO

1° INTERVENTO



	RICERCHE E PROGETTI PERUGIA	PROGETTISTI	ING.	██████████
			ING.	██████████
			ARCH.	██████████
			ARCH.	██████████

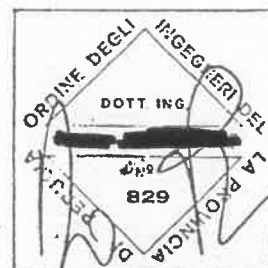
TAV. N.	STATO ATTUALE		
<b>6</b>	<b>PIANTA PIANO SECONDO</b>		
PROGETTO N.	AGGIORNAMENTI	SCALA	DATA
20/85		1:100	MARZO 1985




# COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO

## RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO

### PROGETTO ESECUTIVO 1° INTERVENTO



	RICERCHE E PROGETTI PERUGIA	PROGETTISTI	ING.	[REDACTED]
			ING.	[REDACTED]
			ARCH.	[REDACTED]
			ARCH.	[REDACTED]
			ARCH.	[REDACTED]

TAV. N. <b>7</b>	STATO ATTUALE <b>PIANTA PIANO SOTTOTETTO</b>		
PROGETTO N. <b>20/85</b>	AGGIORNAMENTI	SCALA 1:100	DATA MARZO 1985

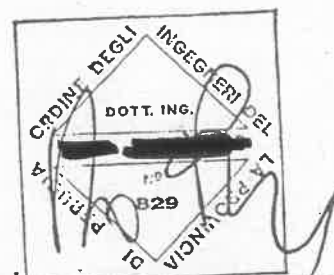
# COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO

## RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO

████████████████████

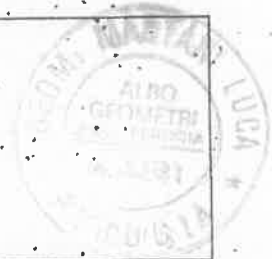
### PROGETTO ESECUTIVO

#### 1° INTERVENTO



	RICERCHE	PROGETTISTI	ING.	██████████
	E PROGETTI		ING.	██████████
	PERUGIA		ARCH.	██████████
			ARCH.	██████████
			ARCH.	██████████

TAV. N.	STATO ATTUALE		
<b>8</b>	<b>PIANTA COPERTURA</b>		
PROGETTO N.	AGGIORNAMENTI	SCALA	DATA
20/85		1:100	MARZO 1985

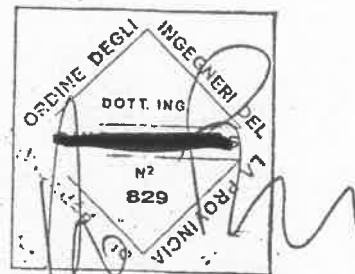


# COMUNE DI CITTA DI CASTELLO

## RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO

[REDACTED]

### PROGETTO ESECUTIVO 1° INTERVENTO



	RICERCHE E PROGETTI PERUGIA	PROGETTISTI	ING.	[REDACTED]
			ING.	[REDACTED]
			ARCH.	[REDACTED]
			ARCH.	[REDACTED]

