

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Consulenza Tecnica di Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n. 214/2020 riunita all'esecuzione immobiliare n. 186/2020

CRISFIN SPA (creditore procedente)

contro

(debitori esecutati)

G. E. Dr. F. Colonna

C.T.U. Dr. Agr. Alessandro Berna

INDICE

- 1 PREMESSA
- 2 DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI
- 3 DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI
- 4 TITOLO DI PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO
- 5 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI
- 6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
- 7 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
- 8 VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA
- 9 FORMAZIONE DEI LOTTI
- 10 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
- 11 VALUTAZIONE
- 12 ELENCO ALLEGATI

————— ¶ —————

1. PREMESSA



Il sottoscritto Dr. Agr. Alessandro Berna, con ordinanza di nomina del 4 luglio 2021, veniva nominato dal G.E. Dr. F. Colonna Consulente Tecnico di Ufficio nell'esecuzione immobiliare in epigrafe. In data 23 luglio 2021 il G.E. disponeva la riunione della procedura esecutiva n. 214/2020 alla procedura esecutiva n. 186/2020.

Il quesito che il G.E. ha posto all'esperto è stato il seguente:

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, 599 co 2, segnalando immediatamente senza attendere quindi la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei; esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, dell'inizio delle operazioni peritali e di rispondere ai seguenti quesiti:

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, l'inizio delle operazioni peritali da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;

3) Provveda quindi:

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le relative quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;*
- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, civico, piano, even-*



tuale 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;

- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;

- 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 alla 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;

- 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 (ad 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 connessi 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);

- 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,*
 - *ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;*
 - *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;*



- *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 (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- *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 nel paragrafo “Identificazione dei beni oggetto della stima” di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza 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 d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc.) 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.),*
- *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari al bene*



pignorato;

- *accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione 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 siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;*
- *identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le 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; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*
- *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 del terzo occu-*



pante;

- *procedere ad accesso forzoso, autorizzando sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invito di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;*

- *referire immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del 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 (con divieto pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);*

- *in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e - in caso di particolare gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti estimatori.*

Il Giudice dispone:

- *che il creditore procedente versi entro 30 giorni al Perito Stimatore, a titolo di acconto spese future, la somma di € 600,00 rimborsabili in prededuzione in sede di riparto. Dispone che qualora il Perito Stimatore non abbia ricevuto nel termine indicato il fondo spese da parte del procedente trasmetta immediatamente gli atti al G.E. per le valutazioni ex art. 630 c.p.c., autorizzando lo stesso, in tal caso, a non effettuare o proseguire le operazioni peritali dal giorno di trasmissione degli atti al G.E.*

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o interve-



nuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento, se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver provveduto a tali invii.

Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi scannerizzato) con la perizia senza allegati;*
- in allegato un ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" (in formato word) contenente la relazione peritale;*
- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);*
- quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascun esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).*

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la eventuale documentazione tecnica in suo possesso e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni



oltre lo stesso).

Il Giudice autorizza:

il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata;

autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

Il Giudice dispone:

che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento;

avvisa le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria; ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima dell'udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi, in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

autorizza le parti, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note avvertiva le parti che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto.

Il Giudice fissa per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e



non intervenuti, ex art.569 c.p.c. l'udienza del 21/01/2021 ore 14,00, anche ai fini di valutare la necessità di liberazione dell'immobile.

In data 6 luglio 2021 il CTU accettava l'incarico ricevuto.

In data 7 luglio 2021 fissava l'inizio delle operazioni peritali ed il sopralluogo, assieme all'incaricato dell'IVG di Perugia (con accordo telefonico precedente), per il giorno 29 luglio 2021 alle ore 10,45, dandone comunicazione alle parti a mezzo lettera raccomandata A/R e pec.

Alla data ed all'orario stabiliti, lo scrivente CTU si recava presso il luogo dove sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione, alla presenza dei Sig.ri M

In data 10 gennaio e 10 marzo 2022, si è resa necessaria la richiesta di una proroga dei termini di consegna della CTU, poiché la pandemia dovuta a COVID-19, ha allungato le tempistiche degli appuntamenti in presenza presso gli uffici preposti e le tempistiche di evasione delle pratiche.

Il CTU ha quindi provveduto ad eseguire gli opportuni riscontri di tipo catastale, ipotecario ed urbanistico in riferimento all'immobile pignorato.

A completamento delle operazioni, sono stati eseguiti sondaggi per verificare la vivacità del mercato degli immobili del tipo trattato, nella zona dove questi sono ubicati. Ha proceduto infine ed in modo analitico alla stesura della presente relazione peritale.

2. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Gli immobili oggetto di pignoramento possono essere così distinti:

- A. diritti di nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'intero su porzione immobiliare ad uso appartamento con due garage, due fondi oltre a rimessa attrezzi e



proporzionali diritti sulle parti comuni. Il tutto ubicato in Perugia, strada Fabrianese civico 14/T;

B. diritti di piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'intero su porzione di fabbricato rappresentata da un opificio ubicato in località Pianello (PG);

C. diritti di piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'intero su porzione di fabbricato rappresentata da un appartamento ubicato in località Pianello (PG).

3. DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI

Dall'esame dell'atto di pignoramento si è ottenuta una prima individuazione degli immobili che sono così censiti:

BENE A: diritti di nuda proprietà pari alla quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'intero su una porzione immobiliare così censita:

N.C.E.U. del Comune di Perugia (PG):

– particella n. 137 subalterno n. 6-8-9-10 foglio n. 225, intestate a _____ nato a Perugia (PG) il 3 giugno 1957 codice fiscale _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà, l _____ nata a Perugia il _____ codice fiscale _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà e _____ nato a Torgiano il _____ codice fiscale _____ per il diritto di usufrutto dell'intero (cfr. estratto di mappa, visura per immobile, planimetria u.i.u. allegati n. 3-5-7), con le seguenti caratteristiche:

FGL	PRTC	SUB.	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
225	137	6	A/2	3	6 vani	161 mq	€ 325,35
225	137	8	C/6	4	21 mq	26 mq	€ 27,11
225	137	9	C/6	4	21 mq	26 mq	€ 27,11



225 137 10 C/2 2 14 mq 16 mq € 15,18

I confini sono: stessa ditta su più lati, subalterno n. 7, salvo altri.

Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria e nella visura catastale e lo stato di fatto, al fine di una esatta individuazione degli immobili necessaria per la stipula dell'atto di trasferimento, evidenzia la mancata corrispondenza tra quanto dichiarato e quanto rilevato per modifiche interne che interessano le tramezzature ed aperture realizzate a livello del vano scala interno e dei garage, il tutto descritto nella documentazione fotografica.

Si precisa che l'edificio cui appartengono le unità immobiliari sopradette, è così censito:

N.C.T. del Comune di Perugia (PG):

– **particelle n. 137 del foglio n. 225** (cfr. estratto di mappa e visura per immobile allegati n. 3-4):

FGL	PRTC	QUALITÀ	CL.	SUPERF.	REDD.DO.	REDD.AG.
225	137	<u>Ente urbano</u>	-	0.10.60	-	-

BENE B: diritti di piena proprietà pari alla quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'intero su una porzione immobiliare così censita:

N.C.E.U. del Comune di Perugia (PG):

– **particella n. 78 subalterno n. 1,3 foglio n. 208**, intestate a _____ o nato a Perugia (PG) il _____ codice fiscale N _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'intero, _____ nata a Perugia il _____ codice fiscale _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'intero (cfr. estratto di mappa, visura per immobile, planimetria u.i.u. allegati n. 3-5-7), con le seguenti caratteristiche:



FGL	PRTC	SUB.	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
208	78	1	C/1	6	46 mq	46 mq	€ 665,20
208	78	3	C/3	4	89 mq	104 mq	€ 234,42

I confini sono: stessa ditta su più lati, subalterno n. 2, salvo altri.

Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria e nella visura catastale e lo stato di fatto, al fine di una esatta individuazione degli immobili necessaria per la stipula dell'atto di trasferimento, evidenzia la mancata corrispondenza tra quanto dichiarato e quanto rilevato per modifiche interne che interessano le tramezzature con la creazione di un bagno con antibagno, di un locale contiguo al punto vendita dell'opificio; ed un'apertura realizzata a livello del perimetrale con la realizzazione di un ambiente privo di autorizzazione, il tutto descritto nella documentazione fotografica.

Si precisa che l'edificio cui appartengono le unità immobiliari sopradette, è così censito:

N.C.T. del Comune di Perugia (PG):

– **particelle n. 78 del foglio n. 208** (cfr. estratto di mappa e visura per immobile allegati n. 3-4):

FGL	PRTC	QUALITÀ	CL.	SUPERF.	REDD.DO.	REDD.AG.
208	78	<u>Ente urbano</u>	-	0.02.10	-	-

BENE C: diritti di piena proprietà pari alla quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'intero su una porzione immobiliare così censita:

N.C.E.U. del Comune di Perugia (PG):

– **particella n. 78 subalterno n. 2 foglio n. 208**, intestata a l nato a Perugia (PG) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'intero, nata a Perugia il [REDACTED] codice fi-



scale I per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'intero (cfr. estratto di mappa, visura per immobile, planimetria u.i.u. allegati n. 3-5-7), con le seguenti caratteristiche:

FGL	PRTC	SUB.	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
208	78	2	A/3	2	5 vani	101 mq	€ 222,08

I confini sono: stessa ditta su più lati, subalterno n. 1 e 3, salvo altri.

Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria e nella visura catastale e lo stato di fatto, al fine di una esatta individuazione degli immobili necessaria per la stipula dell'atto di trasferimento, evidenzia la mancata corrispondenza tra quanto dichiarato e quanto rilevato per modifiche interne che interessano le tramezzature del disimpegno con la creazione di un accesso con scala al locale soffitta, la realizzazione di un balcone, la realizzazione di una finestra e l'eliminazione del wc presente in planimetria che aveva accesso dalla terrazza, il tutto descritto nella documentazione fotografica.

Si precisa che l'edificio cui appartiene l'unità immobiliare sopradetta, è così censito:

N.C.T. del Comune di Perugia (PG):

– **particelle n. 78 del foglio n. 208** (cfr. estratto di mappa e visura per immobile allegati n. 3-4):

FGL	PRTC	QUALITÀ	CL.	SUPERF.	REDD.DO.	REDD.AG.
208	78	<u>Ente urbano</u>	-	0.02.10	-	-

4. TITOLO DI PROPRIETÀ' E STATO DI POSSESSO

Gli immobili oggetto di esecuzione identificati nei beni A, B e C, hanno la seguente situazione proprietaria:

BENE A: diritti di nuda proprietà pari alla quota di $\frac{1}{1}$ spettanti a l nato a



Perugia (PG) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà, [REDACTED] nata a Perugia [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà e [REDACTED] nato a Torgiano il 14 luglio 1933 codice fiscale [REDACTED] per il diritto di usufrutto dell'intero, a seguito dell'atto di compravendita, registro particolare n. 3525, trascritto a Perugia in data 28 gennaio 1992. Gli immobili sono occupati dai debitori esecutati;

BENE B: diritti di piena proprietà pari alla quota di $\frac{1}{1}$ spettanti a [REDACTED] nato a Perugia (PG) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'intero, [REDACTED] nata a Perugia il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] D per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'intero, a seguito dell'atto di compravendita, registro particolare n. 9671, trascritto a Perugia in data 13 giugno 2008. Gli immobili sono utilizzati dai debitori esecutati per la loro attività lavorativa;

BENE C: diritti di piena proprietà pari alla quota di $\frac{1}{1}$ spettanti a [REDACTED] nato a Perugia (PG) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'intero, [REDACTED] nata a Perugia il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'intero, a seguito dell'atto di compravendita, registro particolare n. 9671, trascritto a Perugia in data 13 giugno 2008. L'immobile è libero.

Da ricerche fatte presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia non risultano contratti di affitto registrati a nome dei debitori esecutati che interessino i beni B e C (cfr. istanza agenzia entrate allegato n. 11).

5. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI



Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a nome dei debitori eseguiti, i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, sui beni oggetto di esecuzione, a tutto il giorno 2 maggio 2022, sono i seguenti:

- pignoramento n. 14241 del giorno 1° ottobre 2020: a favore di Crisfin SpA con sede in Novara (NO) e contro [REDACTED] nato a Perugia (PG) il 3 [REDACTED] 7 codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nata a Perugia [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED];
- ipoteca giudiziale n. 3013 del giorno 3 settembre 2019: a favore di Crisfin SpA con sede in Novara (NO) e contro [REDACTED] nato a Perugia (PG) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nata a Perugia il [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED];
- ipoteca giudiziale n. 3012 del giorno 23 settembre 2016: a favore di Crisfin SpA con sede in Novara (NO) e contro [REDACTED] nato a Perugia (PG) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nata a Perugia il [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED];
- ipoteca giudiziale n. 3590 del giorno 3 settembre 2019: a favore di PRO.FAR srl a Socio Unico con sede in Perugia (PG) e contro [REDACTED] nato a Perugia (PG) il [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nata a Perugia il [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED];
- ipoteca giudiziale n. 2532 del giorno 5 luglio 2016: a favore di PRO.FAR srl con sede in Perugia (PG) e contro [REDACTED] nato a Perugia (PG) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nata a Perugia il [REDACTED]



- ██████ codice fiscale ██████ ;
- ipoteca giudiziale n. 2504 del giorno 4 luglio 2016: a favore di PRO.FAR srl con sede in Perugia (PG) e contro ██████ nato a Perugia (PG) il ██████ codice fiscale ██████ nata a Perugia il ██████ codice fiscale ██████
 - ipoteca volontaria n. 4036 del giorno 13 giugno 2008: a favore di Unicredit Banca per la Casa SpA con sede in Milano (MI) e contro ██████ nato a Perugia (PG) il ██████ codice fiscale ██████, nata a Perugia il ██████ codice fiscale ██████

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non risultano pendenze a carico dei debitori eseguiti.

7. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Nel ventennio si è avuta la seguente situazione proprietaria per gli immobili interessati dalla procedura esecutiva:

BENE A

- ante ventennio già di proprietà dei signori ██████ nato a Perugia (PG) il 3 ██████ ██████ codice fiscale ██████ per la quota di ½ di nuda proprietà, l'██████ nata a Perugia il ██████ codice fiscale ██████ per la quota di ½ di nuda proprietà e ██████ nato a Torgiano il ██████ codice fiscale ██████ per il diritto di usufrutto dell'intero, a seguito dell'atto di compravendita, registro particolare n. 3525, trascritto a Perugia in data 28 gennaio 1992;

BENE B e C



- ante ventennio già di proprietà dei signori _____ nato a Perugia il 22 dicembre 1940 codice fiscale _____ A per la quota di $\frac{1}{2}$ di usufrutto dell'intero, _____ nato a Perugia il 30 novembre 1962 codice fiscale _____ per la quota della nuda proprietà dell'intero, _____ nata a Valfabbrica (PG) il 17 giugno 1942 codice fiscale _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ di usufrutto dell'intero;
- con atto di compravendita del 11 giugno 2008 a rogito Notaio Dr. Brunelli Giuseppe, trascritto a Perugia il 13 giugno 2008, registro particolare n. 9671, la piena proprietà dell'intero per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, veniva acquisita dai signori _____ nato a Perugia (PG) il _____ codice fiscale _____, _____ nata a Perugia il _____ codice fiscale _____

8. VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia, le aree in cui ricadono le particelle sopra descritte, ai fini urbanistici, risultano così classificate:

BENE A

- **“Zona residenziali di mantenimento B0”** – tali zone sono disciplinate dall'art. 116 del TUNA del Comune di Perugia (PG); nella zona sussiste anche il vincolo idrogeologico ed aeroportuale come da artt. 83 e 104 del TUNA del Comune di Perugia (PG) (cfr. allegati n. 8-9).

BENE B e C

- **“Zona A – centro storico”** – tali zone sono disciplinate dagli artt. 108-109-110-112 del TUNA del Comune di Perugia (PG); nella zona sussiste anche il vincolo idrogeo-



logico come da art. 84 del TUNA del Comune di Perugia (PG) (cfr. allegati n. 8-9).

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio SUAPE del Comune di Perugia (PG), ai fini della verifica della regolarità edilizia, è stato possibile reperire il seguente quadro autorizzativo (cfr. allegato n. 10):

BENE A

- concessione edilizia n. 1402 del 17 dicembre 1971 per la costruzione di un edificio ad uso abitativo di un piano oltre al piano seminterrato nel Comune di Perugia (PG), località Civitella D'Arno;
- concessione edilizia n. 347 del 19 aprile 1972 (variante alla concessione edilizia n. 1402 del 17 dicembre 1971) per apportare varianti di progetto;
- concessione edilizia n. 1937 del 19 dicembre 1979 per apportare varianti di progetto;
- concessione edilizia n. 1615 del 3 settembre 1998 per ampliamento dell'edificio di civile abitazione in località Civitella D'Arno (PG);
- concessione edilizia n. 1823 del 30 settembre 2002 per rinnovo concessione edilizia n. 1615 del 3 settembre 1998;
- permesso di costruire n. 218 del 29 marzo 2010 per variante della concessione edilizia n. 1615 del 3 settembre 1998 e voltura;
- agibilità non presente.

BENE B

- concessione edilizia n. 527 del 7 agosto 1961 per ampliamento di un edificio ad uso laboratorio di panificazione;
- concessione edilizia n. 182 del 23 marzo 1965 per ampliamento porta dell'edificio posto in località Pianello (PG);



- immobile edificato prima del 1° settembre 1967.

BENE C

- concessione edilizia n. 649 del 21 luglio 1965 per sistemazione e sopraelevazione di un edificio di civile abitazione posto in località Pianello (PG);
- abitabilità n. 129 del 24 aprile 1962.

9. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente ritiene che, da un punto di vista economico, logistico e di commerciabilità, i beni oggetto di esecuzione immobiliare debbano formare tre lotti così distinti:

LOTTO N. 1: diritti di nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'intero su porzione immobiliare ad uso appartamento con garage doppio, due fondi oltre a rimessa attrezzi e proporzionali diritti sulle parti comuni. Il tutto ubicato in Perugia, strada Fabrianese civico 14/T.

LOTTO N. 2: diritti di piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'intero su porzione di fabbricato rappresentata da un negozio con laboratorio di panetteria oltre a corte esclusiva ubicato in località Pianello (PG).

LOTTO N. 3: diritti di piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'intero su porzione di fabbricato rappresentata da un appartamento ubicato in località Pianello (PG).

10. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento ed identificati nella presente relazione peritale con le lettere A, B e C, sono così caratterizzati:

BENE A

Il bene pignorato è rappresentato da una porzione di fabbricato ad uso appartamento con due garage, due fondi oltre a rimessa attrezzi e proporzionali diritti sulle parti comuni, il



tutto ubicato nel Comune di Perugia (PG), strada Fabrianese civico 14/T.

La struttura portante dell'edificio è in CA con pareti esterne intonacate e tinteggiate dai colori pastello. Il tetto del tipo "a falda sfalsata" è in tegolcoppo ed ha canali di gronda e pluviali discendenti in rame (foto n. 1-2).

L'accesso all'edificio è consentito da un passaggio pedonale e carrabile con cancello. L'ingresso dell'appartamento è posto lungo il lato Ovest dello stabile. Al suo interno troviamo la presenza di una porta ed una nicchia sulla sinistra, non rappresentate nella planimetria, un soggiorno a vista con cucina ottenuto dall'eliminazione del tramezzo, a livello del soggiorno si segnala l'eliminazione della finestra centrale (presente solamente nella parte esterna del perimetrale), una modifica interna che ha riguardato il disimpegno ed una delle tre camere da letto, la presenza di un bagno con vasca e finestra, ed infine si segnala che una delle camere da letto con affaccio sulle terrazze, non presenta la finestra laterale così come inserito nella planimetria catastale (foto n. 5-6-7-8-9-10-11-12-13). Al piano primo sottostrada troviamo i due garage ed i due fondi posti internamente ad essi; i locali sono stati oggetto di modifiche interne con l'eliminazione delle tramezzature che li separavano creando ambienti collegati fra loro; sono stati realizzati internamente ad essi un bagno con antibagno, un ripostiglio e un locale ad uso ripostiglio creato aprendo il perimetrale nella parte del fondo di destra (foto n. 14-15-16-17-18-19). Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di una cucina con allaccio del gas, derivante dal locale adiacente che ospita la caldaia a metano, nel garage di sinistra (foto n. 14-20). Nella parte retrostante del fondo di destra è presente una scala che collega il piano primo sottostrada al piano terra; la rappresentazione nella planimetria risulta errata e comunque non appartenente al subalterno n. 6. Esternamente troviamo la rimessa attrezzi che al suo interno



presenta un divisorio non inserito nella planimetria (foto n. 21-22). Gli infissi sono in legno, le finestre e porta-finestre sono dotate di persiane. I pavimenti sono rivestiti in ceramica, le pareti sono intonacate dai colori pastello e parzialmente rivestite in ceramica nei bagni e nella zona pranzo. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia (tensione 220V); impianto idrico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano ed impianto sanitario con scarico nella pubblica fognatura.

L'alloggiamento delle utenze è posto all'esterno del fabbricato lungo il lato Ovest dello stesso (foto n. 4). La corte, nella parte adiacente al fabbricato, vede la presenza di una pergola addossata (foto n. 1-3).

La superficie utile netta dell'appartamento è pari a circa 112,14 mq.

BENE B

Il bene pignorato è costituito da una porzione di fabbricato rappresentata da un opificio ubicato nel Comune di Perugia, in località Pianello.

Il bene si compone di un punto vendita e di un laboratorio collegato ad esso oltre ad una corte esclusiva. La struttura portante dell'edificio è in CA con pareti intonacate e tinteggiate con colori pastello, il tetto del tipo "a capanna" è in tegolcoppo con canali di gronda e pluviali discendenti in rame. Internamente si rilevano modifiche con la creazione di ambienti e di un bagno, si rileva anche un abuso edilizio che ha portato alla costruzione di un locale chiuso con porta e finestra posto in adiacenza al fabbricato principale nella zona della corte esclusiva (foto n. 23-24-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37). I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con colori pastello e parzialmente rivestite con piastrelle. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia (tensione 220V ed industriale); impianto del gas, impianto idrico



ed impianto sanitario con scarico nella pubblica fognatura (foto n. 25-26-52).

La superficie utile netta interna del laboratorio di panetteria e del negozio è pari a circa 171,04 mq.

BENE C

Il bene pignorato è costituito da una porzione di fabbricato rappresentata da un appartamento ubicato nel Comune di Perugia, in località Pianello.

La struttura portante dello stabile è in CA con pareti intonacate e tinteggiate dai colori pastello, il tetto è del tipo “a capanna” con copertura in tegolcoppo, dotato di canali di gronda e pluviali discendenti in rame. Si accede da un portoncino d’ingresso posto al piano terra e da una scala interna che conduce al disimpegno. L’immobile è stato oggetto di modifiche interne ed esterne. Internamente è stato modificato il disimpegno creando un accesso con scala che collega quest’ultimo alla soffitta (intervento questo di cui non si è trovato alcun documento autorizzativo), realizzando una finestra con affaccio sul balcone, modificando l’accesso ad una camera da letto. Esternamente, invece, è stato eliminato un wc che aveva l’accesso dalla terrazza, con ripristino del parapetto nella zona interessata ed è stata realizzata una pergola addossata; inoltre è stato realizzato un balcone lungo il lato Ovest non presente nella planimetria. L’appartamento si compone di una cucina, tre camere da letto ed un bagno oltre ai locali precedentemente descritti. I pavimenti risultano rivestiti in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori pastello e parzialmente rivestite in ceramica nella zona bagno e cucina. L’immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia (tensione 220V, ma non a norma); impianto idrico ed impianto sanitario con scarico nella pubblica fognatura (foto n. 23-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50). Il contatore della luce è posto internamente al fabbricato a livello della



scala di accesso, mentre quello dell'acqua esternamente (foto n. 51-52).

La superficie utile netta dell'appartamento comprensivo del sottotetto è pari a circa 150 mq.

Per maggiori dettagli inerenti la descrizione dei beni A, B e C si rimanda alla documentazione fotografica (cfr. allegato n. 1).

Relativamente alla comoda divisibilità dei beni A, B e C, con la possibilità di ottenere unità immobiliari distinte, si segnala che questi non sono comodamente divisibili.

La consistenza dei beni, espressa in termini di *superficie convenzionale vendibile (scv)*, è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:2010 adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria, inoltre è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (cfr. elaborato planimetrico, planimetrie u.i.u. allegati n. 6-7).

I valori ottenuti, per le diverse tipologie d'uso evidenziate, sono così riassunti:

BENE A

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		sup. utile
appartamento	sup. reale netta	112,14	1,00	112,14
terrazze	sup. reale netta	10,98	0,35	3,84
fondi	sup. reale netta	58,97	0,60	35,38
garage	sup. reale netta	41,58	0,50	20,79
rimessa attrezzi	sup. reale netta	14,40	0,60	8,64
Sup. reale netta totale		238,07	Sup. utile totale (a)	180,79
Muri divisorii (100%) (b)		1,50	Muri portanti (50%) (c)	18,22



scv totale (mq) (a+b+c)	200,51

BENE B

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		sup. utile
laboratorio e negozio	sup. reale netta	171,04	1,00	171,04
corte	sup. reale netta	25,76	0,15	3,86
Sup. reale netta totale		196,80	Sup. utile totale (a)	174,90
Muri divisorii (100%) (b)		4,36	Muri portanti (50%) (c)	12,65
scv totale (mq) (a+b+c)				191,91

BENE C

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		sup. utile
appartamento e sottotetto	sup. reale netta	150,00	1,00	150,00
terrazze	sup. reale netta	51,00	0,35	17,85
Sup. reale netta totale		201,00	Sup. utile totale (a)	167,85
Muri divisorii (100%) (b)		0,00	Muri portanti (50%) (c)	10,92
scv totale (mq) (a+b+c)				178,77

11. VALUTAZIONE

Si procederà ora ad attribuire agli immobili oggetto di esecuzione, precedentemente descritti, il più probabile valore di mercato, riferito alla data del presente elaborato.

Nella determinazione del valore, il CTU ritiene opportuno adottare il metodo comparativo o per confronto diretto, in quanto ne sussistono i presupposti di applicabilità:

- presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono i recenti valori di compravendita;
- esistenza di parametri normali (superficie, ecc.) comuni ai beni da confrontare.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata fatta sentendo studi tecnici, studi notarili, agenzie immobiliari, consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia ed il listino dei prezzi immobiliari della Camera di Commercio Industria e Artigianato della provincia di Perugia, confrontando i dati così ottenuti con quelli già in possesso dello scrivente. L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati ed i beni oggetto di stima, è il metro quadrato, riferito alla superficie convenzionale vendibile degli immobili. Con questo procedimento si è addivenuti alla determinazione dei prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni pignorati.

I valori registrati, per gli immobili descritti al capitolo 10, sono i seguenti:

BENE A

- appartamento con fondi e garage oltre a rimessa attrezzi: da €/mq 700 a €/mq 900,00; valore medio €/mq 800,00.

BENE B



- negozio e laboratorio di panetteria oltre a corte: da €/mq 700 a €/mq 1.100,00; valore medio €/mq 900,00.

BENE C

- appartamento: da €/mq 700 a €/mq 900,00; valore medio €/mq 800,00.

