

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

All'Ill.mo Giudice dell'esecuzione **Dr.ssa I**

Esecuzione immobiliare n. 59/09 R.G. Es.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

Difesa dall'Avv. Agata Nasini

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

IL 15 MAR. 2010

IL FUNZIONARIO

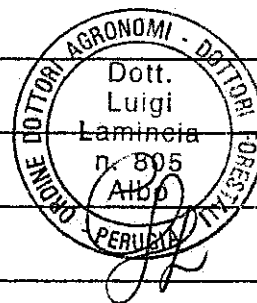
OPERARIO CANCELLERIA 32
(Firma Dr. Angelis)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria ordinanza datata 15 ottobre 2009 il Giudice dell'esecuzione, Dr.ssa -, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento sopra emarginato, il sottoscritto Dr. Luigi Lamincia, agronomo libero professionista, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il numero 805 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale della stessa città al n. 1.761.

Durante l'udienza del 23 novembre 2009, il sottoscritto, quale C.T.U., prestava il giuramento di rito ed allo stesso veniva posto il seguente quesito:

"il giudice dispone che il perito, prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o



inidonei;

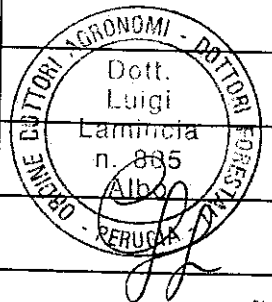
successivamente

PROVVEDA

l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali

1. all'esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento, secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini e all'identificazione catastale dell'immobile, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'immissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. In relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione,

2. ad una sommaria descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti

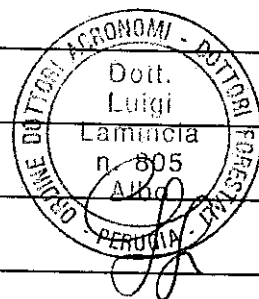


comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

3. a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra i coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata;

4. ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero la sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

5. ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o



limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli concessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

6. a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

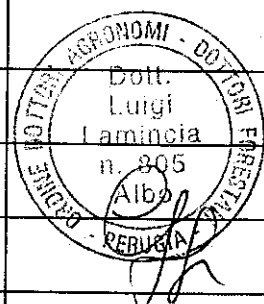
b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso;

7. ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

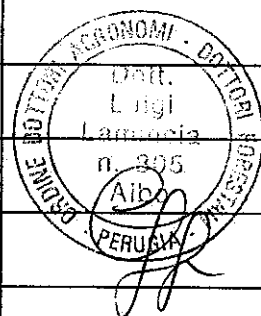
8. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di le opportune informazioni presso destinazione urbanistica



previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

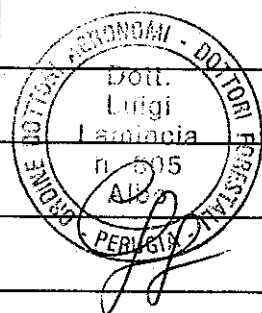
9. ad esprimere il proprio motivato parere, sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10. a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile del paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2); ad indicare la tipologia del bene l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne,



pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

11. accertare con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ed eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti assunti alla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

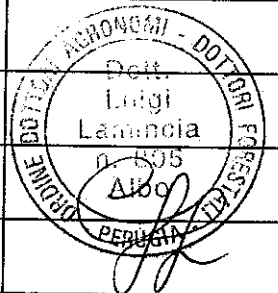


12.a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita delle quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;;

13.ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni di terzo occupante;

14.ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia attestazione di aver proceduto a tali invii;

15. a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;



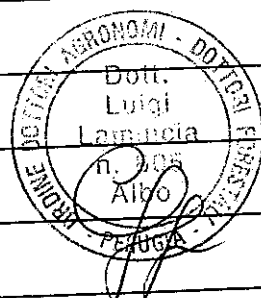
16.a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione nel corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

17.a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti".

Nella suddetta ordinanza il Giudice disponeva inoltre che il C.T.U. depositasse il proprio elaborato peritale almeno 45 (quarantacinque) giorni prima dell'udienza di rinvio, dallo stesso fissata al 28 aprile 2010.

Ricevuto l'incarico il tecnico procedeva all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio verificandone la completezza ed individuando i beni da valutare (primo punto del quesito). Il C.T.U. procedeva inoltre, come da incarico conferitogli, a comunicare, a mezzo di lettera raccomandata A.R. datata 1.12.2009 (allegato n. 1), la data ed il luogo dell'Inizio delle Operazioni Peritali, a tutti gli interessati al procedimento ed in particolare: agli esecutati ed al legale del creditore procedente. In detta lettera il C.T.U. fissava, l'Inizio delle Operazioni Peritali, per il giorno 8 gennaio 2010, ore 9.00 presso gli immobili pignorati.

Pochi giorni prima dell'Inizio delle Operazioni Peritali fissate, il Sig. [REDACTED], figlio degli esecutati, contattava



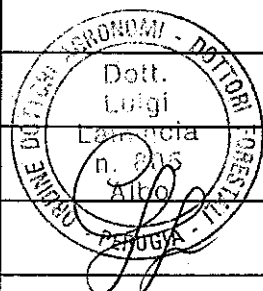
il C.T.U. chiedendo di procrastinare l'accesso programmato, in quanto sia lui che i suoi genitori si trovavano fuori Perugia e quindi sarebbe stato impossibile accedere al fabbricato pignorato. Il tecnico, alla data ed ora fissate con la lettera di cui sopra, si recava comunque presso gli immobili pignorati verificando che nessuno era presente al sopralluogo. Contattato nuovamente dal Sig. [REDACTED] fissava con lo stesso un nuovo accesso agli immobili pignorati, per il giorno 12.01.2010, alle ore 9,00. Alla data ed ora concordate avevano regolarmente inizio le operazioni peritali alla presenza del Sig. [REDACTED]. In tale occasione si è presa visione degli immobili pignorati effettuando i necessari rilievi tecnici e scattando numerose foto in digitale che in parte si allegano alla presente per meglio documentare lo stato dei luoghi.

Successivamente lo scrivente si recava presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia, al fine di richiedere e ritirare la necessaria documentazione.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto C.T.U. è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI
ED EVENTUALI VARIAZIONI INTERVENUTE (punto 1
del quesito)

Sulla base della documentazione in atti, i beni immobili



oggetto della presente valutazione presentano la seguente individuazione catastale:

COMUNE DI PERUGIA

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

██████████, nata a Perugia il ██████████ – proprietà per 1/2;

██████████, nato a Perugia il ██████████ – proprietà per 1/2.

Fg.	Part.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
112	66/3	A/2	4	5 vani	€ 322,79
	67/3				

CATASTO TERRENI

INTESTATO:

██████████ nato a Perugia il ██████████ – proprietà per 1/1 bene personale.

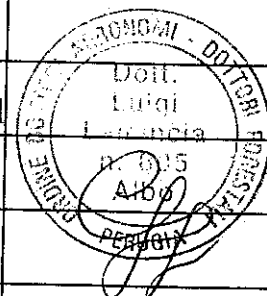
Fg.	Part.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
112	182	FABB. RUR.		0.00.60		
112	239	seminativo	3	0.01.80	€ 0,84	€ 0,88
112	679	semin. Arb.	3	0.01.03	€ 0,48	€ 0,51

INTESTATO:

██████████, nato a Perugia il ██████████ – proprietà per 4/5 bene personale;

██████████, nato a Perugia il ██████████ – proprietà per 1/5.

Fg.	Part.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
112	237	seminativo	3	0.01.40	€ 0,65	€ 0,69



112 242 FABB. RUR. 0.00.50

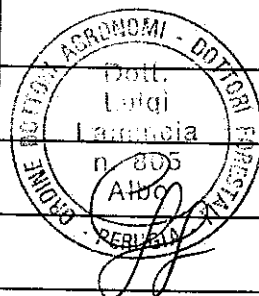
Per ulteriore dettaglio in merito all'individuazione catastale di cui sopra, si veda planimetria catastale urbana scala 1:200 (allegato n. 2).

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI**(punto 2 del quesito)**

Gli immobili pignorati sono ubicati in Comune di Perugia, frazione Fraticciola Selvatica, e consistono in un appartamento di civile abitazione, posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, edificato in aderenza ad altri ed in un piccolo appezzamento di terreno poco distante dall'appartamento di cui sopra.

TITOLO DI PROPRIETA' PER L'IMMOBILE**PIGNORATO (punto 3 del quesito)**

Gli immobili pignorati alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare erano in proprietà degli esecutati. In particolare: il fabbricato abitativo era di proprietà del Sig. [REDACTED] per i diritti di $\frac{1}{2}$ e della Sig. [REDACTED] per i diritti di $\frac{1}{2}$. Il terreno era in proprietà del Sig. [REDACTED] per l'intero.

**STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI****(punto n. 4 del quesito)**

Al momento del sopralluogo effettuato gli immobili pignorati erano nel possesso degli esecutati.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A

**CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA
CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

(punto n. 5 del quesito)

Sulla base delle informazioni assunte dallo scrivente presso il Sig. [REDACTED] gli immobili pignorati non risultano essere gravati da vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Per quanto concerne invece i vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente, dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio, gli immobili oggetto di stima risultano gravati dalle seguenti formalità:

iscrizioni al 21/05/2009

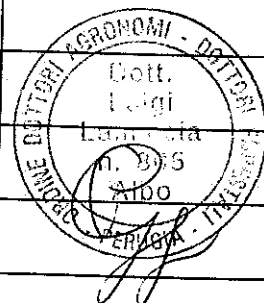
n. 4476 del 07/06/2006 – ipoteca volontaria a garanzia per la concessione di mutuo a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio soc. coop. a r.l. contro [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca);

n. [REDACTED] del [REDACTED] – ipoteca giudiziale a favore della Unicredit Banca S.p.a. contro [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED],

n. [REDACTED] del [REDACTED] – ipoteca giudiziale a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio soc. coop. a r.l. contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]

trascrizioni al 21/05/2009

n. [REDACTED] del [REDACTED] – pignoramento immobiliare a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio soc. coop. a r.l.



contro [REDACTED] e [REDACTED]

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad effettuare un aggiornamento dei gravami a tutto il 12/03/2010, rilevando che nessun'altra restrizione, oltre a quelle sopra riportate, è stata trascritta a carico degli esecutati (allegato n. 3).

**EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O
MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI**
(punto 6 del quesito)

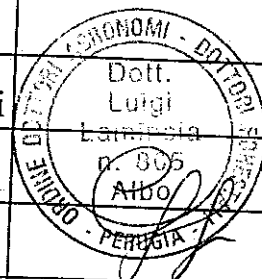
L'appartamento oggetto di valutazione non fa parte di alcun condominio.

**PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO (punto 7
del quesito)**

Sulla base della documentazione reperita dallo scrivente i precedenti passaggi di proprietà degli immobili pignorati risultano essere i seguenti:

fabbricato abitativo (part. 66/3 e 67/3). Detto immobile è pervenuto agli odierni proprietari a seguito dei seguenti atti traslativi:

1. atto di donazione a rogito notaio Giuseppe Brunelli del [REDACTED], rep. [REDACTED], trascritto al n. part. [REDACTED] del [REDACTED] (allegato n. 4) con il quale la Sig.ra [REDACTED] donava agli esecutati l'immobile catastalmente individuato al foglio di mappa n. 112 particelle 67 e 68/1;
2. atto di permuta-donazione a rogito notaio Francesco Alcini



dell' [REDACTED] (allegato n. 5).