TAV. N.	STATO ATTUALE
<b>9</b>	<b>PROSPETTI</b>



PROGETTO N.	AGGIORNAMENTI	SCALA	DATA
<b>20/85</b>		1:100	MARZO 1985

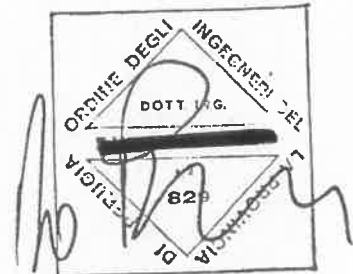


# COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO

## RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO

### PROGETTO ESECUTIVO

### 1° INTERVENTO



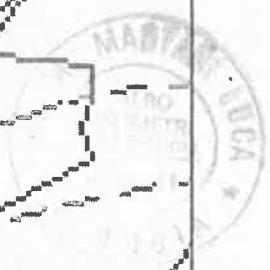
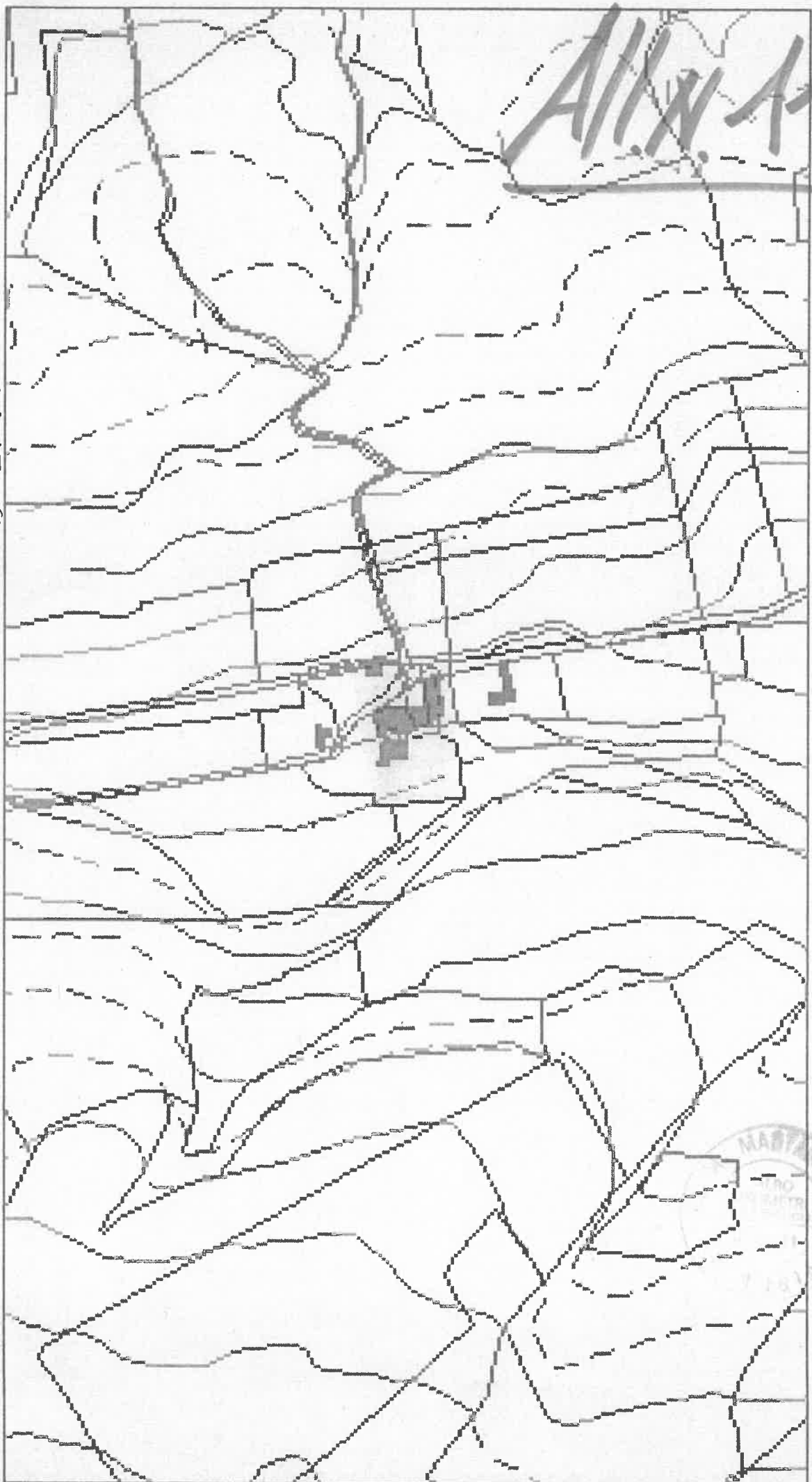
	RICERCHE E PROGETTI PERUGIA	PROGETTISTI:	ING. [REDACTED]
			ING. [REDACTED]
			ARCH. [REDACTED]
			ARCH. [REDACTED]
			ARCH. [REDACTED]