Moltiplicando i valori medi unitari sopra determinati per le relative estensioni superficiali si ottiene il valore di mercato degli immobili.

LOTTO N. 1

- BENE A $\Rightarrow$ superficie convenzionale vendibile: mq 200,51

$\text{mq } 200,51 * \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 160.408,00$ (valore della piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1).

La piena proprietà dell'intero ha pertanto un valore complessivo pari ad € 160.408,00; alla data del presente elaborato, il Sig. _____ ha _____ anni (il coefficiente corrispondente a tale età nella tabella di calcolo dell'usufrutto è pari a 12 ed il tasso di interesse legale è pari allo 1,25%) pertanto il valore della nuda proprietà risulta essere pari a:

$\text{€ } 160.408,00 * 1,25\% * 12 = \text{€ } 24.061,20$ (valore dell'usufrutto dell'intero per la quota di 1/1)

$\text{€ } 160.408,00 - \text{€ } 24.061,20 = \text{€ } 136.346,80$ (valore della nuda proprietà dell'intero per la quota di 1/1).

Si rende necessario ridurre il giudizio di stima di una percentuale pari allo 2% che è comprensiva dei costi di regolarizzazione edilizia e catastale, quindi il valore netto è pari ad € 136.346,80-2%=€ 133.619,86 che si arrotondano ad € 133.500,00.

Si stima pertanto per il bene oggetto di esecuzione (nuda proprietà per la quota di 1/1) un valore complessivo di € 133.500,00 (diconsi Euro centotrentatremilacinquecento/00).



LOTTO N. 2

- BENE B $\Rightarrow$ superficie convenzionale vendibile: mq 191,91

mq 191,91*€/mq 900,00 = € 172.719,00 (valore della piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1).

Complessivamente il valore del lotto è pari ad € 172.719,00, tale valore va ridotto del 2%, poiché la riduzione comprende le spese di regolarizzazione catastale ed edilizia; pertanto il valore del lotto è pari ad € 169.264,62 che si arrotondano ad € 169.000,00 (diconsi Euro centosessantanovemila/00).

LOTTO N. 3

- BENE C $\Rightarrow$ superficie convenzionale vendibile: mq 178,77

mq 178,77*€/mq 800,00 = € 143.016,00 (valore della piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1).

Complessivamente il valore del lotto è pari ad € 143.016,00, tale valore va ridotto del 2%, poiché la riduzione comprende le spese di regolarizzazione catastale ed edilizia; pertanto il valore del lotto è pari ad € 140.155,68 che si arrotondano ad € 140.000,00 (diconsi Euro centoquarantamila/00).

Tutte le valutazioni, anche se basate su parametri di superficie, sono da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e/o sono gravate, nonché con tutti i patti a favore e contro, comprensive dei proporzionali diritti pro-quota sulle parti comuni.

12. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica



2. Lettera A/R del 07/07/2021 di inizio operazioni peritali e sopralluogo
3. Estratto di mappa del Comune di Perugia (PG) foglio n. 225 particella n. 137 e foglio n. 208 particella n. 78
4. Visura per immobile NCT Comune di Perugia (PG) foglio n. 225 particella n. 137 e foglio n. 208 particella n. 78
5. Visure per immobile NCEU Comune di Perugia (PG) foglio n. 225 particella n. 137 subalterno 6-8-9-10 e foglio n. 208 particella n. 78 subalterno 1-2-3
6. Elaborato planimetrico Comune di Perugia (PG) foglio n. 225 particella n. 137
7. Planimetria u.i.u. Comune di Perugia (PG) foglio n. 225 particella n. 137 subalterno 6-8-9-10 e foglio n. 208 particella n. 78 subalterno 1-2-3
8. Estratto PRG Comune di Perugia (PG)
9. Estratto TUNA del Comune di Perugia (PG)
10. Documenti autorizzativi Comune di Perugia (PG)
11. Attestazione Agenzia delle Entrate di Perugia per assenza contratti di affitto a nome dei debitori eseguiti
12. Certificato di residenza
13. Attestazione trasmissione elaborato peritale

_____ ¶ _____

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto, s.e.o.



Perugia, 2 maggio 2022

Il CTU: Dr. Agr. Alessandro Berna





N=3100

Comune: PERUGIA
Foglio: 225
Richiedente: BERNA
Scala originale: 1:2000
Dimensione cartacea: 534.000 x 378.000 metri
18-Lug-2021 10:22:15
Prot. n. PG0057862/2021



N=4500

E=28500

Firmato Da: BERNA ALESSANDRO Enesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: c0ff27de516e6d5

1 Particella: 78

Comune: PERUGIA
Foglio: 208
Richiedente: BERNA

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

13-Ing-2021 10:22:42
Prot. n. PG0057863/2021



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2021

Data: 13/07/2021 - Ora: 10:21.46 Fine
Visura n.: PG0057861 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di PERUGIA (Codice: G478)	
		Provincia di PERUGIA	
Catasto Terreni		Foglio: 225 Particella: 137	
Area di enti urbani e promiscui			
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO
	Foglio	Particella	Sub Porz Qualità Classe
1	225	137	ENTE URBANO
Notifica		Superficie(m²)	
		ha are ca	
		10 60	
Annotazioni		Partita	
		1	
protocollo n. 001560 anno 87 aggiunto fabbricato			
DATI DERIVANTI DA			
		Dominicale	Reddito
		Agrario	
TIPO MAPPALE del 07/12/1998 in atti dal 08/04/1999 (n. 1560.508/1987)			

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune G478 - Sezione - SezUrb - Foglio 225 - Particella 137

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 20428

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **BERNA**



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2021

Data: 13/07/2021 - Ora: 10.20.22 Fine
Visura n.: PG0057854 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di PERUGIA (Codice: G478)							
Catasto Terreni		Provincia di PERUGIA							
		Foglio: 208 Particella: 78							
Area di enti urbani e promiscui									
N	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	Agrario
1	208	78		-	ENTE URBANO	ha are ca 02 10		Dominicale	Impianto meccanografico del 30/03/1978
Notifica				Partita		1			

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune G478 - Sezione - SezUrb - Foglio 208 - Particella 78

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 20428

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: BERNA



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/07/2021 - Ora: 10.20.47 Fine
Visura n.: PG0057857 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2021

Dati della richiesta	Comune di PERUGIA (Codice: G478)		
Catasto Fabbricati	Provincia di PERUGIA		
	Foglio: 225 Particella: 137 Sub.: 6		

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	225	137	6		2		Zona	A/2	3	6 vani	Catastale Totale: 161 m ² Totale escluse aree scoperte**: 158 m ²	Euro 325,37	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo

Annotazioni

STRADA FABRIANESE n. 141 piano: S1-T;
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

INTERESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA
1		DIRITTI E ONERI REALI
2		(2) Nuda proprietà per 1/2
3		(2) Nuda proprietà per 1/2
		(8) Usufrutto per 1/1
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1991 protocollo n. PG0360836 Voltura in atti dal 20/10/2009 Repertorio n.: 163235 Rogante: MARIO BRIGANTI Sede: BASTIA UMBRA Registrazione: UR Sede: PERUGIA n. 1580 del 20/01/1992 COMPRAVENDITA (n. 2089, 1/1992)		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G478 - Sezione - Foglio 225 - Particella 137

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 20428

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: BERNÀ

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/07/2021 - Ora: 10.20.57 Fine
Visura n.: PG0057858 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2021

Dati della richiesta		Comune di PERUGIA (Codice: G478)									
		Provincia di PERUGIA									
Catasto Fabbricati		Foglio: 225 Particella: 137 Sub.: 8									
Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	225	137	8	Cens.	2	C/6	4	21 m²	Totale: 26 m² Catastale	Euro 27,11
Indirizzo		STRADA FABRIANESE n. 141 piano: S1;									
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)									
INTESTATI											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1											
2											
3											
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1991 protocollo n. PG0360836 Volture in atti dal 20/10/2009 Repertorio n.: 163235 Rogante: MARIO BRIGANTI Sede: BASTIA UMBRA Registrazione: UR Sede: PERUGIA n: 1580 del 20/01/1992 COMPRAVENDITA (n. 2089.1/1992)				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
										(2) Nuda proprietà per 1/2	
										(2) Nuda proprietà per 1/2	
										(8) Usufrutto per 1/1	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G478 - Sezione - Foglio 225 - Particella 137

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 20428 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: BERNA

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2021

Data: 13/07/2021 - Ora: 10.21.10 Fine
Visura n.: PG0057859 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PERUGIA (Codice: G478)
Catasto Fabbricati	Provincia di PERUGIA
Unità immobiliare	Foglio: 225 Particella: 137 Sub.: 9

N. DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	
Urbana	225	137	9	Cens.	2	C/6	
Indirizzo	STRADA FABRIANESE n. 141 piano: S1;						
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)						
INTESTATI							
1							
2							
3							

Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)	
INTESTATI			
N. _____		DATI ANAGRAFICI _____	
1 _____		CODICE FISCALE _____	
2 _____		DIRITTI E ONERI REALI _____	
3 _____		(2) Nuda proprietà per 1/2 _____	
		(2) Nuda proprietà per 1/2 _____	
		(8) Usufrutto per 1/1 _____	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1991 protocollo n. PG0360836 Volture in atti dal 20/10/2009 Repertorio n.: 163235 Rogante: MARIO BRIGANTI Sede: BASTIA	
		UMBRA Registrazione: UR Sede: PERUGIA n: 1580 del 20/01/1992 COMPRAVENDITA (n. 2089.1/1992)	

Mappali Terreni Conelati
Codice Comune G478 - Sezione - Foglio 225 - Particella 137

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 20428 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: BERNARDI

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2021

Data: 13/07/2021 - Ora: 10.21.23 Fine
Visura n.: PG0057860 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di PERUGIA (Codice: G478)										
Catasto Fabbricati		Provincia di PERUGIA										
Unità immobiliare		Foglio: 225 Particella: 137 Sub.: 10										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	225	137	10	Cens. 2	Zona	C/2	2	14 m²	Totale: 16 m²	Euro 15,18	
Indirizzo STRADA FABRIANESE n. 141 piano: T;												
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												
INTESTATI												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1									(2) Nuda proprietà per 1/2			
2									(2) Nuda proprietà per 1/2			
3									(8) Usufrutto per 1/1			
DATI DERIVANTI DA												
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1991 protocollo n. PG0360836 Voltura in atti dal 20/10/2009 Repertorio n.: 163235 Rogante: MARIO BRIGANTI Sede: BASTIA												
UMBRA Registrazione: UR Sede: PERUGIA n. 1580 del 20/01/1992 COMPRAVENDITA (n. 2089, 1/1992)												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G478 - Sezione - Foglio 225 - Particella 137

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 20428 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: BERNA
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2021

Data: 13/07/2021 - Ora: 10.19.32 Fine
Visura n.: PG0057848 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di PERUGIA (Codice: G478)										
Catasto Fabbricati		Provincia di PERUGIA										
Unità immobiliare		Foglio: 208 Particella: 78 Sub.: 1										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	208	78	1	2		C/1	6	46 m ²	Totale: 46 m ² Catastale	Euro 665,20 I. 1.288,000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				LOCALITA' PIANELLO piano: T.								
INTERESTATI												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1									(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con			
2									(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con			
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/06/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/06/2008 Repertorio n.: 113243 Rogante: DRAGONELLI GIUSEPPE Sede: PERUGIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9671. 1/2008)										

Mappati Terreni Correlati
Codice Comune G478 - Sezione - Foglio 208 - Particella 78

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 20428 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: BERNARDINI

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/07/2021 - Ora: 10.19.46 Fine
Visura n.: PG0057849 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2021

Dati della richiesta		Comune di PERUGIA (Codice: G478)										
Catasto Fabbricati		Provincia di PERUGIA										
		Foglio: 208 Particella: 78 Sub.: 2										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA					
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	208	78	2	2		A/3	2	5 vani	Catastale Totale: 101 m ² Totale escluse aree scoperte*: 91 m ²	Euro 222,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				LOCALITA' PIANELLO piano: T-1;								
INTESTATI												
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI					
1							(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con					
2							(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con					
DATI DERIVANTI DA				ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/06/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/06/2008 Repertorio n.: 113243 Rogante: BRUNELLI GIUSEPPE Sede: PERUGIA								
				Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9671.1/2008)								

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G478 - Sezione - Foglio 208 - Particella 78

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 20428 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **BERNA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2021

Data: 13/07/2021 - Ora: 10.19.57 Fine
Visura n.: PG0057850 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di PERUGIA (Codice: G478)									
		Provincia di PERUGIA									
Catasto Fabbricati		Foglio: 208 Particella: 78 Sub.: 3									
Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	208	78	3	Cens.	2	C/3	4	89 m ²	Catastale Totale: 104 m²	Euro 234,42 L. 453,900
Indirizzo LOCALITA' PIANELLO piano: T.											
INTESTATI											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1											
2											
DATI DERIVANTI DA											
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/06/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/06/2008 Repertorio n.: 113243 Rogante: BRUNELLI GIUSEPPE Sede: PERUGIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9671/1/2008)											
CODICE FISCALE											
DIRITTI E ONERI REALI											
(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con											
(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G478 - Sezione - Foglio 208 - Particella 78

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 20428 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: **BERNA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0292789 del 19/08/2009