Terreno (partt. 182-237-239-242-679). Detto immobile è pervenuto al Sig. [REDACTED] con i seguenti atti traslativi:

1. le particelle 237 e 242 con atto a rogito notaio Alfredo Caiazza del [REDACTED], rep. [REDACTED],

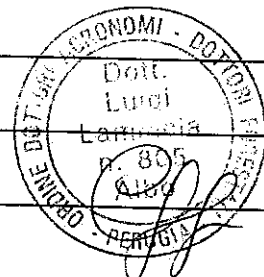
2. le particelle 182-239-679 in forza di successione legittima di [REDACTED] registrata a Perugia il [REDACTED] al n. [REDACTED] vol. [REDACTED] rettificata con denuncia registrata a Perugia il [REDACTED] al n. [REDACTED] vol. [REDACTED];

3. atto di cessione diritti a rogito notaio Mario Biavati del [REDACTED], rep. [REDACTED] trascritto a Perugia al n. part. [REDACTED] il [REDACTED] (allegato n. 6)

REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI
(punto 8 del quesito)

In merito alla regolarità urbanistica del fabbricato abitativo lo scrivente C.T.U. ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Archivio del Comune di Perugia il 21.01.2010 (allegato n. 7). Successivamente il tecnico si è recato più volte presso i competenti Uffici Comunali senza ottenere di poter visionare la pratica richiesta. Nonostante reiterati tentativi non è stato possibile rinvenire la pratica oggetto di istanza, come da lettera del Comune di Perugia del 22.02.2010, prot. 2010/0034262 che si produce (allegato n. 8).

Per quanto concerne il terreno, il tecnico si è recato presso l'Ufficio del P.R.G. del Comune di Perugia al fine di verificare la



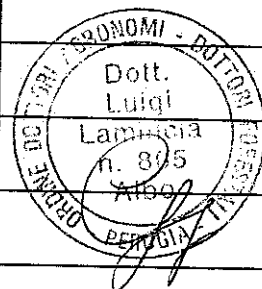
destinazione urbanistica dell'immobile. Come si evince dall'estratto di P.R.G. (allegato n. 9) il terreno risulta attualmente classificato dal vigente P.R.G. del Comune di Perugia come "B3", zona di completamento B, regolamentate dall'art. 88 del T.U.N.A., come da stralcio che si produce (allegato n. 10). Tali zone sono edificabili con un indice di 0,75 mc/mq; di tale fatto si terrà conto in sede valutativa.

FORMAZIONE DEI LOTTI (punto 9 del quesito)

Gli immobili pignorati consistono in un appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza ed in un piccolo appezzamento di terreno.

L'appartamento e l'appezzamento di terreno sono ubicati distanti tra loro e non sono legati da alcun vincolo di complementarietà.

Per tale motivo lo scrivente ritiene di proporre la vendita in due distinti lotti.



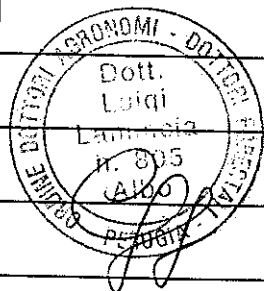
DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI

PIGNORATI (punto 10 del quesito)

Gli immobili pignorati consistono in un appartamento al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, edificato in aderenza ad altri su ambo i lati ed un piccolo appezzamento di terreno. Entrambi sono ubicati in Comune di Perugia, fraz. Fraticciola Selvatica e l'appartamento si trova al civico n. 28 di via Trento. Si procede di seguito ad una dettagliata descrizione dei suddetti immobili.

Appartamento – fg. 112 partt. 66 sub. 3 e 67 sub. 3

Come precedentemente detto l'appartamento è sito al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza sito all'interno del centro di Fraticciola Selvatica. Il fabbricato si presenta con struttura in muratura portante di pietra faccia a vista, tetto in coppi e gronda e discendenti in lamiera zincata. L'appartamento in oggetto presenta un ingresso principale rappresentato da una porta in legno massello a due ante ed un ingresso secondario con accesso al locale dispensa, costituito da una porta in alluminio anodizzato ad un'anta; entrambi gli ingressi sono prospicienti la pubblica via. L'appartamento si compone di ingresso, corridoio, soggiorno, cucina con camino in muratura, dispensa, una camera matrimoniale, una camera singola con wc ed un bagno dotato di doccia con piatto e box, per una superficie commerciale di mq. 108 circa.



L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle della dispensa che si presentano con tinteggio applicato direttamente sull'intonaco;
- pavimento rivestito parte in marmo (ingresso, corridoio e soggiorno) e parte in piastrelle in monocottura di vari colori sulla restante parte dei locali;
- entrambi i bagni presentano pareti rivestite in piastrelle di ceramica. Il wc della camera singola è ricavato sul sottoscala del vano scala dell'appartamento del piano primo e presenta

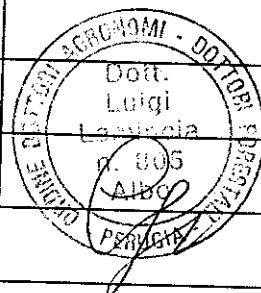
altezza massima di m. 2,37 ed altezza minima di m. 0,30 circa;

- impianto elettrico sotto traccia ad eccezione del locale dispensa ove troviamo parte dell'impiantistica a vista;
- impianto termo-idraulico autonomo con caldaia di alimentazione ubicata all'interno del locale dispensa e dotato di radiatori in lega leggera;
- porte interne in legno al naturale;
- finestre in legno tinteggiato ed avvolgibili esterni in plastica.

L'appartamento si presenta in discrete condizioni d'uso e conservazione.

Terreno – fg. 112 partt. 182-237-239-242-679

Detto terreno rappresenta un piccolo appezzamento di forma irregolare sito a poca distanza dall'appartamento sopra descritto. Al momento del sopralluogo su parte di detto terreno insistevano una platea in calcestruzzo armato con sovrastanti una baracca prefabbricata in ondulina di lamiera zincata ed adiacente tettoia con copertura anch'essa in lamiera zincata. A monte di tale struttura è presente un muro di sostegno del terrapieno realizzato in muratura di blocchetti di cemento. In base a quanto riferito allo scrivente dal Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ dette strutture sono state realizzate in assenza di autorizzazioni urbanistiche. La superficie catastale del terreno è complessivamente pari a mq. 533 circa. Come precedentemente detto il terreno è edificabile con un indice di edificabilità di 0,75 mc/mq. Per cui la cubatura potenzialmente edificabile è pari a:



$$\text{mq } 533 \times \text{mc/mq } 0,75 = \text{mc } 400$$

CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI

(punto 11 del quesito)

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni dei beni ed ai successivi conteggi estimativi.

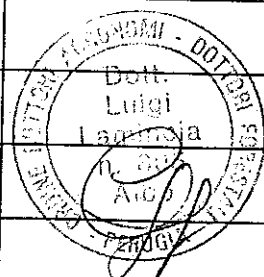
Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il C.T.U. ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Perugia e Comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

Per la determinazione del valore dell'immobile si procede come segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;
- si è suddiviso ciascun immobile in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

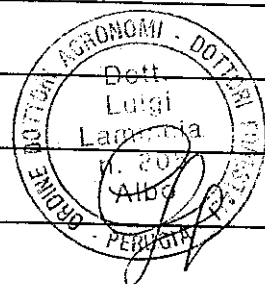
Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- le consistenze del fabbricato sono riferite alla "superficie commerciale" e sono state determinate sulla base della norma UNI 10750, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai



rilievi effettuati sul posto;

- le consistenze del terreno sono state desunte su base catastale;
- nel valore degli immobili sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
- i valori espressi per l'appartamento tengono debitamente conto dello stato di manutenzione generale dello stesso ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nel bene;
- nella valutazione del terreno si è tenuto debitamente conto dell'attuale destinazione urbanistica dello stesso;
- nella valutazione del terreno non si è tenuto conto delle strutture insistenti sul medesimo in quanto realizzate abusivamente;
- per la valutazione del fabbricato abitativo il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato";
- per la valutazione del terreno edificabile il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico "metro cubo".



Si precisa che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare **positivamente** il valore ordinario dei beni si evidenziano le seguenti:

- ✓ l'appartamento presenta una consistenza di limitata estensione e quindi appetibile dall'attuale mercato immobiliare;
- ✓ il fabbricato di cui l'appartamento fa parte si trova all'interno

dell'abitato di Fraticciola Selvatica; piccolo borgo immerso nel verde e quindi particolarmente adatto a chi predilige quiete e tranquillità;

✓ l'appartamento si trova in discrete condizioni d'uso e manutenzione,

✓ il terreno edificabile si trova a poca distanza dall'abitato di Fraticciola Selvatica ed in zona panoramica ove insistono altre abitazioni di tipo unifamiliare.

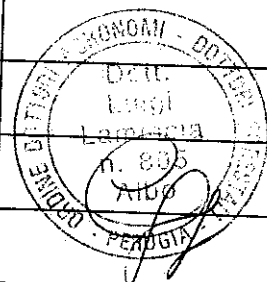
Tra le caratteristiche in grado di influenzare **negativamente** il valore ordinario dei beni, si evidenziano le seguenti:

- l'appartamento è ubicato in una zona fuori mano, lontana da grandi vie di comunicazione e dal capoluogo di Provincia;
- l'attuale tendenza del mercato immobiliare ha fatto riscontrare una leggera flessione anche in relazione all'attuale difficoltà di accesso al mutuo da parte di privati;
- il terreno ha una forma non del tutto regolare ed una leggera pendenza che non permettono di sfruttare appieno le potenzialità edificatorie assentite con l'attuale destinazione di P.R.G..

* * * * *

Sulla base di tutto quanto sopra riportato il C.T.U. esprime di seguito la propria valutazione degli immobili oggetto di stima:

LOTTO N. 1



Appartamento PT

mq. 108 x €/mq. 1.100,00 = € 118.800,00

CONFINANTI: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], salvo se altri.

LOTTO N. 2**Terreno edificabile**

mc. 400 x €/mc. 50,00 = € 20.000,00

CONFINANTI: [REDACTED], [REDACTED], pubblica via, [REDACTED], salvo se altri.

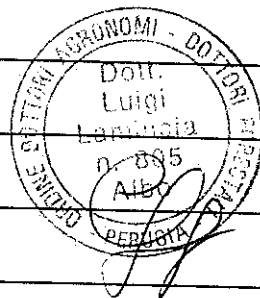
Per ulteriore dettagli in merito alla valutazione si veda tabella determinazione consistenze e stima dei beni immobili (allegato n. 11)

ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U.**ALLE PARTI (punto 14 del quesito)**

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad inviare, a mezzo plico raccomandato, agli esecutati ed al legale del creditore procedente, copia del presente elaborato peritale completo di tutti gli allegati, come da copia delle ricevute postali che si allegano alla sola relazione tecnica depositata, in originale, presso la Cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Perugia (allegato n. 12).

ELENCO ALLEGATI

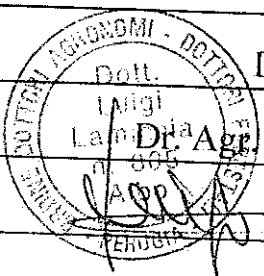
1. Lettera raccomandata A.R. del C.T.U. di comunicazione Inizio Operazioni Peritali, 1.12.2009;
2. Planimetria catastale urbana scala 1:200;



3. Visura presso Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Perugia, Servizio di Pubblicità immobiliare, per aggiornamento gravami;
4. Atto di donazione a rogito notaio Giuseppe Brunelli del [REDACTED], rep. [REDACTED];
5. Atto di permuta-donazione a rogito notaio Francesco Alcini dell [REDACTED];
6. Atto di cessione diritti a rogito notaio Mario Biavati del [REDACTED];
7. Richiesta accesso agli atti presentata al Comune di Perugia in data 21.01.2010;
8. Lettera del Comune di Perugia del 22.02.2010, prot. 2010/0034262;
9. Estratto del vigente P.R.G. del Comune di Perugia;
10. Stralcio del T.U.N.A. del Comune di Perugia;
11. Tabella determinazione consistenze e stima dei beni immobili;
12. Copia delle ricevute postali relative all'invio, alle parti, della C.T.U..