TAV. N. <b>10</b>	STATO ATTUALE			
	SEZIONI			
PROGETTO N. <b>20/85</b>	AGGIORNAMENTI	SCALA 1:100	DATA MARZO 1985	

PRG COMUNE

CITTA' DI CASTELLO  
ZONA SPAC

ALTA

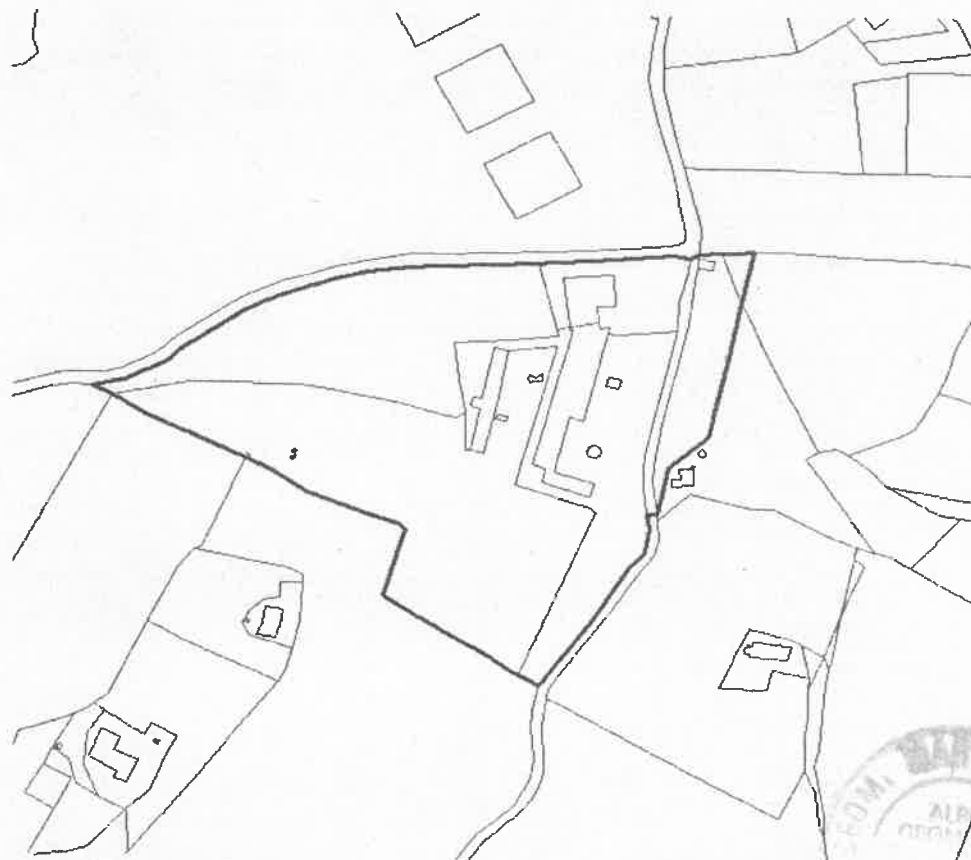


Comparto a servizi privati — ~~XXXXXX~~

Al. N. 12

- **Volumetria consentita:** quella prevista dal Piano Attuativo approvato con *Delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 15/11/2010*
- **Altezza massima fuori terra:** 7,5 m
- **Rapporto di copertura massimo:** 15% della superficie del lotto
- **Quota minima di parcheggi e verde:** secondo disposizioni delle norme regionali vigenti.
- **Interventi ammessi:** per La Villa: recupero edilizio dell'edificio mediante ristrutturazione edilizia con conservazione degli elementi tipologici significativi e qualificanti l'edificio stesso; - per la ex-Cappella: restauro conservativo; - per l'ex-Sanatorio: Ristrutturazione urbanistica.
- **Destinazione d'uso ammesse:** quelle previste dall'art. 30 delle NTA parte operativa limitatamente a: SPR1 con possibilità di commercio al P.T. ma con esclusione di supermercati e mercati; SPR2 e SPR4. E' inoltre ammesso: residenza, artigianato di servizio e zone VSPR (aree verde attrezzate private di cui all'art. 37 delle NTA parte operativa) con esclusione di nuovi manufatti salvo quelli tecnologici.

**ESTRATTO CARTOGRAFICO**



**Indicazioni urbanistiche**

Gli interventi dovranno concorrere alla definizione di un complesso organico ed unitario, adeguatamente integrato dall'ambiente circostante. Ridurre al minimo la viabilità di progetto (viabilità interna pedonale - distribuzione degli standard a parcheggio e verde in posizione funzionale alle abitazioni)