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

Strada Fabrianese

civ. 141

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 225

Particella: 137

Subalterno: 6

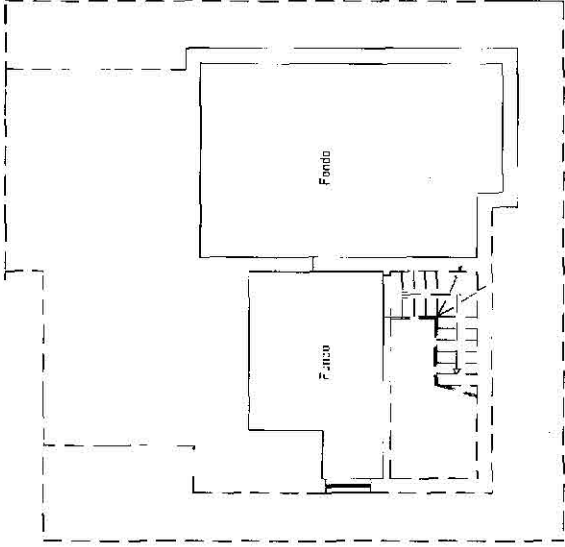
Compilata da:
Falchetti Umbro

Iscritto all'albo:
Geometri

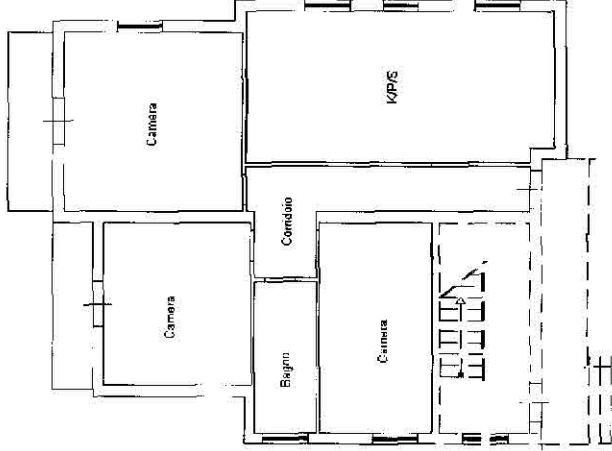
Prov. Perugia

N. 675

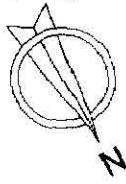
Scheda n. 1 Scala 1:200



Piano 1° sottostrada H+2,20



Piano terra -2,50



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2021 - Comune di PERUGIA(G478) - < Foglio: 225 Particella: 137 - Subalterno 6 >
STRADA FABRIANESE n. 141 piano: S1-T;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0292789 del 19/08/2009

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

Strada Fabrianese

civ. 141

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 225

Particella: 137

Subalterno: 9

Compilata da:
Falchetti Umbro

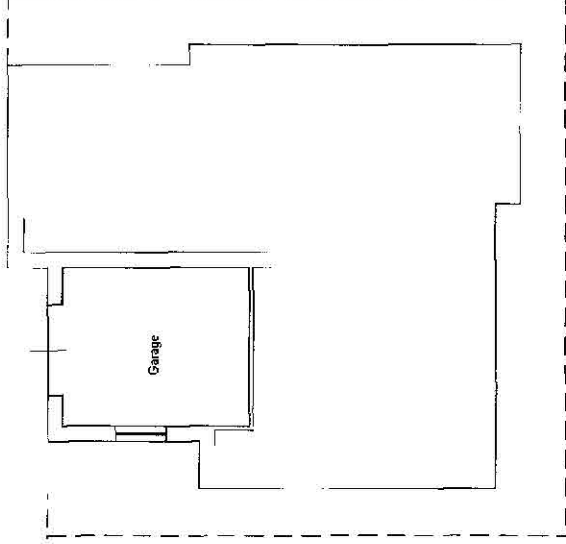
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Perugia

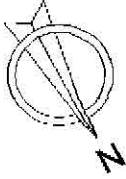
N. 675

Scheda n. 1

Scala 1:200



Piano 1° sottostada H220



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2021 - Comune di PERUGIA(G478) - < Foglio: 225 Particella: 137 - Subalterno 9 >
STRADA FABRIANESE n. 141 piano: S1;

Dichiarazione protocollo n. PG0292789 del 19/08/2009

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

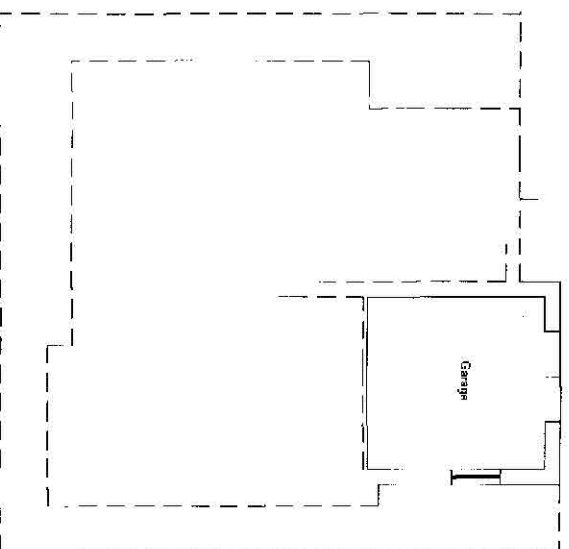
Strada Fabrianese

civ. 141

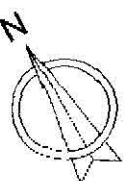
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Scheda n. 1 Scala 1:200

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Falchetti Umbro
Foglio: 225	Iscritto all'albo:
Particella: 137	Geometri
Subalterno: 8	Prov. Perugia
	N. 675



Piano 1° sottostrada H.2.20



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2021 - Comune di PERUGIA(G478) - <Foglio: 225 Particella: 137 - Subalterno 8 >
STRADA FABRIANESE n. 141 piano: S1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0292789 del 19/08/2009

Planimetria di v.i.v. in Comune di Perugia

Strada Fabrianese

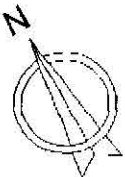
civ. 141

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Falchetti Umbro
Foglio: 225	Iscritto all'albo:
Particella: 137	Geometri
Subalterno: 10	Prov. Perugia
	N. 675

Scheda n. 1 Scala 1:200



Piano Terra H2.0



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2021 - Comune di PERUGIA(G478) - <Foglio: 225 Particella: 137 - Subalterno 10 >
STRADA FABRIANESE n. 141 piano: T;

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Falchetti Umbro
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Perugia

N. 675

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Perugia

Comune di Perugia

Protocollo n. PG0006248 del 10/01/2011

Sezione: Foglio: 225

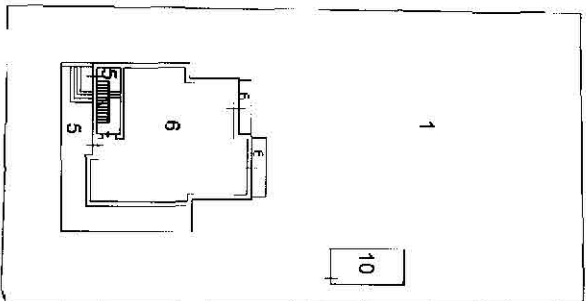
Particella: 137

Tipo Mappale n. del

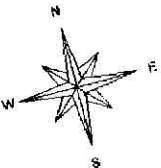
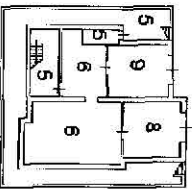
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

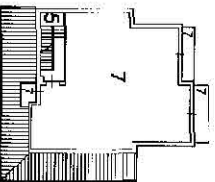
PIANO TERRA



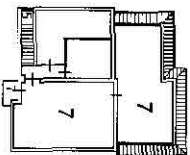
PIANO PRIMO
SOTTOSTRADA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO





Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Comune di: PERUGIA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Data: 13/07/2021 - Ora: 10.26.53 - Pag: 1

Visura n. : PG0057872

Fine

Comune	PERUGIA	Sezione	Foglio 225	Particella 137	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	DESCRIZIONE	
1	strada fabrianese		T		B.C.N.C. (CORTE) AI SUBB. 6-7-8-9-10	
2					SOPPRESSO	
3					SOPPRESSO	
4					SOPPRESSO	
5	strada fabrianese	14/T	S1-T1-2		B. C. N. C. (VANO SCALA - INTERCAPEDINE - PORTICO) AI SUBB. 6-7-8-9	
6	strada fabrianese	14/T	S1-T		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
7	strada fabrianese	14/T	1-2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
8	strada fabrianese	14/T	S1		AUTORIMESSA	
9	strada fabrianese	14/T	S1		AUTORIMESSA	
10	strada fabrianese	14/T	T		MAGAZZINO	

Visura ordinaria

Richiedente: TRIBUNALE PG.

MODULARIO
P. - Cat. S. T. - 315



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

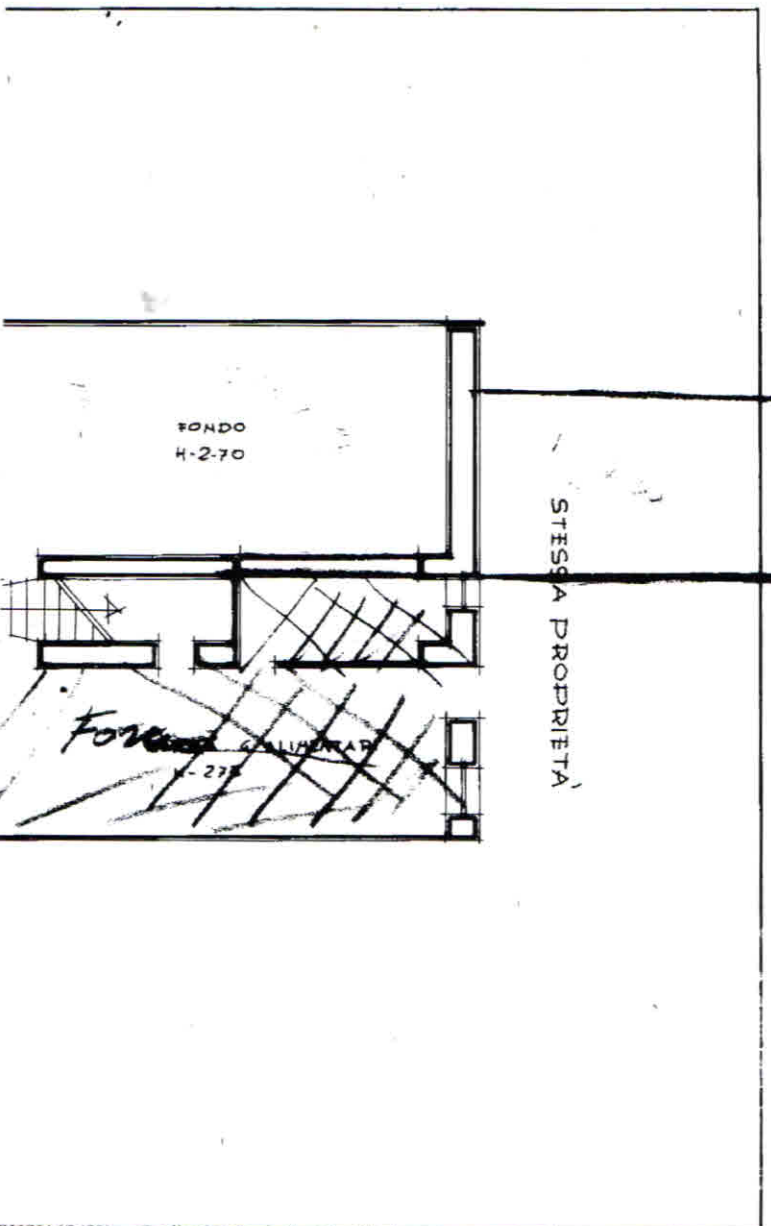
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1968, N. 463)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PERUGIA Via PIANELLO

Ditta [REDACTED] ATTO A [REDACTED] L. 21 - [REDACTED]

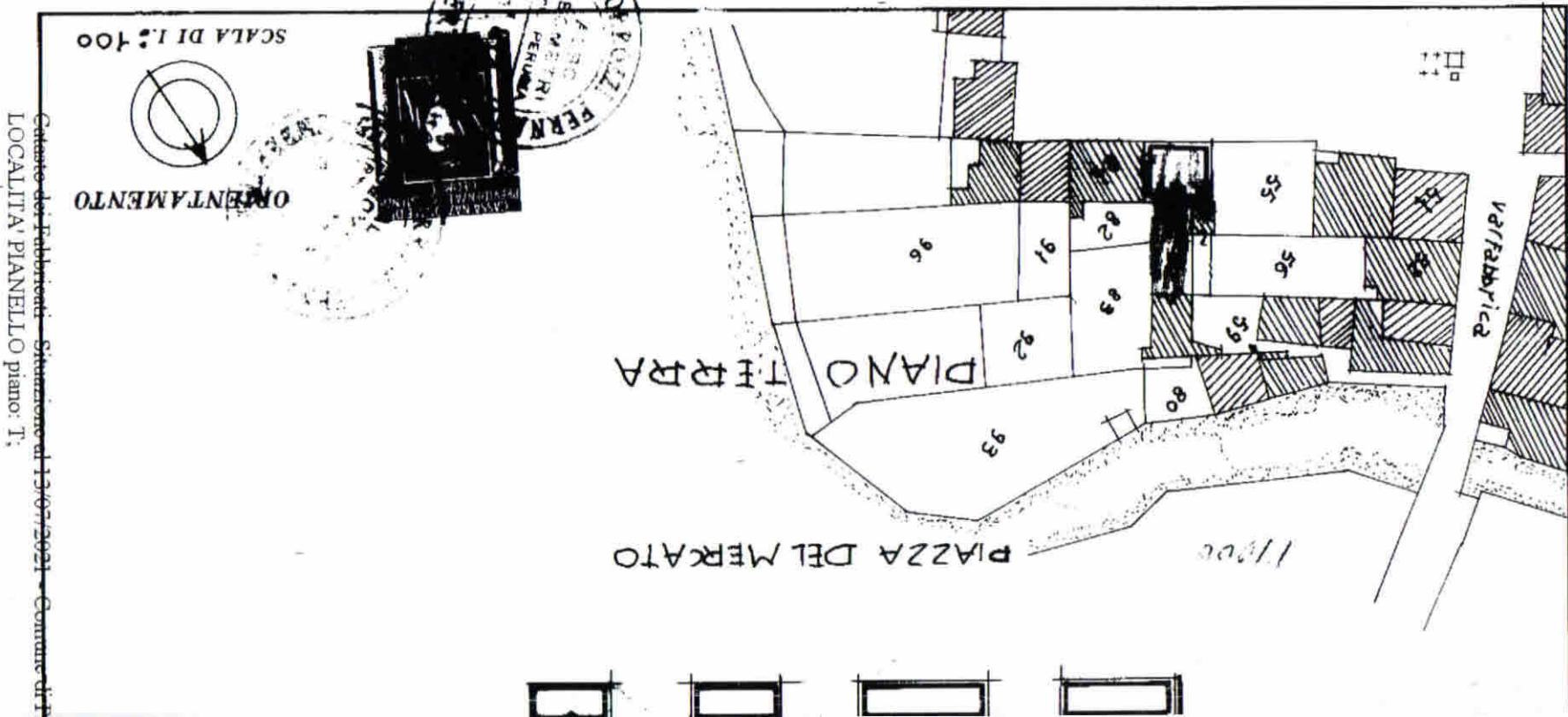
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PERUGIA