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

Perugia, 15 marzo 2010



Il C.T.U.

Dott. Luigi Lamincia

Dr. Agr. Luigi Lamincia

Tribunale di Perugia
Esecuzione Immobiliare n. 59/09 R.G. Es. contro
[redacted] e [redacted]

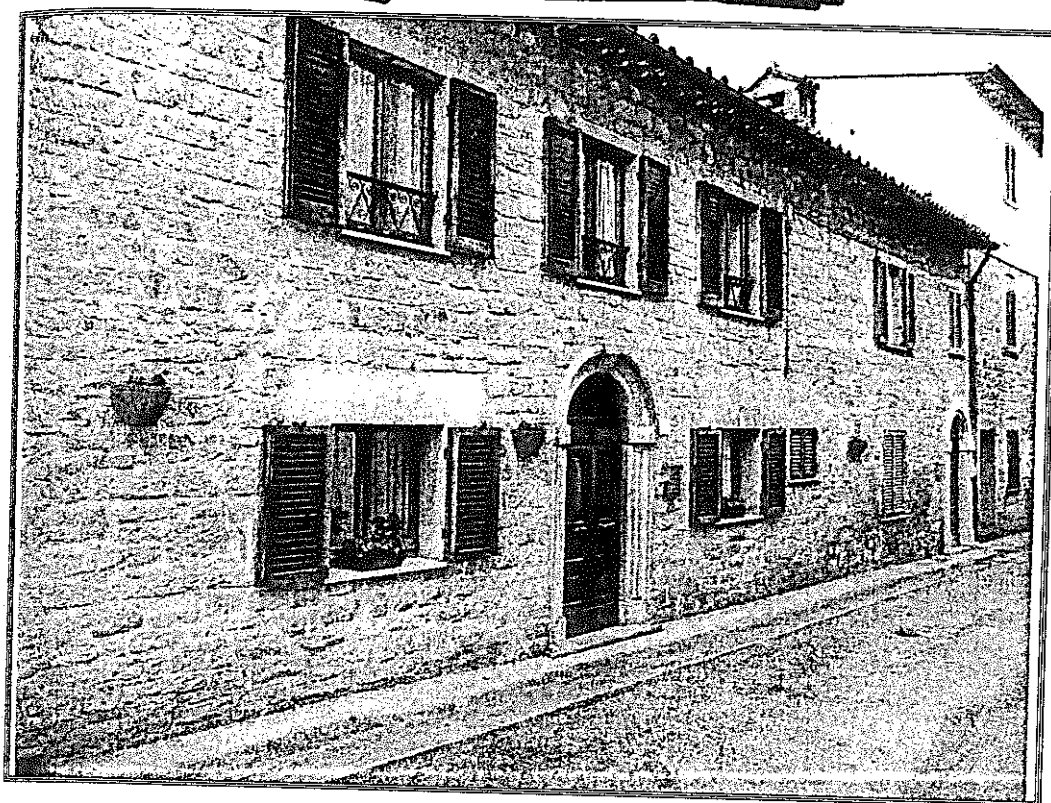


Foto n. 1
Vista esterna
del fabbricato di
cui
l'appartamento
pignorato fa
parte.

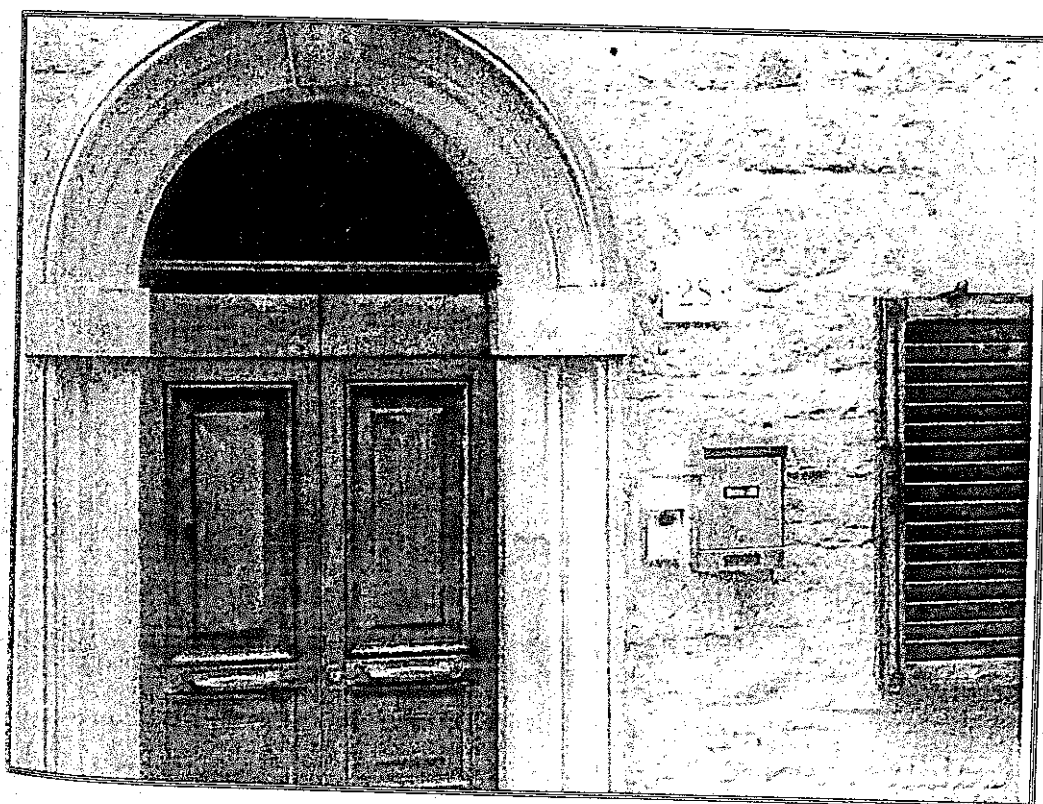
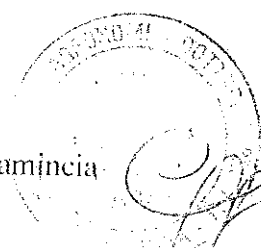


Foto n. 2
Vista della porta
di ingresso
all'appartamento,
al civico 28 di via
Trento.



Tribunale di Perugia
Esecuzione Immobiliare n. 59/09 R.G. Es. contro
[REDACTED] e [REDACTED]

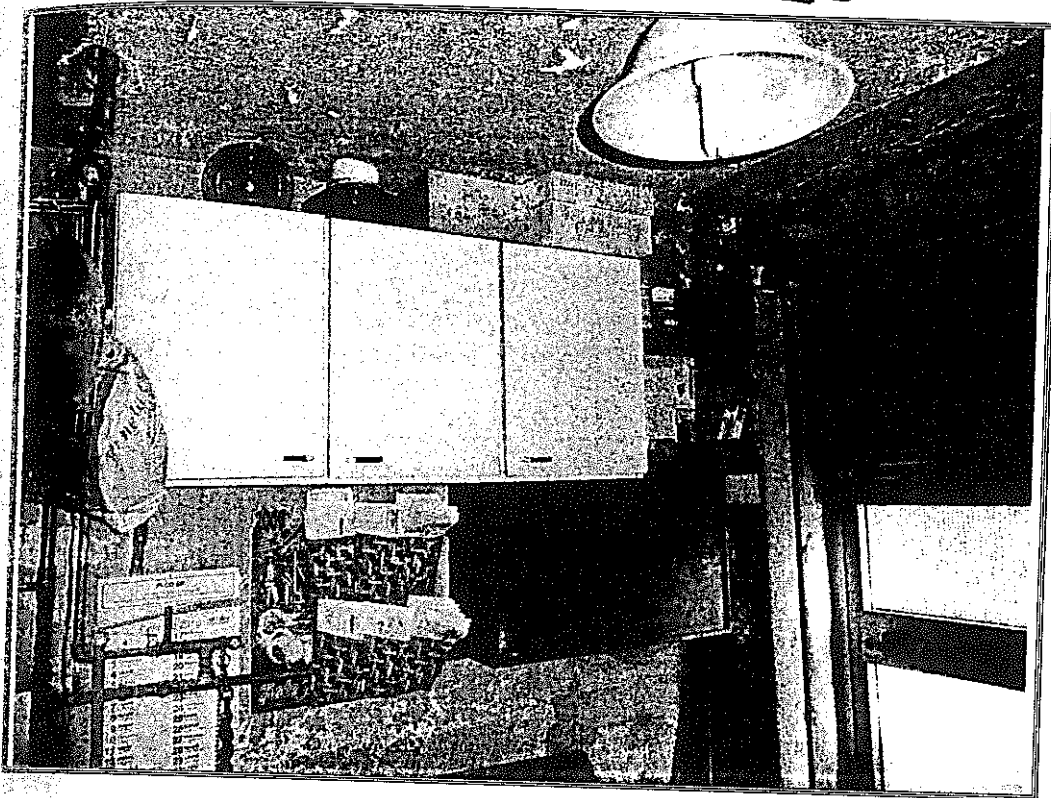


Foto n. 3
Locale dispensa
con porta di
ingresso in
alluminio
anodizzato che
affaccia sulla
pubblica via.

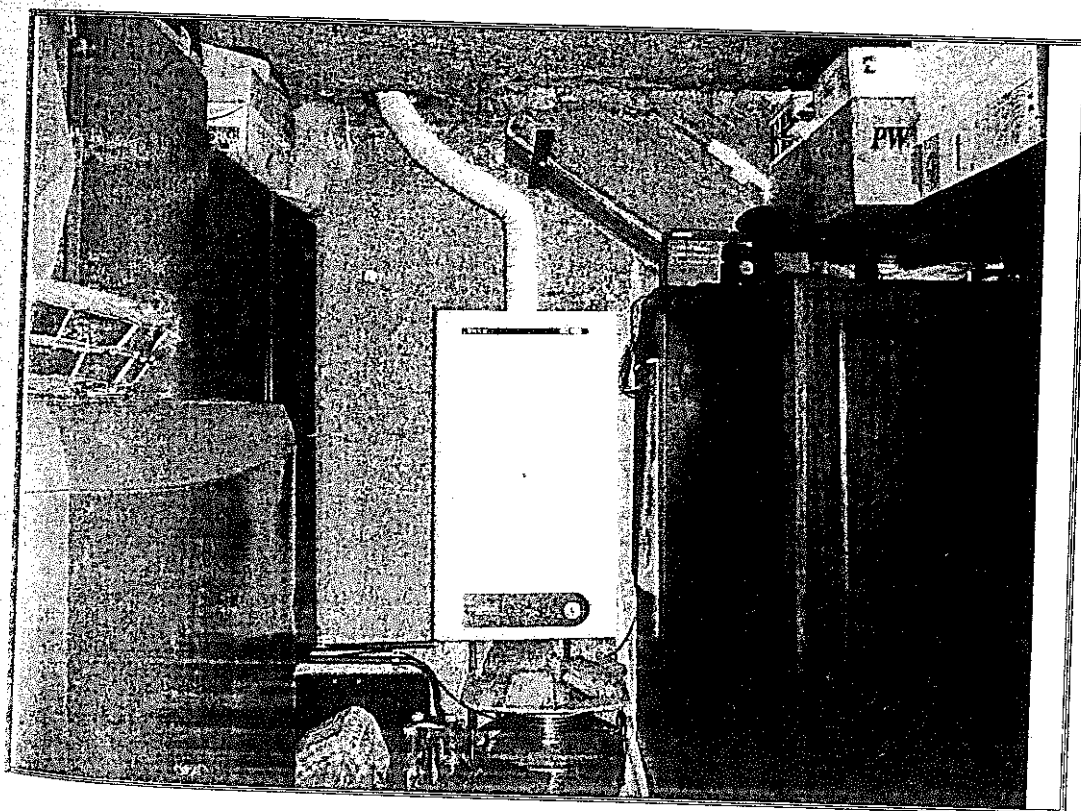


Foto n. 4
Locale dispensa
con particolare
della caldaia di
alimentazione
dell'impianto
termo-idraulico.

Tribunale di Perugia
Esecuzione Immobiliare n. 59/09 R.G. Es. contro
[REDACTED] e [REDACTED]



Foto n. 5
Cucina con
camino in
muratura.



Foto n. 6
Soggiorno.



Tribunale di Perugia
Esecuzione Immobiliare n. 59/09 R.G. Es. contro
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~



Foto n. 7
Soggiorno.

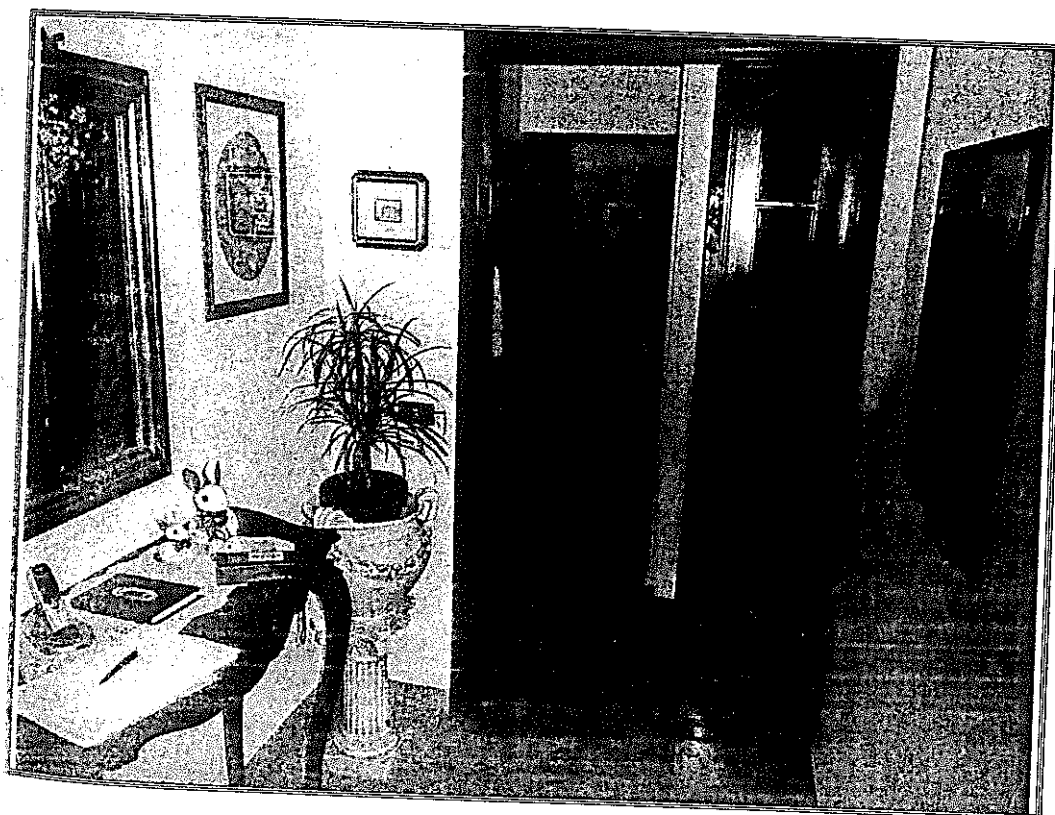


Foto n. 8
Piccolo ingresso
e corridoio di
accesso alla
zona notte.



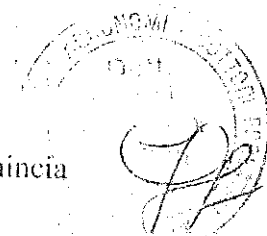
Tribunale di Perugia
Esecuzione Immobiliare n. 59/09 R.G. Es. contro
[REDACTED] e [REDACTED]



Foto n. 9
Camera da letto
matrimoniale.



Foto n. 10
Camera da letto
singola.



Tribunale di Perugia
Esecuzione Immobiliare n. 59/09 R.G. Es. contro
[redacted] e [redacted]

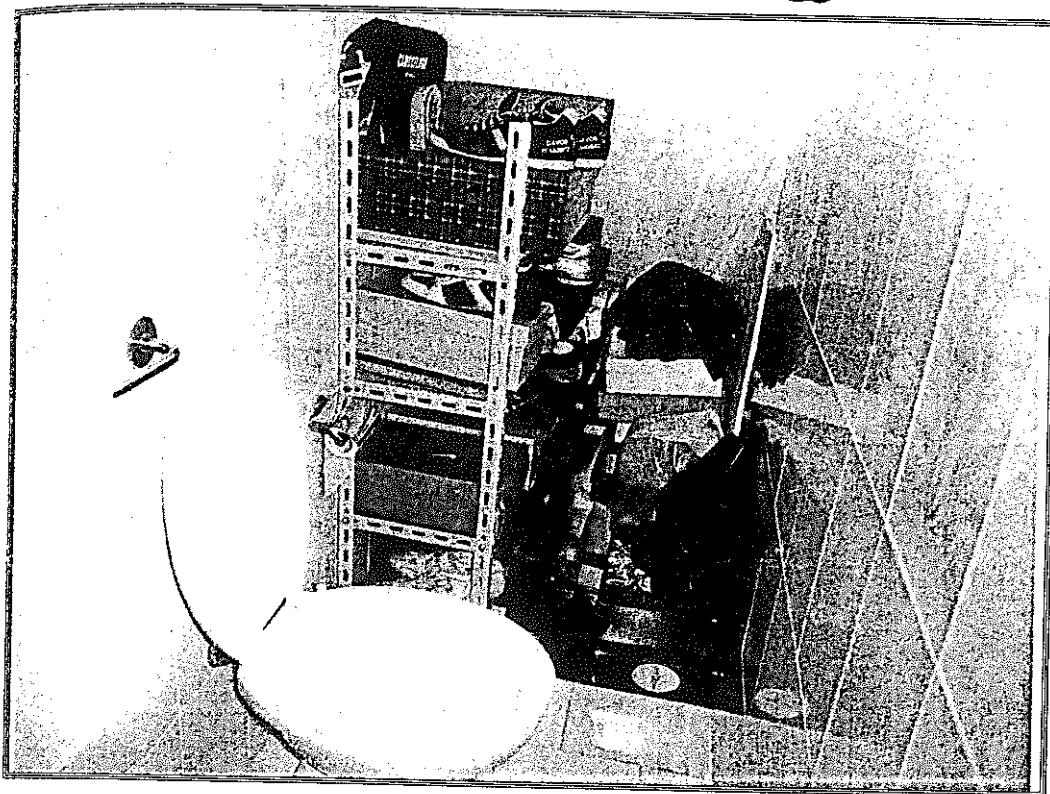


Foto n. 11
Particolare del piccolo wc ubicato sul sottoscala del vano scala dell'appartamento al piano primo, di proprietà di terzi.

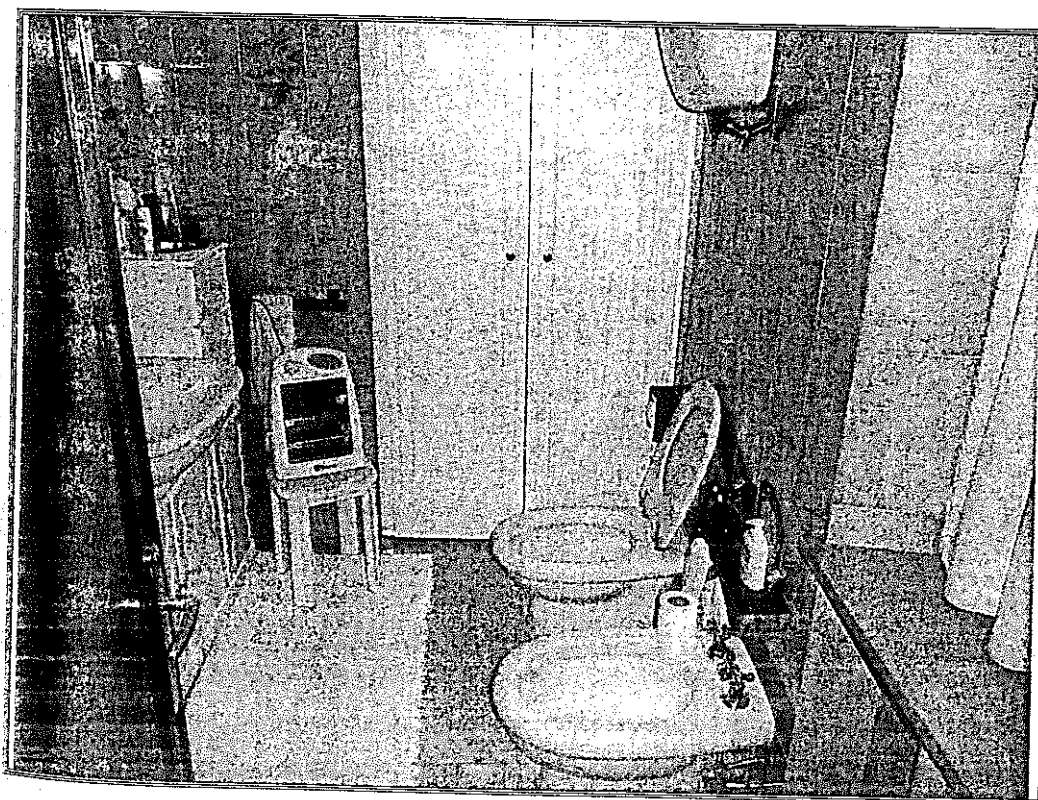
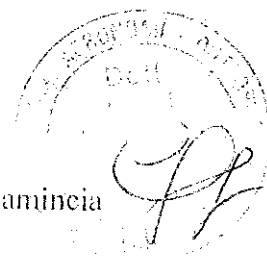


Foto n. 12
Bagno dotato di doccia con piatto e box.