Lire
20

Data presentazione: 18/11/1964 - Data: 13/07/2021 - n. PG0057864 - Richiedente TRIBUNALE DI PERUGIA - Ultima Planimetria in atti
Tol.schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1

DATA 18/11/1964	PROT. N° 1023
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI N° 814 della Provincia di PERUGIA DATA 11-11-1964 Firma: <i>Alessandro Berna</i> FERNANDO (Titolo, nome e cognome del tecnico) Membro dal GEOM. PORROZZI	



MODULARIO
F. - Cal. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

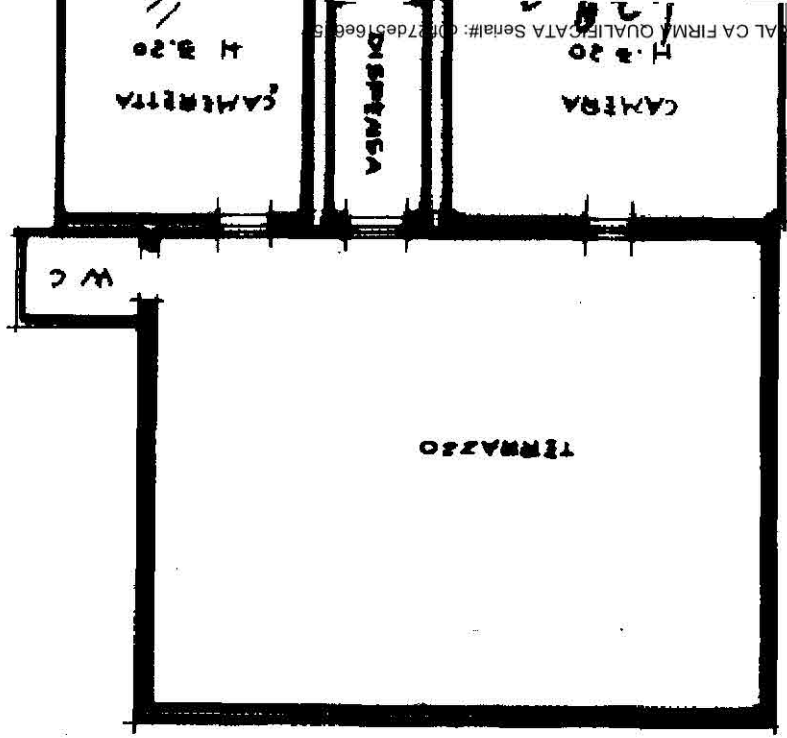
(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1959, N. 682)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PERUGIA Via DIAMELLO

Div. [redacted] MATO A [redacted] IL
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PERUGIA

Lire
20

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



Firmato Da: BERNA ALESSANDRO Emesso Da: NAMIR AL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 0027ded516ee5

RUGIA(G478) - <Foglio: 208 Particella: 78 - Subalterno 2>

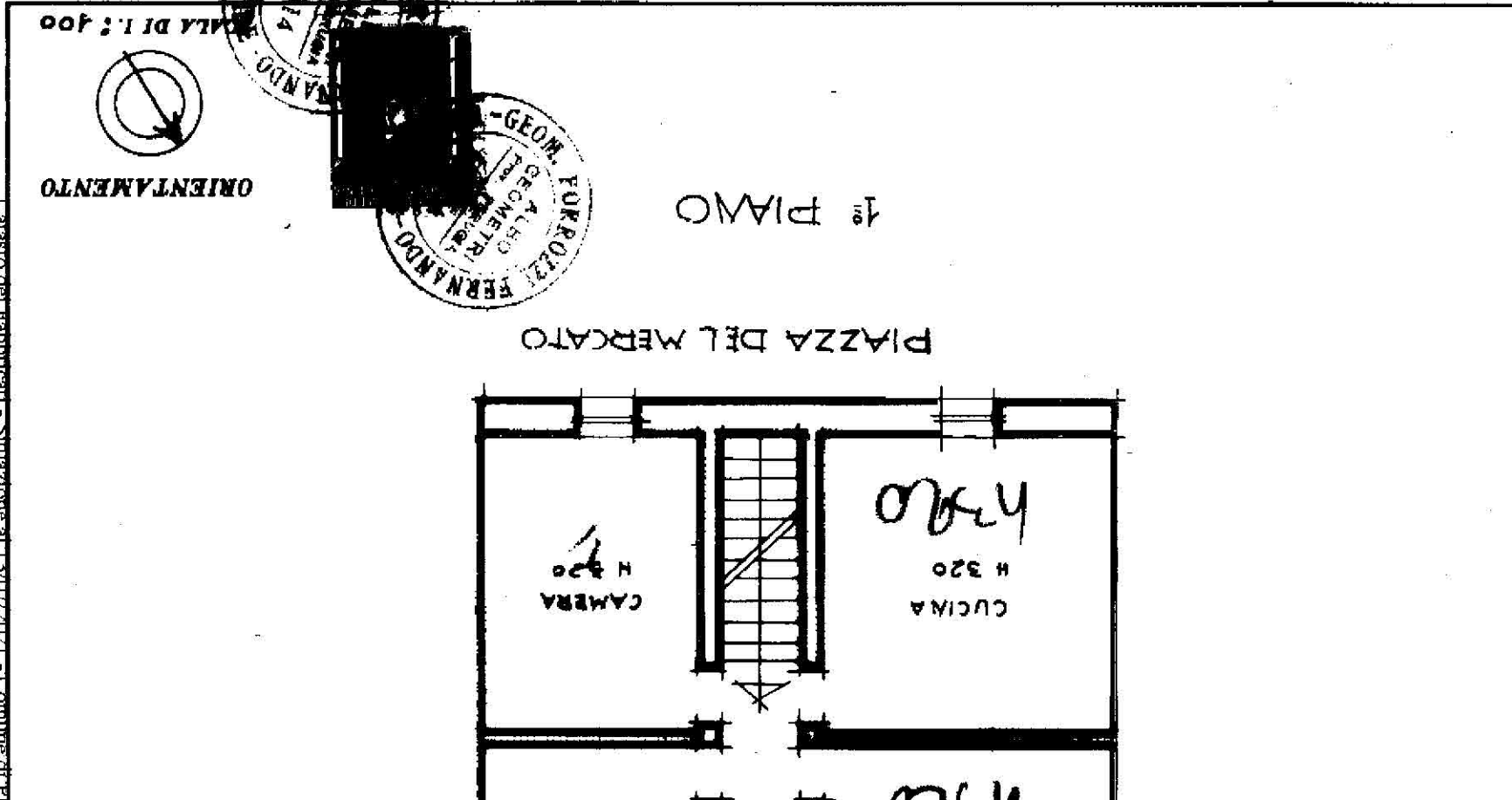
Data presentazione: 18/11/1964 - Data: 13/07/2021 - n. PG0057865 - Richiedente TRIBUNALE DI PERUGIA - Ultima Planimetria in atti
Tol.schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Patt. di scala: 1:1

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

DATA
PROT. No
18 NOV 1964

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Firma: *Alessandro Berna*
DATA 11-11-1964
della Provincia di PERUGIA
Iscritto all'Albo de GEOMETRI N. 814
Completato dal GEOMETRA *OPROZZI*
[Stampa: FERNANDO FORPOZZI - ALBO GEOMETRI - PERUGIA - N. 814]



Catasto del Fabbricati - Situazione al 13/07/2021 - Comune di Perugia
LOCALITA' PIANELLO piano: 1-1;

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

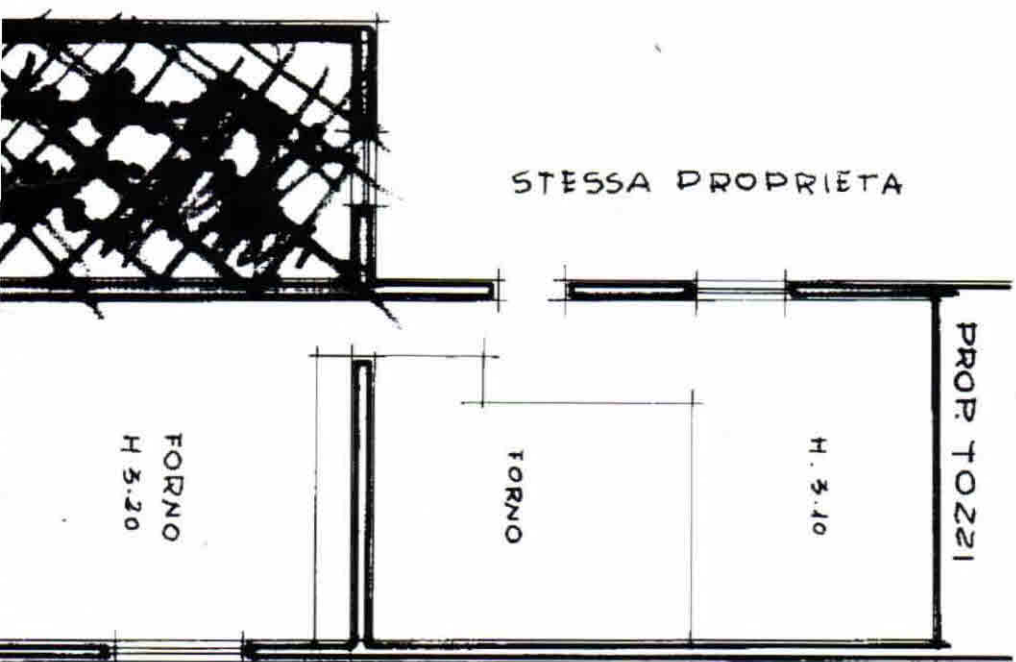
Lire
20

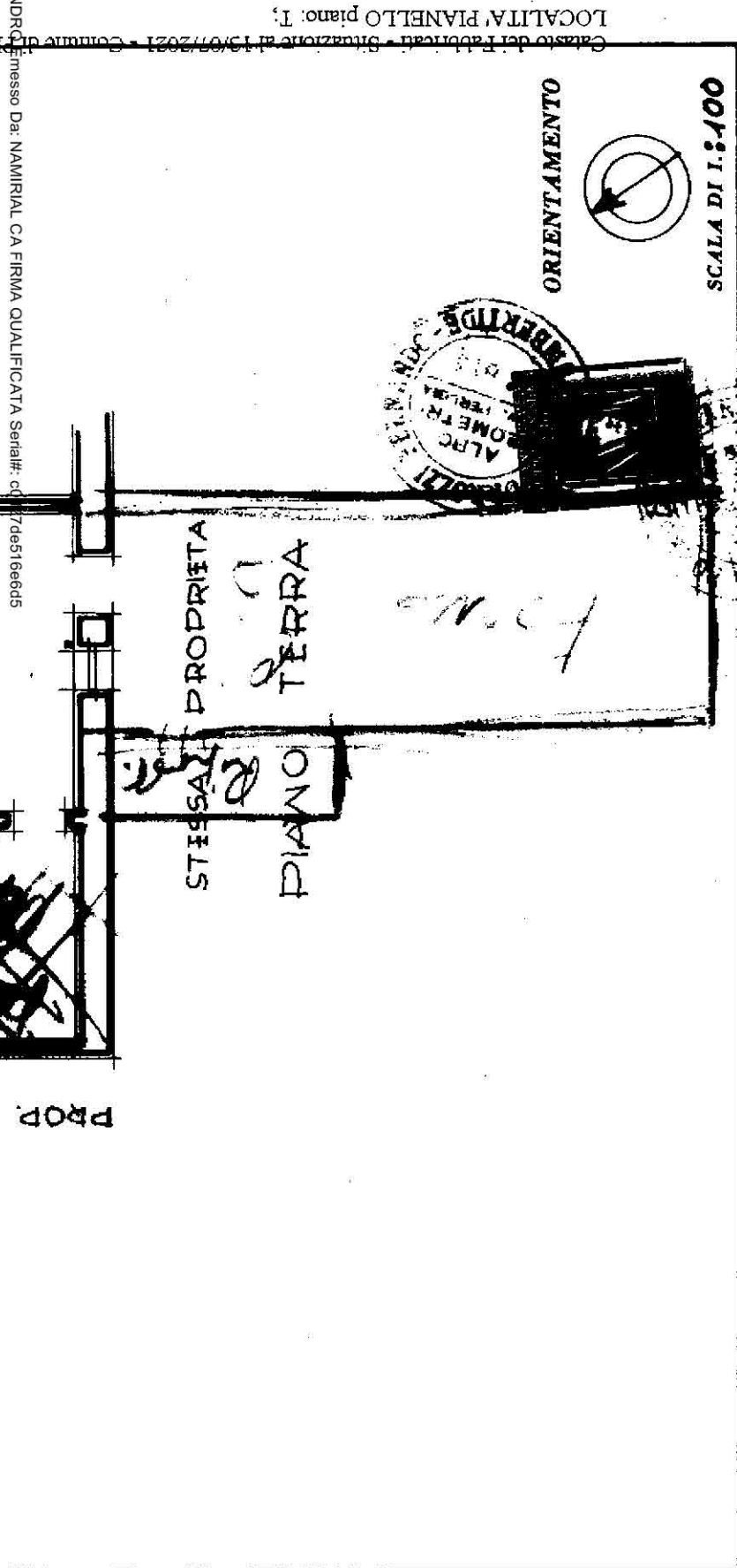
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PERUGIA via PIANELLO