Tribunale di Perugia
Esecuzione Immobiliare n. 59/09 R.G. Es. contro
[REDACTED] e [REDACTED]

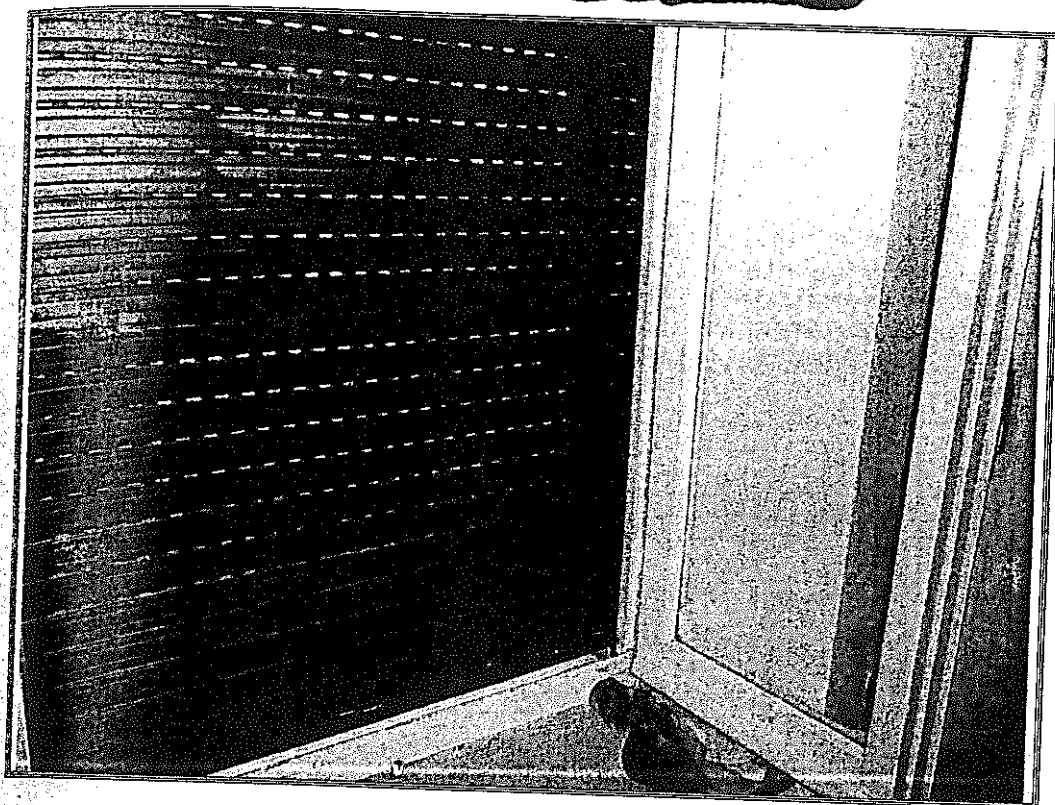


Foto n. 13
Particolare delle
finestre in
legno
tinteggiato ed
avvolgibile
esterno in
plastica.

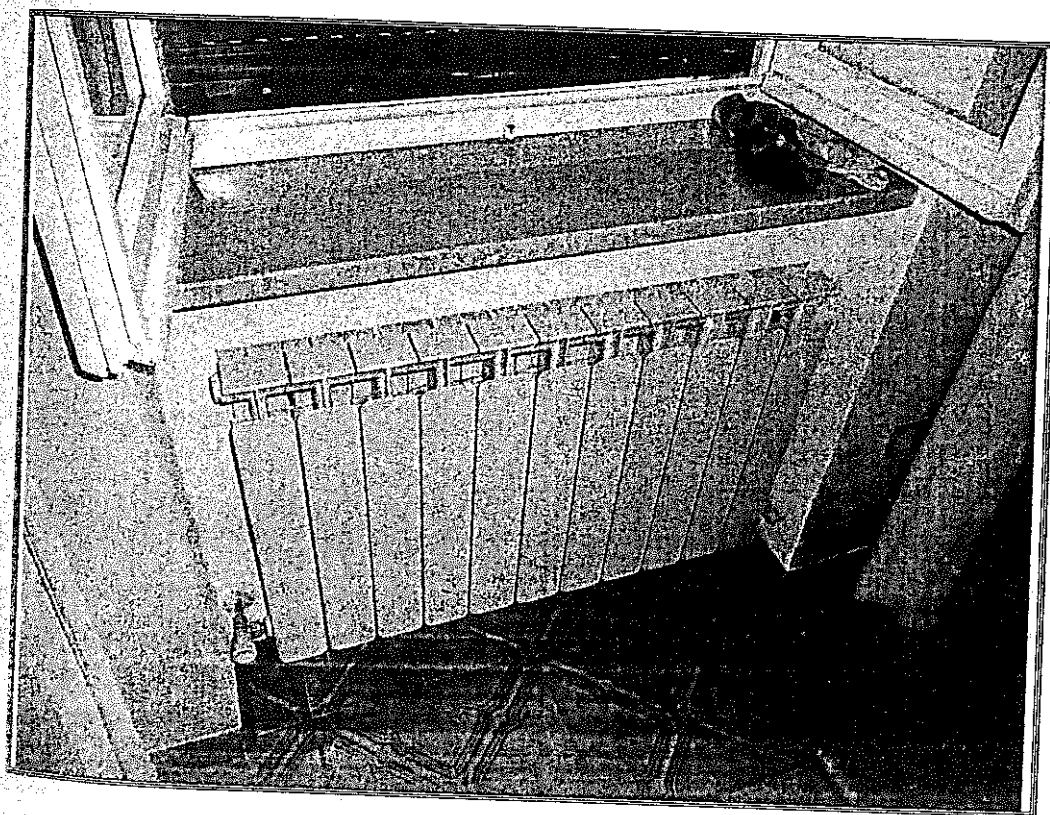


Foto n. 14
Particolare dei
radiatori in lega
leggera.



Tribunale di Perugia
Esecuzione Immobiliare n. 59/09 R.G. Es. contro
[REDACTED] e **[REDACTED]**

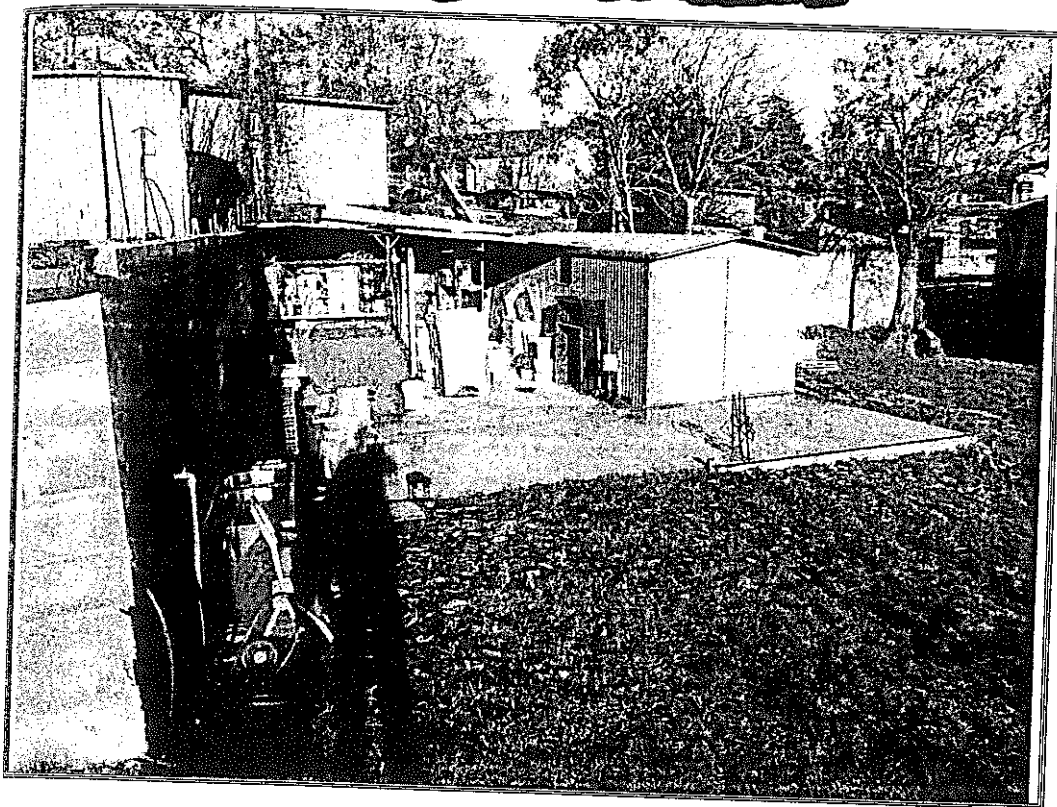


Foto n. 15
Vista del
terreno con
baracca e tettoia
in lamiera
ondulata poste
sopra la platea
in c.a..

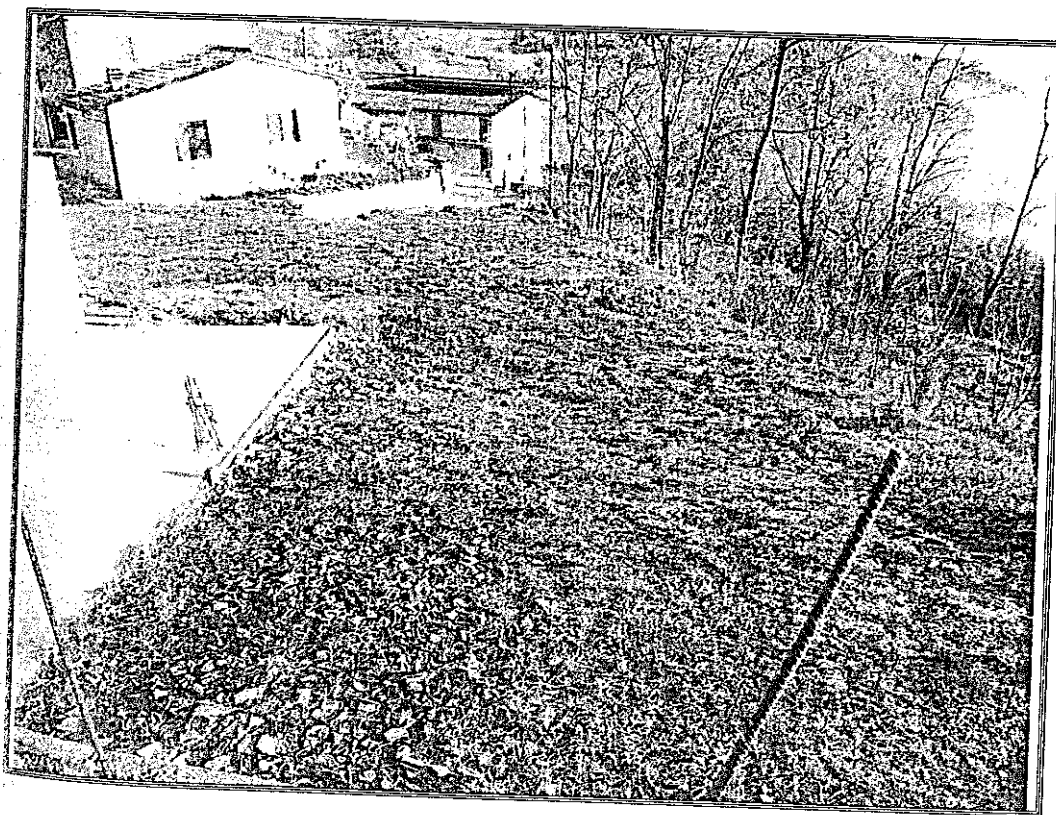


Foto n. 16
Vista della
porzione di
terreno non
occupata dalle
strutture di cui
alla foto
precedente.