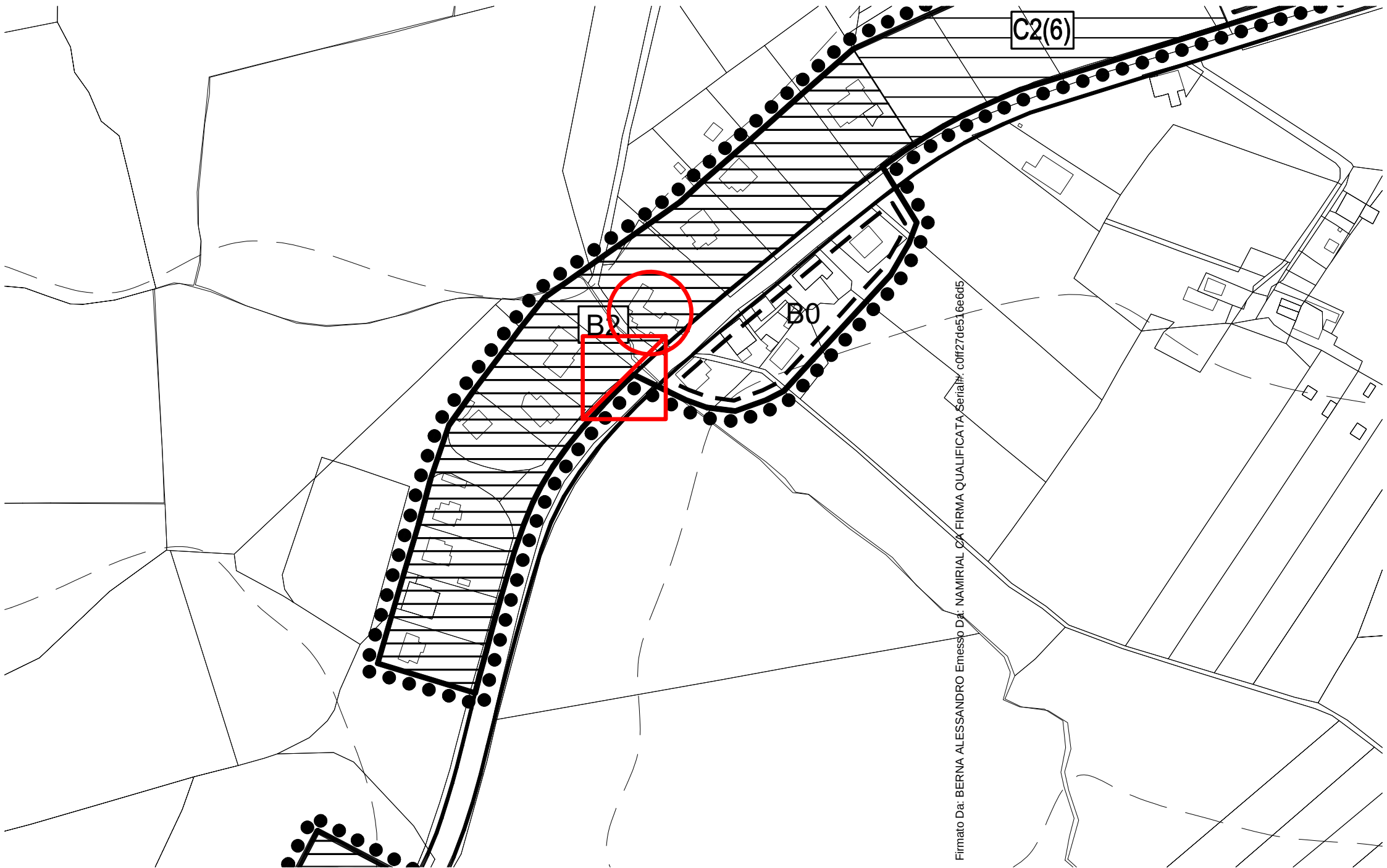
Ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] di [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PERUGIA



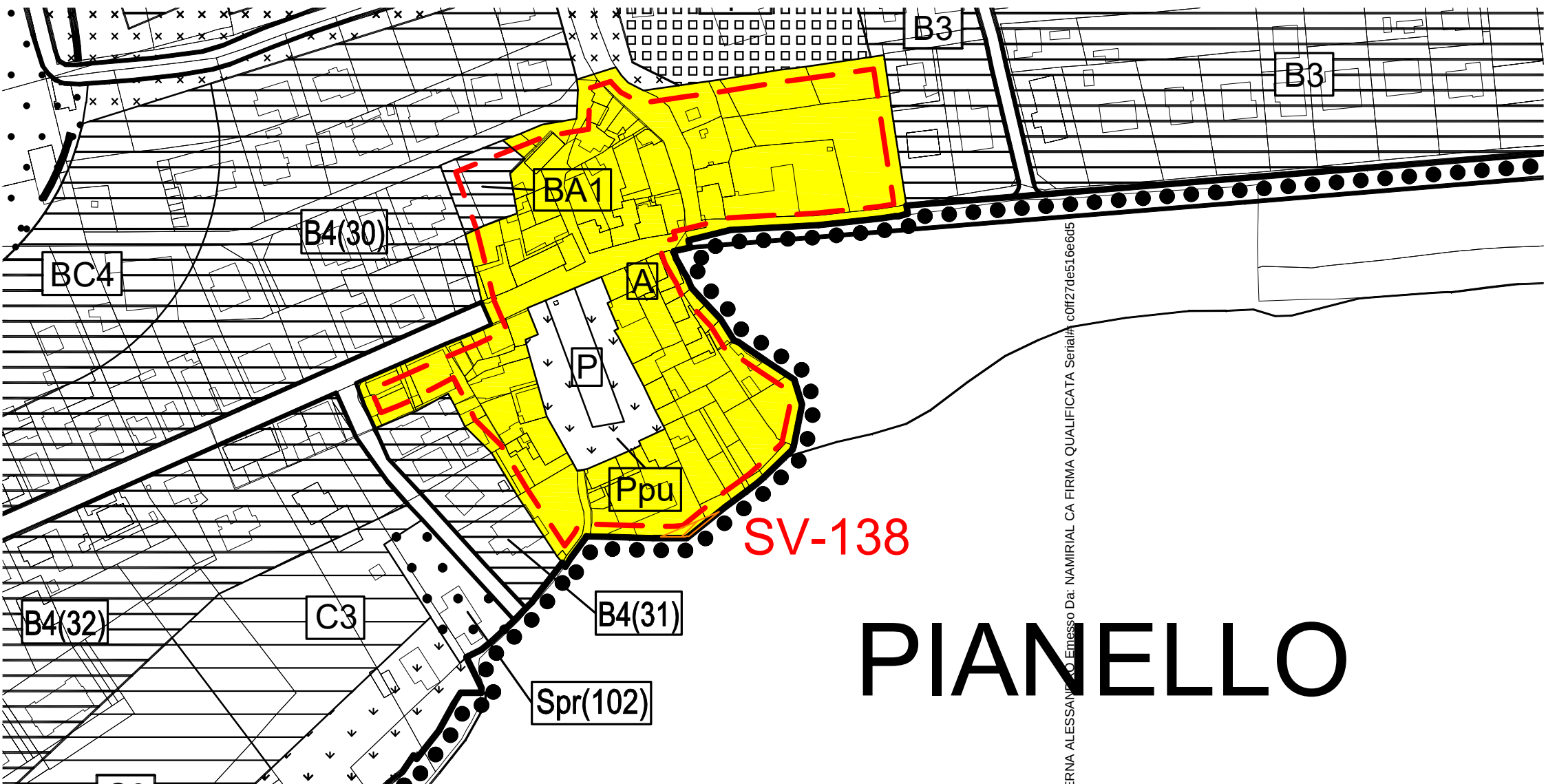


SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 10/07/2021	COMPILATO DA: GEOM. BORROZZI (Titolo, nome e cognome del tecnico) FRANCESCO Iscritto all'Albo dei GEOMETRI n. 814 della Provincia di PERUGIA DATA 11-11-1956 Firma: <i>[Signature]</i>



Firmato Da: BERNA ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: c0ff27de516e6d5



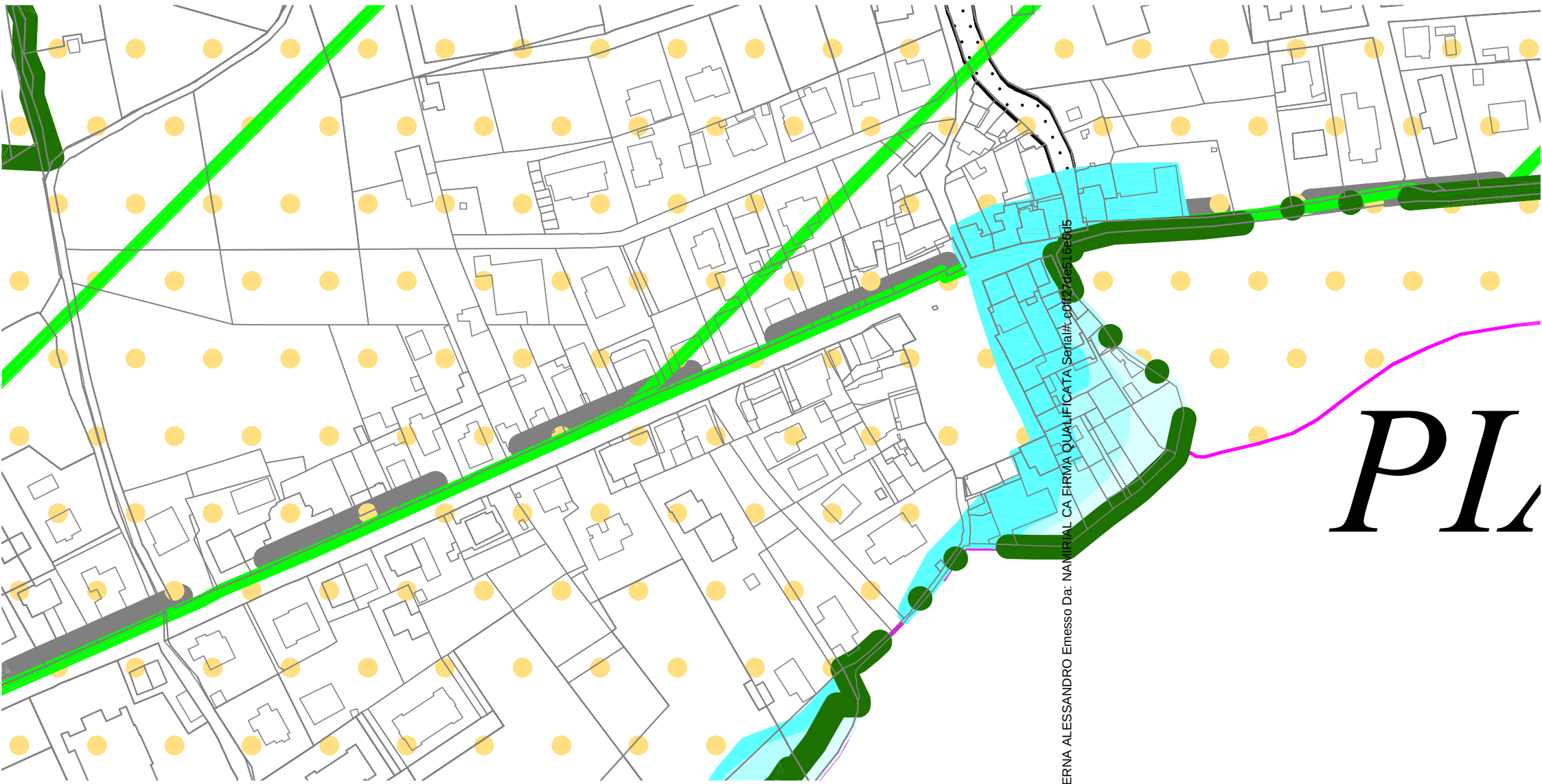


SV-138

PIANELLO

Firmato Da: BERNA ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial# c0ff27de516e6d5





Firmato Da: BERNA ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 607212513635

PI

ART. 103 PIANO URBANO DEL TRAFFICO

La redazione del Piano Urbano del Traffico e dei suoi aggiornamenti deve rapportarsi con le dinamiche e le tendenze in atto, e in particolare con la programmazione delle trasformazioni urbanistiche previste dal PRG.

Il P.U.T. deve, altresì, tener conto:

- della classificazione funzionale della rete viaria operata dal PRG in relazione alle caratteristiche che le strade dovranno assumere ai fini della riqualificazione della rete stessa;
- della progettualità relativa alle nuove infrastrutture per la mobilità, con particolare riferimento a quelle in sede propria ed ai parcheggi di scambio;
- delle specifiche attuative del PRG, parte operativa, relative alla formazione di itinerari pedonali e ciclo-pedonali in sede promiscua;
- delle necessità di bonifica acustica identificate dal Piano comunale di risanamento acustico, di cui alla L.447/95.

CAPO II - AMBITI E FASCE DI RISPETTO

ART. 104 AMBITO DI RISPETTO ALL' AEROPORTO REGIONALE

E' la porzione di territorio comunale circostante l'aeroporto di S.Egidio, perimetrata nell'allegato cartografico A4_1 del PRG, parte strutturale, nella quale vigono le servitù ed i vincoli stabiliti nel piano particolareggiato di iniziativa regionale approvato con DPGR n. 581 del 18. 11. 1991 e successive modifiche ed integrazioni.