Tribunale di Perugia
Esecuzione Immobiliare n. 59/09 R.G. Es. contro
~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~

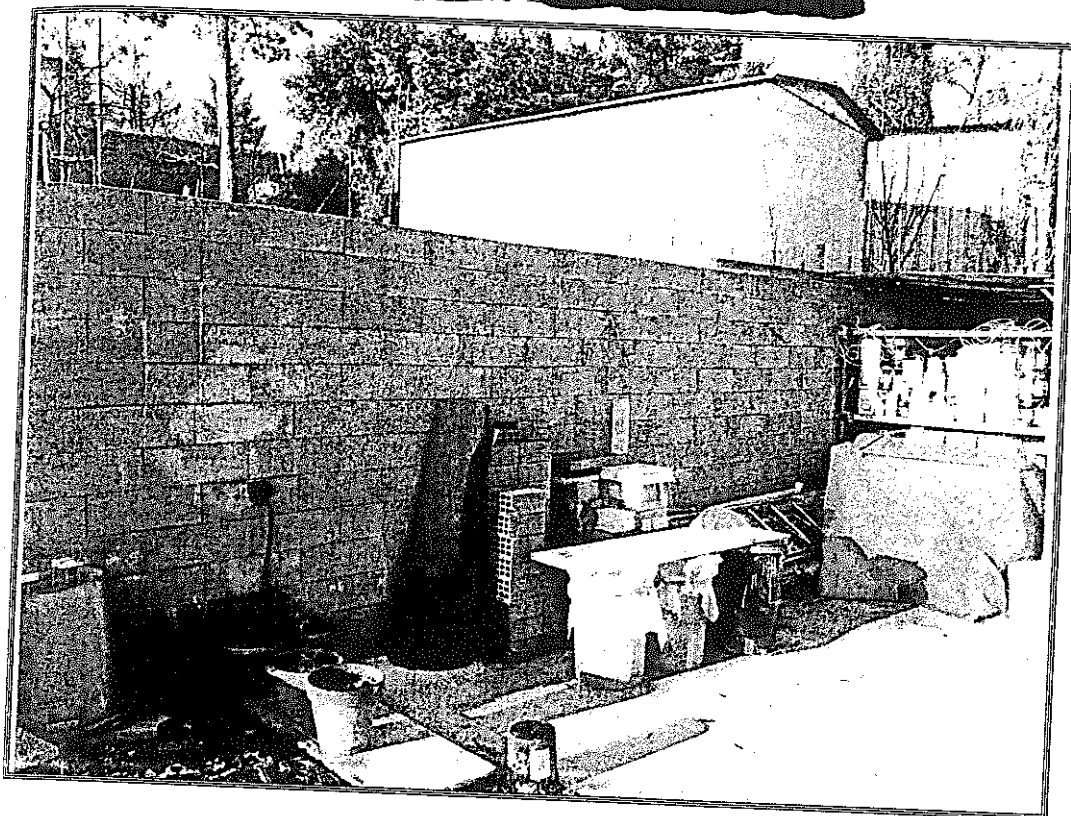


Foto n. 17
Muro di
contenimento
del terrapieno,
realizzato in
muratura di
blocchi di
cemento.

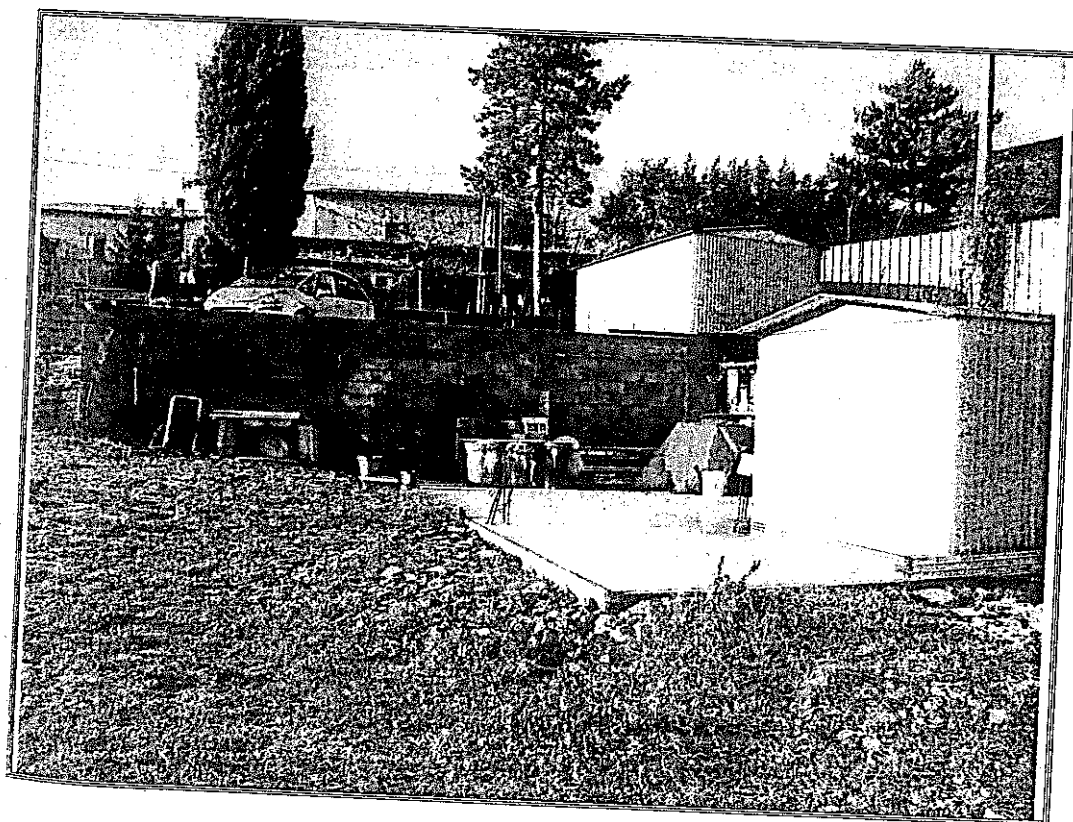


Foto n. 18
Vista del terreno
da valle.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0113253 del 17/05/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Perugia

Via Trento

civ. 28

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: ?

Particella:

Subalterno:

Compilata da:

Calisti Alessio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Perugia

N. 4479

n. 1

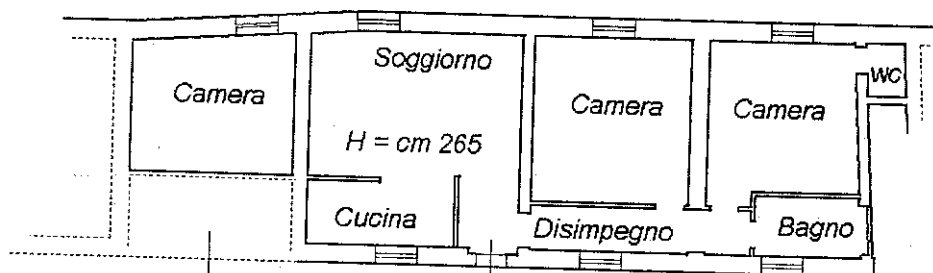
Scala 1:200

Foglio



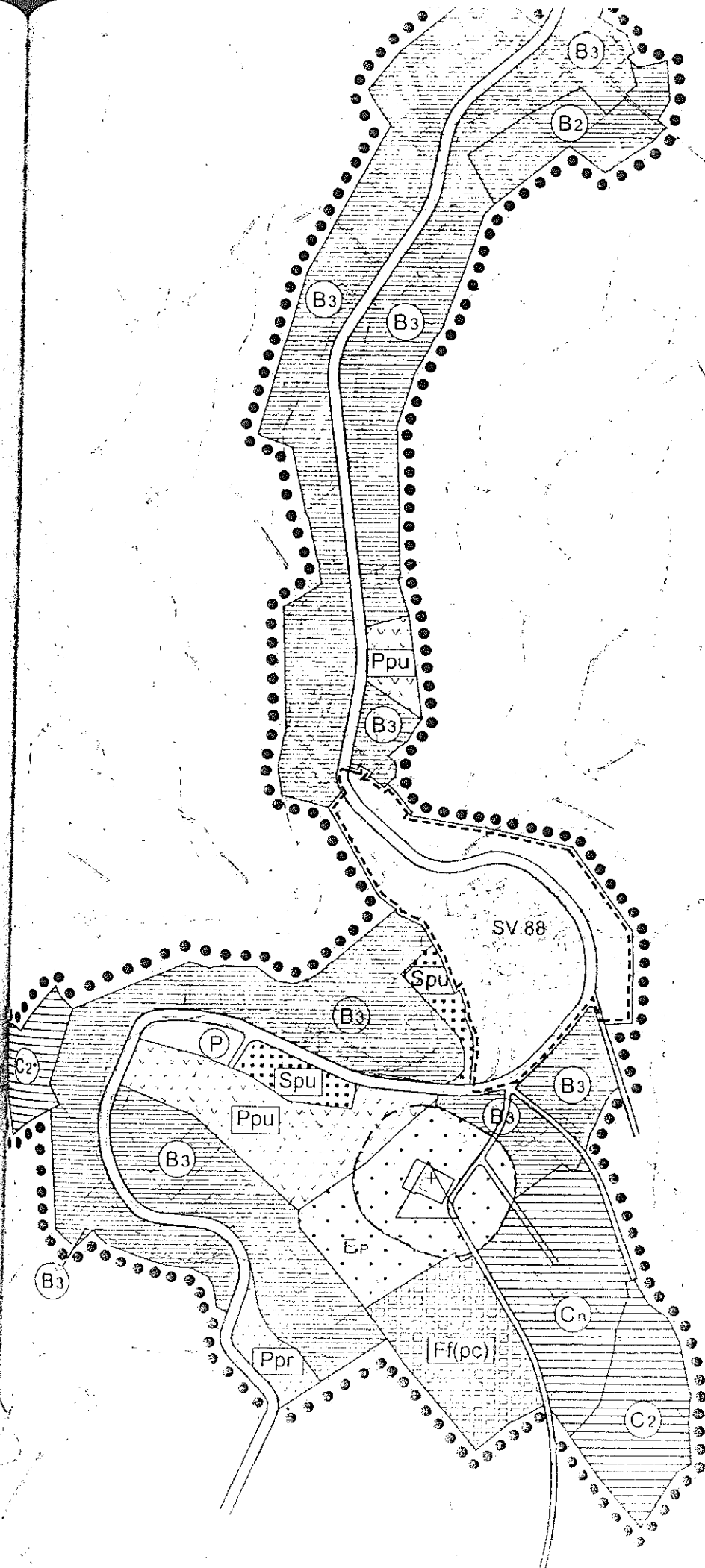
Particella -- Sub

Particella Sub



Piano Terra







COMUNE DI PERUGIA
Assessorato all'Urbanistica
Ufficio del Piano

**NUOVO
PIANO REGOLATORE GENERALE**

TESTO UNICO DELLE NORME DI ATTUAZIONE
Parte strutturale e parte operativa

Dicembre 2009

- Nelle zone Bo* in loc. Madonna Alta, S. Pietrino, Colombella e Case Nuove, non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto a quelli esistenti e/o autorizzati;
- Nella zona Bo* in loc. Balanzano gli interventi ammessi per l'ampliamento dell'edificio esistente sono subordinati alla cessione gratuita al Comune della rata di terreno (indicata in cartografia con tratteggio), classificata come corridoio ecologico.

ART. 87 bis ZONE RESIDENZIALI DI MANTENIMENTO E RIQUALIFICAZIONE Bo/R

Sono zone ove insistono edifici prevalentemente residenziali; per questi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza cambio di destinazione d'uso.

Con la redazione di piani attuativi di iniziativa privata estesi ai singoli comparti Bo/R o di stralci funzionali previsti ai sensi dell'art. 18 LR 31/97 e s.m.i., ovvero di piani attuativi di iniziativa pubblica, è possibile prevedere:

1. la demolizione e ricostruzione degli edifici aventi destinazione prevalentemente residenziale, anche con ubicazioni e sagome differenti; l'altezza max è quella dell'edificio più alto presente nel comparto;
2. l'ampliamento, per finalità residenziali, degli edifici di cui al punto precedente, nella misura max. di mc. 300, soltanto laddove venga perseguito l'adeguamento tipo-morfologico e dimensionale degli stessi rispetto a quelli che vengono mantenuti nel loro stato attuale;
3. la modifica delle destinazioni d'uso dei locali accessori degli edifici esistenti per finalità residenziali, ovvero per l'ampliamento di attività commerciali, artigianali e direzionali già insediate;
4. la demolizione degli annessi esistenti e l'utilizzazione della volumetria, per finalità residenziali, commerciali, artigianali e direzionali, in accorpamento con gli edifici di cui ai punti 1 e 2.