In particolare, in detto ambito sono soggetti a limitazione le costruzioni, le piantagioni arboree a fusto legnoso, gli impianti di linee elettriche, telegrafiche o telefoniche, le antenne radio, gli impianti di elevazione ed in genere qualsiasi opera che possa costituire ostacolo alla navigazione aerea.

Ai sensi dell'art. 1 LR 27/91, i permessi di costruire rilasciati nell'ambito delle aree emergenti dalle superfici di limitazione ostacoli, così come individuate e disciplinate dal combinato disposto degli artt. 6 e 7bis delle NTA del suddetto piano particolareggiato, sono inoltrati alla Giunta Regionale.

ART. 105 FASCE DI RISPETTO ALLE STRADE E FERROVIE E FASCE DI IGIENE AMBIENTALE

1. Vincoli e fasce di rispetto alle strade

Con riferimento alla classificazione delle strade di cui all'art.98, le fasce di rispetto sono quelle stabilite dalle normative nazionali in vigore: esse non sono indicate nelle cartografie del PRG.

In particolare vigono le seguenti prescrizioni:

- Al di fuori dei centri abitati, come delimitati con deliberazione comunale ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade, sono le seguenti:
 - strada extraurbana principale: m. 40
 - strada extraurbana secondaria: m. 30
 - strada extraurbana locale: m. 20Qualora trattasi di interventi in zone classificate edificabili (insediamenti di tipo diffuso) le distanze da osservare sono le seguenti:
 - strada extraurbana primaria: m.20
 - strada extraurbana secondaria: m.10
- Al di fuori dei centri abitati in corrispondenza dei nodi stradali, degli incroci e delle curve, le fasce di rispetto sono determinate in base alle prescrizioni particolari dettate dal Nuovo codice della strada (art. 16, 17, 18) e del relativo Regolamento d'attuazione (art.27).
- Nelle aree interne ai centri abitati, le fasce di rispetto per l'edificazione e le fasce di visibilità sono regolate dal Piano generale del traffico urbano in vigore, di cui all'art. 36 del Codice della Strada.



Le destinazioni d'uso ammesse in relazione all'elenco di cui all'art.24, differenziate sulla base della classificazione degli insediamenti di interesse storico ambientale, ai sensi dell'art.13 del presente TUNA sono le seguenti:

- Nucleo Urbano e Centri Minori: 1-2-4-5-6-7-8-9-10-11-12-15-19-21-24-25-28-34-37
- Complessi Unitari (Ville): 1-2-3-4-7-8-9-10-12-15-17-18-19-20-21-22-24-25-27-34-37
- Aggregati Rurali: 1-4-7-8-10-12-24-25-27-34-37-47

ART. 114 ZONE AGRICOLE DI RISPETTO ER

Le zone agricole di rispetto dei centri storici sono perimetrate nella cartografia generale del PRG parte operativa con il simbolo Er, secondo gli indirizzi dell'art. 24 del presente Tuna.

Nelle zone Er non è ammessa la costruzione di nuovi edifici.

Per gli edifici esistenti, destinati ad abitazione, sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 7 della l.r. 1/2015, nonché ampliamenti nei limiti di cui all'art. 91 della L.R. n. 1/2015 e nel rispetto delle prescrizioni dettate per le zone BA, di cui all'art.113.

Per gli edifici con destinazione diversa da quella abitativa, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 91 della LR 1/2015, anche con possibile trasferimento nelle zone agricole circostanti.

CAPO III - NORME GENERALI PER LE ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

ART. 115 GENERALITA'

Le zone residenziali di completamento e di nuova espansione di cui al presente Capo sono perimetrate e normate nella parte operativa del PRG secondo gli indirizzi di cui all'art 25 delle presenti Norme.

ART. 116 ZONE RESIDENZIALI DI MANTENIMENTO B0

Sono insediamenti, prevalentemente residenziali, esistenti alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999), nei quali sono ammessi gli interventi di seguito riportati.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di recupero di cui alle lettere a), b), c), d) e f) del comma 1, dell'art.7 della L.R. 1/2015 ed il loro uso a scopi residenziali (p.ti 1,2,3 e 4 art.13).

A scopo residenziale o per le esistenti attività artigianali non insalubri di 1^a e 2^a classe, è altresì ammessa la realizzazione di ampliamenti, da computare rispetto al volume dell'edificio esistente accatastato alla data del 24.06.2002, con una volumetria max. pari a mc. 300 per gli edifici unifamiliari e per quelli destinati alle attività artigianali sopra richiamate e pari a mc. 500 per quelli costituiti da due o più unità immobiliari ad uso abitativo, e comunque non superiore al 50% del volume esistente.

Gli ampliamenti di cui sopra ricomprendono gli eventuali incrementi volumetrici già assentiti in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 4 delle NTA del previgente PRG.

Usi diversi degli edifici esistenti, o parti di essi, da quelli residenziali e per le attività artigianali di cui sopra, in ogni caso ammessi per le zone di completamento B di cui all'art.118, sono ritenuti compatibili nella misura in atto e/o regolarmente autorizzata alla data del 24.06.2002; per detti edifici o parti di essi sono ammessi soltanto gli interventi edilizi di cui al 2° comma.

Sono inoltre ammessi, previa verifica della dotazione degli standard urbanistici, cambi di destinazione d'uso del 20% della volumetria esistente e degli ampliamenti autorizzabili, per l'insediamento delle attività extraresidenziali previste all'art.118 del TUNA.

Le volumetrie di cui sopra possono essere utilizzate, totalmente o parzialmente, per la realizzazione di corpi edilizi staccati costituenti pertinenze degli edifici principali.

Sono ammesse sopraelevazioni per l'adeguamento dei sottotetti fino ad un massimo di m. 2,00 misurati in gronda; incrementi dell'altezza fino a m. 3,00 sono ammessi solo nei casi in cui l'altezza dell'edificio sopraelevato risulti minore o uguale all'altezza dell'edificio più alto tra quelli direttamente confinanti con esso.

In caso di demolizione degli edifici, residenziali e non residenziali, esistenti (ivi compresi gli annessi), la ricostruzione degli edifici residenziali può beneficiare degli incrementi volumetrici già stabiliti al 3° comma; mentre in caso di demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali (sia per residenza che per attività artigianali non insalubri esistenti) l'incremento volumetrico max. è limitato a mc. 300, nel limite comunque fissato del 50% del volume esistente.



Nell'ipotesi di complessi unitari, appartenenti al medesimo proprietario, costituiti da un edificio principale e da altro accessorio, entrambi con destinazione residenziale accertata o autorizzata, alla data di adozione del presente PRG (22.03.1999), nei termini di cui sopra, è ammesso l'ampliamento dell'accessorio sino alla volumetria max. di mc. 300 anche mediante l'asservimento della volumetria utilizzabile per l'ampliamento dell'edificio principale.

Disposizioni particolari

1. Nelle zone B0 le trasformazioni edilizie non possono comportare altezze massime degli edifici superiori a m. 6.50.
2. Nelle zone B0 l'incremento volumetrico massimo è pari al 20% e comunque non superiore a mc. 200 rispetto al volume esistente.
3. Nella zona B0 in loc. Ponte Felcino è ammessa la destinazione d'uso a servizi socio-sanitari nel limite max del 30% della volumetria esistente.
4. Nella zona B0 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.
5. Nella zona B00 in loc. Casaglia sono ammessi soltanto gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1, dell'art. 3 della L.R. 1/2004.
6. Nelle zone B00 in loc. Pila, Madonna Alta, S. Sisto, S.Pietrino, Colombella, Case Nuove, San Giovanni del Pantano, Ramazzano, Elce, S.Maria Rossa, Piccione e San Martino in Campo non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto a quelli esistenti e/o autorizzati;
7. Nella zona B00 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.67, 69 e 74 del TUNA.
8. Nella zona B0 posta lungo la strada Olmo-Ellera è ammessa una SUC aggiuntiva pari a mq. 83.
9. Nella zona B00 in loc. Capanne la volumetria ammessa è determinata sulla base delle previsioni (Bo + Eb) vigenti alla data del 31.12.2018.
10. Nella zona B00 posta a Case Nuove di Ponte della Pietra all'interno del comparto CE 28 sono ammessi senza incremento volumetrico soltanto gli interventi di cui al comma 1 lett. a,b,c,d, dell'art.7 della L.R. 1/2015.

ART. 117 ZONE RESIDENZIALI DI MANTENIMENTO E RIQUALIFICAZIONE B0/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 B0/R o secondo le modalità dell'art. 54 comma 2 della LR 1/2015, 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

1. Nella zona B0/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,



**DISCIPLINA OPERATIVA DEGLI INSEDIAMENTI URBANI E PERIURBANI,
CENTRI ESTERNI, INSEDIAMENTI MINORI E INSEDIAMENTI SPARSI**

ART. 107 OGGETTO, FINALITÀ E ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA OPERATIVA

1. La disciplina del PRG-Parte Operativa ha per oggetto:
 - a) con definizione grafica e normativa: gli ambiti del Sistema insediativo e dei servizi di cui alla Parte II, Titolo I del presente Tuna;
 - b) con definizione solo normativa: le componenti sistemiche per le quali il PRG-Parte Strutturale rinvia alla disciplina del PRG-Parte Operativa.
2. La disciplina del PRG-Parte Operativa è costruita utilizzando, articolando e specificando i parametri urbanistici ed edilizi, la classificazione degli interventi, le modalità attuative (diretta, diretta condizionata, indiretta) e di gestione di cui alla Parte I e Parte II, Titolo I del presente Tuna.
3. Il PRG-Parte Operativa viene aggiornato d'ufficio a seguito degli interventi edilizi e infrastrutturali che vengono attuati sul territorio in conformità al Piano stesso. Eventuali aggiornamenti necessari, a seguito del recepimento di indicazioni e prescrizioni di strumenti sovraordinati, nonché a seguito di errori materiali di natura grafica o di calcolo possono essere eseguiti d'ufficio ed approvati dalla Giunta Comunale.

TITOLO I - INSEDIAMENTI ED ATTIVITA'

CAPO I - CENTRO STORICO DI PERUGIA

ART. 108 GENERALITÀ

Tutti gli interventi nella zona A del "Centro storico", devono essere attuati secondo gli indirizzi dell'art. 23 e nel rispetto di quanto disposto dalla DGR 420/2007 e successive modificazioni. A supporto delle valutazioni sui singoli edifici da elaborare nel rispetto della DGR 420/2007 e successive modificazioni è stata elaborata una cartografia denominata: Tav.A "Centro storico. Classificazione degli edifici e degli spazi aperti".

ART. 109 INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi sugli edifici sono regolati dalla citata DGR 420/2007 e ss.mm.ii., sulla base della classificazione del singolo manufatto elaborata nel rispetto delle prescrizioni della stessa DGR.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia interna devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- in caso di frazionamento di immobili residenziali, non è consentita la realizzazione di appartamenti di superficie inferiore a mq 40. Per la determinazione della superficie di cui sopra, i locali accessori della residenza, purchè adiacenti e collegati direttamente, possono essere computati con i coefficienti di riduzione previsti nell'art. 13 della legge 27.7.78 n. 392;

Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- E' vietata la realizzazione di terrazze e balconi a sbalzo sulle facciate degli edifici.
- Ascensori, scale, rampe:
Ove non sia possibile collocare all'interno di edifici corpi ascensori, corpi scala di sicurezza o rampe per il superamento delle barriere architettoniche, è ammessa la loro realizzazione esterna. In ogni caso scale e rampe devono essere aperte. I volumi necessari per la loro realizzazione non costituiscono aggiunte di cubatura.

Prescrizioni particolari

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona At.Cs.6 e nelle aree limitrofe indicate con la linea puntinata, sono:

1. mercato;



2. esercizi commerciali per attività alimentare e non alimentare;
3. esercizi di ristorazione;
4. servizi ricreativi;
5. attività culturali;
6. parcheggi pubblici.

Sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 66, comma 2 della L.R. 1/2015.

L'area di intervento è quella identificata nella Cartografia generale tav. 8/15 della Parte operativa con la sigla At.Cs6. Essa è altresì estesa, nei termini e per le finalità espresse dalla presente normativa, alle aree limitrofe perimetrate nelle medesime tavole con linea puntinata, riguardante i piani seminterrati degli edifici ivi esistenti e l'area a verde pubblico del Pincetto.

E' ammesso con attuazione diretta:

1. Il recupero e la ristrutturazione edilizia dell'immobile denominato Mercato Coperto, conservandone e valorizzandone le caratteristiche architettoniche originarie nonché la rimodulazione e l'ampliamento delle volumetrie esistenti localizzate nella terrazza per una SUC complessiva max di 800 mq.
2. La realizzazione di una nuova SUC pari a 200 mq., previa delocalizzazione degli ascensori di risalita da via XIV Settembre, per attività mercatali e per un nuovo accesso alla Biblioteca degli Arconi ed alla Sala Gotica. L'altezza massima dovrà essere pari a 4 m; le strutture dovranno essere leggere (in legno e acciaio), reversibili e di elevata qualità architettonica.
3. La ristrutturazione degli spazi denominati "Arconi" per la realizzazione di servizi di tipo culturale con connesse attività di ristorazione.

ART. 110 AREE NON EDIFICATE

Le aree non edificate sono distinte nella Tav. A "Centro Storico" allegata, in:

- aree verdi private (sono gli orti ed i giardini di pertinenza degli edifici)
- aree a verde pubblico (sono i giardini e gli spazi a verde aperti al pubblico, attrezzati o meno).
- aree a verde privato di particolare pregio
- aree a verde pubblico di particolare pregio

In tali aree non è consentita alcuna edificazione che comporti incremento volumetrico, nè è possibile realizzare parcheggi di superficie per auto. E' possibile eseguire interventi di arredo tenendo conto di quanto riportato negli allegati al PTCP denominati: "carta dei giardini storici detta "Carta di Firenze" e "Abachi delle specie vegetali".