I suddetti piani attuativi devono in ogni caso prevedere: - la qualificazione degli spazi liberi, sia pubblici che privati; - la realizzazione di marciapiedi e di aree per la sosta degli autoveicoli.

Prescrizioni particolari

- Nella zona Bo/R* posta lungo via Cortonese, al fine di favorire la riqualificazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti, sono ammessi senza piano attuativo e anche per ogni singolo edificio residenziale che insiste nel comparto, gli interventi di cui ai p.ti 1, 2 e 3 del presente articolo, purché siano contestualmente attuati gli interventi di recupero di tutti gli annessi presenti nel comparto stesso nei termini espressi al p.to 4, la sistemazione degli spazi recuperati a verde, pubblico e/o privato, nonché la realizzazione di adeguati spazi pubblici pedonali e parcheggi.
- Nella zona Bo* in via del Fosso sono ammessi senza incremento volumetrico soltanto gli interventi di cui al comma 1 lett. A,b,c,d, dell'art.3 della L.R. 1/2004 nel rispetto degli artt. 44,46 e 51 del TUNA.

ART. 88 ZONE DI COMPLETAMENTO B

Le zone di completamento comprendono le aree totalmente o prevalentemente edificate e sono indicate nella Cartografia Generale del territorio comunale, ovvero nelle cartografie costitutive la parte operativa, con la lettera B cerchiata ed un numero che ne indica la capacità.

Nelle cartografie costituenti il PRG parte operativa, prescritto dagli artt. 3 e 4 della LR 31/97, le zone B sono classificate, altresì, in ordine alla tipologia degli edifici ammessi, come di seguito specificato.

Destinazioni d'uso

Gli edifici, oltre alle destinazioni per abitazioni, per case albergo e per residenze collettive, possono avere, nei limiti di cui ai commi successivi, le seguenti destinazioni d'uso:

- pubblica amministrazione
- sedi di imprese finanziarie
- uffici privati
- esercizi di ristorazione
- esercizi alberghieri
- esercizi commerciali di vicinato
- servizi ricreativi e per il benessere fisico

- enti privati senza fine di lucro
- edifici per il culto
- presidi locali di pubblica sicurezza e militari
- parcheggi pubblici
- autorimesse private
- laboratori artigianali
- servizi socio-sanitari limitatamente a poliambulatori e a servizi di microresidenzialità e comunitari quali centri di salute, centri diurni con servizi di residenzialità temporanea, centri di accoglienza, consultori, asili nido, centri comunitari per anziani e disabili, centri per famiglia, comunità educative per bambini ed adolescenti, uffici di cittadinanza, centri di promozione sociale

Le suddette attività extraresidenziali sono ammesse soltanto nel caso in cui le porzioni di edificio a ciò destinate abbiano ingresso indipendente rispetto a quello riservato alle residenze.

Nella realizzazione di nuovi edifici, le destinazioni d'uso extraresidenziali di cui al comma precedente sono ammesse, all'interno di ogni lotto, in percentuali max. delle volumetrie ammesse variabili in relazione all'appartenenza alle zone e precisamente:

- 20% per le zone B2, B3, B3° e B4;
- 30% per le zone B5 e B6;
- 35% per le zone B7 e B8.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG si applica la percentuale prevista nel precedente PRG, pari al 30%.

Per il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti, per le destinazioni ammesse e sopra indicate, si applicano le disposizioni di cui all'art.147.

Indici edificatori

La costruzione, ristrutturazione o ricostruzione degli edifici ricadenti nelle zone B deve rispettare le densità fondiari massime di seguito indicate:

B1 : mc/mq	0,20
B2 : mc/mq	0,50
B3 : mc/mq	0,75
B3°:mc/mq	1,00
B4 : mc/mq	1,50
B5 : mc/mq	2,25
B6 : mc/mq	3,00
B7 : mc/mq	3,75
B8 : mc/mq	4,50

Altezze massime degli edifici:

- nella zona B1: h max. m. 6,50
- nella zona B2: h max. m. 8,50
- nelle zone B3 e B3°: h max. m. 9,50
- nelle zone B4: h max. m. 13;
- nelle zone B5: h.max. m. 16;
- nelle zone B6, B7 e B8: h.max. m. 22.

Nelle zone B4, B5 e B6 possono essere autorizzate altezze superiori, pari ad un piano, previa approvazione di un piano attuativo che persegua una organizzazione degli spazi aperti tale da rappresentare un notevole miglioramento della funzionalità urbanistica.

- Sono fatte salve le limitazioni alle altezze di seguito riportate:
 - nelle zone ricadenti nelle UUT da n. 1 a n. 15: h max. m. 30,00
 - nelle zone ricadenti nelle UUT da n. 16 a n. 31: h max. m. 22,00
 - nelle zone ricadenti nelle UUT da n. 32 a n. 49: h max. m. 15,00
 - nelle zone ricadenti nelle UUT da n. 50 a n. 64: h max. m. 9,50

Tipologie edilizie

All'interno di ogni comparto definito nelle cartografie di PRG deve essere, di norma, perseguita la medesima tipologia edilizia ovvero quella prevalente.

In particolare, nelle zone B contrassegnate anche con:

- la lettera V, è ammessa la costruzione di edifici isolati con tipologia a villa, con max. n. 2 piani fuori terra;
- le lettere VL, è ammessa la costruzione di edifici isolati con tipologia a villetto, con max. n. 3 piani fuori terra;
- con la lettera S, è ammessa la costruzione di edifici con tipologia a schiera, con max. n. 3 piani fuori terra;
- la lettera P, è ammessa la costruzione di edifici isolati con tipologia a palazzina (piccoli condomini), con max. n. 4 piani fuori terra;
- la lettera L, è ammessa la costruzione di edifici con tipologia in linea;
- la lettera C, è ammessa la costruzione di edifici con tipologia a corte;
- la lettera T, è ammessa la costruzione di edifici isolati con tipologia a torre.

Modalità attuative

L'esecuzione degli interventi edilizi di cui al presente articolo è subordinata al solo rilascio di atto abilitativo singolo salvo che per le zone B7 e B8, per le quali è prescritta la previa approvazione di un piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata con previsioni planivolumetriche da estendere anche agli altri lotti ineditati - ove esistenti - compresi nella stessa zona omogenea perimetrata in cartografia.

In ogni caso il rilascio dell'atto abilitativo è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione della loro realizzazione, a carico del richiedente, contestualmente all'intervento edilizio; a garanzia dell'esecuzione delle suddette opere deve essere prodotta una fidejussione bancaria o polizza assicurativa.

Disposizioni particolari

- Nelle zone B3* in località Ponte Pattoli e nella zona B2* di Monte Petriolo sono ammessi solamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia
- Nelle zone B1* di Monte Pacciano e Sodi di Santa Sabina la realizzazione di opere edilizie non deve comportare l'abbattimento di alberi
- Nelle zone B1* e B2* ubicate in loc. Civitella Benazzone l'altezza max. di valle degli edifici è di m. 4,50; nella zona B2* i nuovi edifici devono risultare allineati con quelli esistenti posti all'interno della stessa zona
- Nelle zone B4* poste in loc. Ripa, l'altezza max. delle costruzioni è pari a m. 9,00
- Nella zona B2* posta a nord-ovest di Lacugnano e in quella B3* posta in loc. La Bruna, l'altezza massima delle costruzioni è di m. 6,50
- Nella zona B4* posta in loc. Cava della Breccia l'altezza max. degli edifici è pari a m. 6,00
- Nella zona B4* posta in loc. Elce è ammessa la sopraelevazione, con un piano, dell'edificio esistente alla data di adozione del presente PRG; la volumetria complessiva e l'altezza max. sono rispettivamente pari a mc. 2.200 e m. 4,50.
- Nella zona B1* posta in loc. Monte Malbe gli edifici hanno altezza max pari a m. 4,50; è prescritto il rispetto delle prescrizioni edilizie contenute all'art. 42.
- Nella zona B2* ubicata in loc. Cenerente la volumetria realizzabile è pari a mc. 600 e l'altezza max è di m. 6,50
- Nella zona B3* ubicata in loc. Cenerente, posta lungo il Fosso di Cenerente, dovrà essere prevista una fascia di rispetto ineditabile per l'estensione di m. 10,00 dai confini catastali del Fosso di Cenerente e del Torrente Oscano
- Nella zona B1* posta in loc. Gualtarella è ammessa la realizzazione di un edificio con volumetria max pari a mc. 500 ed altezza max di m. 4,50; l'intervento edilizio è accompagnato dalla contestuale messa a dimora di alberature idonee al completamento e potenziamento del filare arboreo esistente.
- Nella zona B1** posta in loc. Gualtarella è ammessa la realizzazione di un edificio con volumetria max pari a mc. 800 ed altezza max di m. 4,50; l'intervento edilizio è accompagnato dalla contestuale messa a dimora di alberature d'alto fusto nelle aree confinanti classificate come fasce

di igiene ambientale, fatta salva la possibilità di realizzare gli accessi al comparto all'interno di queste ultime.

- Nella zona B2* posta in loc. Strada San Pietrino l'edificio deve essere posto a m. 5,00 dal confine con la zona Bo e risultare allineato con quello posto nella suddetta zona Bo.
- Nella zona B3* posta in via Settevalli ogni intervento di nuova costruzione è subordinato all'adeguamento ed al miglioramento del tratto di viabilità di ingresso alla zona in oggetto.
- Nella zona B2* posta in loc. Strozzacapponi l'intervento edificatorio è subordinato alla previa cessione al Comune, a titolo gratuito, dell'area limitrofa destinata a parcheggio pubblico.
- Nella zona B5* posta in loc. Pallotta-Murelli è ammessa la sopraelevazione dell'edificio esistente con un incremento della volumetria regolarmente autorizzata pari a mc. 361; l'intervento deve prevedere la contestuale attuazione della limitrofa zona Cr, di cui all'art. 71.
- Nella zona B6* posta in loc. Pallotta via S. Pellico la volumetria ammessa è quella esistente alla data di adozione del presente PRG.
- Nella zona B2* posta in loc. Montebello l'attuazione è subordinata all'approvazione di un progetto contenente la sistemazione unitaria della zona medesima corredato da un atto unilaterale d'obbligo finalizzato alla realizzazione di edifici con tetti a falde inclinate aventi la medesima disposizione del colmo di copertura e la medesima altezza che viene fissata in m. 4,50; è comunque vietata la realizzazione di muri di sottoscarpa di altezza superiore a m. 0,60 da rivestire con pietra locale; è imposto l'obbligo di realizzare una fascia con alberature d'alto fusto larga almeno m. 5,00 disposta lungo il confine con la limitrofa area agricola EB.
- Nella zona B1* posta in loc. Colonneta-Montebello l'altezza max ammessa è di m. 4,50; è prescritta la realizzazione lungo il confine sud-sudovest della zona in oggetto di una fascia alberata con piante d'alto fusto; è ammessa la realizzazione di muri di sottoscarpa di altezza non superiore a m. 0,60 e rivestiti con pietra naturale locale.
- Nella zona B4* posta in loc. S. Fortunato della Collina gli interventi sono ammessi previa riproposizione di una schema di sistemazione unitaria e stipula di un atto d'obbligo teso a garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, nonché di parcheggi pubblici nella misura minima di mq. 3,5 per abitante da insediare.
- Nella zona B2* posta in loc. S. Fortunato della Collina gli interventi di nuova edificazione sono autorizzati sulla base di uno schema di sistemazione unitario esteso all'intero comparto accompagnato dalla stipula di un atto d'obbligo finalizzato a garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti; i parcheggi pubblici sono realizzati nella misura minima di 3,5 mq/ab.
- Nella zona B3** posta in loc. S. Enea l'altezza max degli edifici è di m. 6,50.
- Nella zona B4* posta in loc. Ponte S. Giovanni in adiacenza dello svil. n. 152, l'intervento edificatorio è autorizzato previo impegno alla contestuale realizzazione del parcheggio pubblico posto in adiacenza della stessa; quest'ultimo può essere conteggiato per il reperimento dello standard relativo all'intervento edificatorio.
- Nella zona B4* posta in loc. Ponte S. Giovanni in prossimità dello svil. 153, ogni intervento di nuova edificazione o ampliamento dell'edificio esistente è autorizzato contestualmente alla cessione gratuita al Comune dell'area limitrofa classificata Ppu per una superficie pari a mq. 500.
- Nella zona B4* posta in loc. Ponte Valleceppi l'intervento edificatorio è autorizzato previo impegno alla contestuale realizzazione di una quota del parcheggio pubblico posto in adiacenza della stessa, per una superficie pari ad almeno mq. 1.200.
- Nella zona B1* posta in loc. Valvitiano gli edifici hanno altezza max pari a m. 4,50; è prescritto il rispetto delle prescrizioni edilizie contenute all'art. 42.
- Nella zona B3* posta in loc. Ponte Felcino la volumetria ammessa è quella esistente alla data di adozione del presente PRG.
- Nella zona B2* posta in loc. Bosco gli interventi di nuova edificazione sono accompagnati dalla contestuale realizzazione di un unico accesso carrabile dalla strada parallela alla s. Tiberina nord (in corrispondenza delle part. 214, 240 e 241) con racchetta terminale (nella part. 269).
- Nella zona B4* posta in loc. Piccione l'attuazione degli interventi edificatori sono subordinati alla contestuale realizzazione del tratto di viabilità previsto ai margini del comparto medesimo.
- Nella zona B2* posta in loc. Ponte Pattoli è ammessa una volumetria max. pari a mc. 500.
- Nella zona B4* posta in loc. Casa del Diavolo gli interventi di nuova costruzione devono essere accompagnati dalla contestuale realizzazione del limitrofo Parco pubblico indicato in cartografia.
- Nella zona B3*, posta in loc. Resina, l'edificazione è ammessa entro il limite tratteggiato indicato in

cartografia

- Nella zona B3* posta in loc. S.Orfeto-La Cinella ogni intervento di nuova edificazione deve essere accompagnato dalla realizzazione di una fascia alberata in doppio filare lungo il confine con l'adiacente zona produttiva D2**
- Nelle zone B2* e B3** poste in loc. Ripa l'altezza max degli edifici è di m. 6,50.
- Nelle zone B3* e B4* ubicate in loc. Pianello, site a monte della Strada Statale Fabrianese ed in destra e sinistra idraulica del Fosso del Boschiolo, dovrà essere prevista una fascia di rispetto inedificabile non inferiore a m. 10,00 dal confine demaniale del Fosso del Boschiolo in destra e in sinistra idraulica, come catastalmente definito
- Nella zona B4* ubicata in loc. Pianello, posta in destra idraulica del Fosso del Boschiolo e del fiume Chiascio dovrà essere prevista una fascia di rispetto inedificabile non inferiore a m. 30,00 dal confine demaniale del Fiume Chiascio come catastalmente definito, inoltre la quota di imposta per la eventuale edificazione non dovrà essere inferiore a quella della Strada Statale Fabrianese confinante con la stessa
- Nella zona B4* ubicata in loc. Pianello, confinante con la Strada Statale Fabrianese la quota di imposta per la eventuale edificazione non dovrà essere inferiore a quella della Strada Statale Fabrianese
- Nella zona B3* ubicata in loc. Madonna del Piano gli interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione del tratto di viabilità posto a prolungamento della via Giovanni Verità, fino al collegamento con la strada provinciale Tuderte indicato nella cartografia di PRG, il quale assume valore di mera indicazione non vincolante nella fase di progettazione e realizzazione.
- Nella zona B3* posta in località Fontignano la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
- Nella zona B3* in loc. Castel del Piano, la volumetria ammessa è determinata sulla base dell'area già classificata B3 nella Tav. Q allegata alla delibera di C.C. n. 83 del 24/6/2002.
- Nella zona B4* ubicata in loc. Pila la volumetria ammessa è pari a mc. 1.050.
- Nella zona B4** ubicata in loc. Pila la volumetria ammessa è pari a mc. 3.690.
- Nella zona B4* ubicata in loc. Rancolfo la volumetria ammessa è pari a mc. 1.245.
- Nella zona B3* ubicata in loc. Casa del Diavolo ogni intervento di nuova edificazione è subordinato: a) al mantenimento della vegetazione d'alto fusto presente lungo i margini della zona medesima; b) all'impegno di cessione gratuita al Comune o ai soggetti attuatori del limitrofo comparto C3m delle aree che si renderanno eventualmente necessarie per la realizzazione della viabilità indicata con tratteggio nella cartografia di PRG.
- Nella zona B5* in loc. Castel del Piano gli interventi di nuova costruzione devono essere accompagnati dalla contestuale realizzazione (i cui oneri, comprensivi delle eventuali demolizioni e ripristino di recinzioni, sono posti a carico dei soggetti attuatori) della viabilità di accesso, adiacente il plesso scolastico "E. De Amicis", prevista dal PRG.
- Nella zona B4* in loc. Colonna di Montebello l'altezza max. ammessa è pari a quella max. realizzata nell'adiacente zona Cn.
- Nella zona B3* posta in località Resina la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni (zona B3 + zona C2m) vigenti alla data del 24.06.2002.
- Nella zona B3** in loc. Castel del Piano la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
- Nella zona B2* in loc. S.Fortunato della Collina la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
- Nella zona B3* in loc. Collestrada la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
- Nella zona B3* posta in loc. S.Enea gli interventi edificatori sono ammessi contestualmente alla sistemazione della fascia di igiene ambientale compresa tra la zona B3* medesima e la zona Bo finalizzata alla realizzazione di un idoneo accesso pedonale all'area Ppu adiacente.

Per i comparti residenziali presenti nella Tavola "Q" relativa all'abitato di Castel del Piano, Capanne e Strozacaponi, debbono essere rispettate altresì le seguenti prescrizioni:

- non sono consentite sopraelevazioni, attraverso la realizzazione di nuovi piani attici, oltre l'altezza massima consentita, per le zone B4, B5, e B6;
- su unità fondiaria aventi superficie inferiore a mq. 500, l'edificazione è consentita solamente per

- l'ampliamento di edifici esistenti;
- le aree da cui deriva la edificabilità del lotto, debbono essere di esclusiva pertinenza dell'edificio progettato;
- la ricostruzione degli edifici, deve conservare il tipo edilizio esistente, senza accorpamenti di volumetria fra edifici diversi;
- per gli edifici di interesse "architettonico e tipologico" indicati in cartografia, con segno marcato, sono consentiti solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro, consolidamento, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia ad opere interne;
- per gli edifici di interesse architettonico e tipologico ubicati a Capanne lungo la vecchia via Pievaiola e per quelli posti lungo via Strozzeacaponi in zone classificate B3 e B3°, la volumetria ammessa per l'ampliamento dell'edilizia esistente, può essere ubicata esclusivamente sul retro degli edifici medesimi e non dovrà superare la quota dell'attuale colmo della copertura; dovranno altresì essere utilizzati gli stessi materiali dei corpi di fabbrica esistenti;
- nei comparti "B4" che si sviluppano da Strozzeacaponi verso Castel del Piano tra la sede della ex ferrovia e la via Pievaiola l'altezza massima consentita per nuovi edifici o ampliamenti è di ml. 9,50.

ART. 88 BIS ZONE DI COMPLETAMENTO BC

Sono zone residenziali parzialmente edificate, contrassegnate, nelle cartografie costitutive il PRG parte operativa, con le lettere BC cerchiata ed un numero che ne indica la capacità edificatoria. In tali zone gli interventi edilizi sono eseguiti direttamente. Per gli interventi di nuova costruzione è fatto obbligo il reperimento dei parcheggi pubblici e privati di cui all'art. 147, nonché la monetizzazione degli ulteriori standard nella misura prevista per le zone C. Nel caso in cui debbano essere disposti interventi per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria connessi ai suddetti interventi, il titolo abilitativo è accompagnato da specifica convenzione o atto d'obbligo.

Le destinazioni d'uso e gli indici edificatori ammessi sono quelli previsti per le zone di completamento B di cui all'art. 88.

Disposizioni particolari

- Nella zona BC3* in loc. Fontignano gli interventi di nuova costruzione, oltre al reperimento dei parcheggi pubblici e privati di cui all'art. 147 del TUNA e la monetizzazione degli ulteriori standard previsti per le zone C, devono prevedere la realizzazione di una viabilità interna idonea a garantire l'accesso al lotto posto a monte, soltanto nel caso in cui quest'ultimo non abbia altre possibilità di accesso, dalla viabilità pubblica, conformi alle normative vigenti.
- Nelle zone BC3* in loc. Strozzeacaponi la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
- Nella zona BC2* in loc. Ponte Felcino, il reperimento degli standard relativi al verde pubblico è assolto nei termini previsti per le zone Cm di cui all'art. 90.

ART. 89 ZONE PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI C

Le zone per nuovi insediamenti residenziali sono indicate in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale, ovvero nelle cartografie costitutive la parte operativa con la lettera C cerchiata ed un numero che ne indica la capacità edificatoria.

In sede di definizione del piano attuativo, all'interno di ogni comparto devono essere reperiti, per ogni abitante insediato ed insediabile mq. 12,5 da destinare a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport, nonché parcheggi pubblici nella misura indicata all'art. 147.

Destinazioni d'uso

Gli edifici, oltre alle destinazioni per abitazioni, case albergo e residenze collettive, possono avere le seguenti destinazioni d'uso, nei limiti di cui al successivo comma:

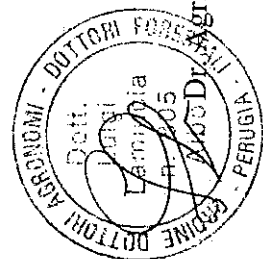
- pubblica amministrazione
- sedi di imprese finanziarie
- uffici privati
- esercizi di ristorazione
- esercizi commerciali

TABELLA DETERMINAZIONE CONSISTENZE E STIMA BENI IMMOBILI

descrizione	lunghezza	larghezza	superficie	coefficiente	sup. comm.	sup. arrotr.	val. unit.	val. tot.
LOTTO N. 1 APPARTAMENTO PT								
dispensa	3,40	2,27	7,72	1,00	7,72			
cucina	3,73	2,98	11,12	1,00	11,12			
soggiorno	5,31	3,77	20,02	1,00	20,02			
	3,80	1,78	6,76	1,00	6,76			
disimpegno e corridoio	7,26	1,62	11,76	1,00	11,76			
camera matrimoniale	4,29	3,80	16,30	1,00	16,30			
camera singola	3,59	3,83	13,75	1,00	13,75			
wc	3,30	0,83	2,74	1,00	2,74			
bagno	2,71	1,80	4,88	1,00	4,88			
mura perimetrali e portanti	53,20	0,50	26,60	0,50	13,30			
					108,35	108,00	1.100,00	118.800,00

LOTTO N. 2 TERRENO								
sup. catastale	533,00	ind. edific.	0,75	m ³	399,75	m ² arrotr.	400,00	val. tot.
							50,00	20.000,00

Totale Generale	138.800,00
-----------------	------------



Esecuzione Immobiliare n. 59/09 R.G. Es.

Aggr. Luigi Lamincina