Nelle "Aree a verde privato di particolare pregio" e "Aree a verde pubblico di particolare pregio" non è consentito, per espressi motivi di tutela ambientale, realizzare parcheggi pertinenziali di cui alla Legge 122/89, neanche completamente interrati.

Aree pubbliche pedonali

La loro individuazione ha carattere di indirizzo per il Piano urbano del traffico.

In tali aree non è consentita alcuna edificazione; è consentito realizzare interventi di arredo, anche con occupazione continuativa del suolo.

Aree per viabilità, parcheggi e di pertinenza degli edifici

Sono individuate in cartografia senza campitura. Non è consentita alcuna edificazione che comporti incrementi volumetrici; sono consentiti interventi di arredo urbano fissi o temporanei di iniziativa pubblica e privata.

CAPO II - ALTRI INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

ART. 111 SVILUPPI STORICI

Sulla base degli indirizzi dell'art.24 "Insediamenti di interesse storico e ambientale", il Prg parte operativa articola le aree all'interno del perimetro degli sviluppi storici, in zone omogenee secondo le prescrizioni dei successivi artt.112, 113, 114.

All'interno degli sviluppi storici possono altresì essere individuate zone omogenee pubbliche o private



con destinazioni compatibili con gli indirizzi della parte strutturale.

ART. 112 ZONE CON CARATTERE STORICO, ARTISTICO E/O DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE A

Tutti gli interventi nelle zone A devono essere attuati secondo gli indirizzi dell'art 24 e nel rispetto di quanto disposto dalla DGR 420/2007 e successive modificazioni

Prescrizioni particolari

Gli edifici ricadenti in zona A* sono destinati a servizi pubblici al servizio degli insediamenti residenziali; quelli ricadenti in zona A** sono destinati ad attrezzature e servizi di interesse generale. Per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità, si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 4 e 92, comma 2 del RR 2/2015.

ART. 113 ZONE DI COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE BA

Sulla base degli indirizzi dell'art. 24 del presente Tuna, per le zone BA perimetrate all'interno dei diversi sviluppi storici sono previste le seguenti prescrizioni particolari:

- SV - 5 :** Zona BA1: è ammesso l'incremento volumetrico massimo di mc. 300. Modalità di intervento: redazione Piano di Recupero.
Zona Ppu: la realizzazione del parco pubblico dovrà recuperare e risanare i ruderi ancora presenti del castello.
- SV - 6 :** Zona BA1: demolizione totale dei volumi ad ovest dell'edificio principale con possibilità di ampliamento dello stesso edificio principale di mc. 600, con h max non superiore all'edificio principale esistente. Modalità: progetto edilizio singolo senza Piano di Recupero.
Zona BA2: è ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi accessori con una volumetria complessiva di mc. 1200 per tutto la zona BA2 in questione. Modalità di intervento: redazione Piano di Recupero.
- SV - 7 :** Zona BA1: in tale zona, a condizione di demolire i due volumi esistenti, indicati in cartografia con i n. 1 e 2, è ammessa la costruzione di un unico fabbricato di volumetria complessiva pari alla somma dei due volumi demoliti incrementata del 50%, con h max pari a m. 4.00, nel sito dell'attuale edificio n.1.
- SV - 11 :** Zona BA1: Previa redazione di Piano di Recupero riguardante l'intera zona BA1, è ammesso: - demolizione totale dell'essiccatoio e la ricostruzione di volumi per un max di 500 mc oltre la volumetria autorizzata e demolita (essiccatoio).
Zona BA2: Previa redazione di Piano di Recupero riguardante l'intera zona BA2, sono ammesse due possibilità: a) demolizione volume accessorio esistente e ricostruzione con incremento di mc 200 oltre la volumetria demolita. b) semplice aumento di mc 200 in ampliamento e non in sopraelevazione, senza demolizione dell'accessorio.
- SV - 12 :** Zona BA1: è ammesso un incremento del 10% calcolato sui volumi urbanistici autorizzati esistenti. Modalità: progetto singolo senza Piano di Recupero.
- SV - 13 :** Zona BA1: è ammessa la demolizione dei volumi accessori, la ricostruzione con degli stessi con una volumetria complessiva pari al volume demolito incrementato del 50%, senza superare le altezze massime degli edifici adiacenti, ma con l'obbligo della sostituzione degli elementi incompatibili con la tipologia edilizia.
Modalità: progetto singolo senza Piano di Recupero.
Zona BA2: è ammesso un incremento della volumetria esistente pari a mc. 200.
- SV - 14 :** Zona BA1: è ammessa la demolizione di volumi esistenti e la ricostruzione di un edificio con volumetria max di mc. 600 e h. max = 4,00 mt.
Modalità: progetto singolo senza Piano di Recupero.
- SV - 16 :** Zona Ppu: L'intervento in tale area per la realizzazione di un parco pubblico dovrà prevedere, oltre al recupero dei manufatti edilizi storici esistenti, anche la valorizzazione delle percezioni visive e panoramiche.
- SV - 19 :** E' consentita ai sensi dell'art. 61 della L.R. 27/2000 la monetizzazione degli standard previsti dall'art. 174 del TUNA (parcheggi e verde pubblici); la quota non monetizzata è



vegetazione spontanea o colonizzati da cenosi non autoctone, per una fascia pari a 2 volte l'alveo, ed all'interno dei corpi d'acqua stessi;

- lo sfalcio, la trinciatura e le lavorazioni nei seminativi soggetti a set-aside, nel periodo tra il 20 febbraio e il 31 agosto;
- il transito di qualsiasi veicolo a motore lungo piste, mulattiere e sentieri di boschi, praterie, prati e seminativi, nonché al di fuori della rete rotabile, se non per comprovate esigenze colturali, di gestione del fondo e di servizio. Per la viabilità forestale vanno applicate le limitazioni al traffico veicolare a motore ai sensi dell'art. 7 comma 3 lettera a della LR 28/2001 e successive modifiche e integrazioni, previa tabellazione da parte dell'Ente competente per territorio;
- il transito con qualsiasi mezzo nei corpi idrici perenni, temporanei, puntuali, lineari, areali e negli impluvi, se non per comprovate esigenze produttive e di servizio su predefiniti punti di guado;
- l'utilizzo di specie alloctone per rimboschimenti/imboschimenti, rinfoltimenti e impianti di arboricoltura da legno;
- il taglio dei pioppeti dal 20 febbraio al 31 agosto;
- l'apertura di nuove cave, miniere e torbiere, nonché l'ampliamento di quelle esistenti;
- l'apertura di nuove discariche e degli impianti di trattamento e smaltimento di fanghi e rifiuti ovvero l'ampliamento di quelli esistenti;
- l'alterazione e la riduzione di paludi, stagni, acquitrini, prati umidi, zone di allagamento naturale temporaneo e corpi d'acqua. Il divieto si applica anche a tutti i corpi d'acqua naturali di qualunque tipo, fluenti o stagnanti, temporanei o permanenti, anche se allo stato attuale privi di vegetazione spontanea o colonizzati da cenosi non autoctone;
- l'estirpazione della vegetazione dei corpi idrici, ad eccezione degli interventi per la rimozione dell'apporto solido e degli interventi per il mantenimento dell'efficienza idraulica. Il divieto si applica anche a tutti i corpi d'acqua naturali di qualunque tipo, fluenti o stagnanti, temporanei o permanenti, anche se allo stato attuale privi di vegetazione spontanea o colonizzati da cenosi non autoctone;
- l'immissione di specie o sottospecie animali alloctone. L'immissione di specie o sottospecie animali autoctone o naturalizzate può essere effettuata previa valutazione dei possibili effetti sulla biocenosi esistente;
- il sorvolo a bassa quota con mezzi aerei ed elicotteri non preventivamente autorizzato, salvo che per motivi di soccorso, protezione civile ed antincendio;
- l'incendio delle stoppie e della vegetazione spontanea nel periodo 1 gennaio - 31 agosto;
- lo spietramento e la successiva lavorazione e messa a coltura di pascoli aridi;
- qualsiasi alterazione delle cavità ipogee, e in particolare l'ostruzione degli ingressi esistenti, la realizzazione di nuove aperture, la realizzazione di strutture e attrezzature per la visita, l'illuminazione.

All'interno delle aree forestali non è ammessa la deroga alle norme stabilite dall'art. 27 del Regolamento Regionale 7/2002 (superfici massime di ceduzione inferiore ai 5 ha in un anno e ai 10 ha in tre anni). Per interventi colturali in fustaia il limite massimo di intervento è di 10 ha/anno. Per interventi di rinnovazione in fustaia il limite massimo di superficie accorpata è fissato in un ettaro.

Nelle aree di particolare interesse naturalistico ambientale le condutture elettriche e di ogni altro impianto a rete aereo o sotterraneo devono essere realizzate, di norma, lungo i confini delle testate dei campi e comunque in modo da recare il minor pregiudizio possibile alle operazioni agricole o alla conservazione dell'ambiente naturale. In dette aree si applicano le disposizioni di cui all'art. 152 del "Codice dei beni culturali".

ART. 82 RETE ECOLOGICA COMUNALE (RE-PG)

Nella tavola "Ricognizione delle componenti ambientali" Allegato A4_3, è perimetrata la Rete ecologica comunale, la quale approfondisce il sistema faunistico ambientale locale di derivazione dalla Rete Ecologica Regionale Umbra (RERU), ai sensi degli artt. 81 e 82 della LR 1/2015.

La Rete Ecologica regionale di cui alla carta n. 6 allegata alla legge regionale 27/2000 è un sistema interconnesso di habitat, di elementi paesaggistici e di unità territoriali di tutela ambientale finalizzato alla salvaguardia ed al mantenimento della biodiversità.

Sono componenti della Rete Ecologica regionale:

- a) le unità regionali di connessione ecologica, quali aree di habitat delle specie ombrello di estensione



CAPO VI - NORME DI TUTELA IGIENICO E AMBIENTALE

ART. 84 FASCE DI RISPETTO E AREE DI SALVAGUARDIA DEI CORSI D'ACQUA E DEI FIUMI E AREE A RISCHIO IDRAULICO

In corrispondenza di tutti i corsi d'acqua e fiumi vigono i divieti e le prescrizioni di cui al Regio Decreto 25 luglio 1904 n. 523.

In applicazione di quanto previsto all'art. 39 del PTCP e sulla base delle specifiche indagini di valutazione del rischio idraulico, sviluppate per la redazione del PRG, tenuto conto degli aspetti naturalistici ambientali e delle caratteristiche morfologiche degli ambiti fluviali, tutelati dal PRG con le norme di cui agli articoli 38, 44, 55, 51, 34 e 86 del presente TUNA, è vietata all'esterno dei centri abitati, individuati con D.G.C. n. 1333 del 21.4.1994 e s.m.i. per le implicazioni connesse all'applicazione del Codice della strada ed alle varie esigenze di carattere urbanistico, ogni forma di edificazione a distanza inferiore a m. 30,00 dalle rive dei laghi e dalle sponde dei corsi d'acqua.

All'interno dei centri abitati, nella fascia compresa fra i 10 e i 30 m, misurata dalla sponda o dal piede dell'argine esterno di fiumi e torrenti o dal confine demaniale sono ammessi, previa valutazione del rischio idraulico, geologico delle caratteristiche morfologiche dell'area, nonché degli aspetti naturalistici ambientali:

- gli interventi previsti nelle zone omogenee B;
- gli interventi previsti per le zone omogenee C, D, F dotate di Piano Attuativo alla data del 23 luglio 2002 (entrata in vigore del PTCP).

Resta fermo il divieto di ogni forma di edificabilità per una fascia di 10 m dalle stesse sponde.

Alla distanza di 10 m dalle sponde dei corsi d'acqua vincolati, all'esterno dei centri abitati al fine di ricostituire le condizioni naturali, è vietata qualsiasi trasformazione territoriale, ad eccezione dell'attività agricola (in conformità con l'assetto morfologico, idrogeologico, biochimico, strutturale e naturalistico del suolo), della ricostituzione della vegetazione ripariale, della realizzazione di apposite piantumazioni produttive, dei sentieri e/o delle piste ciclabili di cui all'art. 13 comma 3 della L.R. n. 46/97, degli interventi di recupero ambientale e ripristino ambientale e delle opere di manutenzione idraulica; è altresì vietato il taglio della vegetazione ripariale, arbustiva e arborea naturale ad eccezione degli interventi imposti ed attivati dagli enti competenti in materia di Polizia Idraulica. Sulla base delle suddette indagini di valutazione del rischio idraulico, la tavola "Ricognizione delle componenti ambientali", Allegato A4_1 "Rischio Ambientale" (scala 1:10.000) al PRG e l'Allegato: Carta della pericolosità idraulica, parte strutturale definisce le aree a potenziale pericolosità idraulica, nei quali gli interventi di trasformazione del territorio, ivi compresi gli interventi di recupero edilizio, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- per l'approvazione dei piani attuativi o, se non previsti, per il rilascio del permesso di costruire, devono essere prodotti studi idraulici redatti secondo le direttive del PAI per valutare le condizioni puntuali di pericolo per tempi di ritorno pari a 200 anni;
- devono essere realizzati interventi di adeguamento della rete scolante di valle.
In dette fasce, laddove i calcoli idraulici accertino una situazione di pericolosità, non sono ammesse nuove costruzioni, interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia che comportino la creazione di ostacolo al deflusso idrico superficiale, quali piani interrati, chiusura di porticati e recinzioni in muratura. Sono comunque ammessi interventi:
- di salvaguardia e protezione atti a ridurre le condizioni di rischio;
- diretti alla realizzazione di impianti e servizi per la tutela e la migliore utilizzazione delle acque, purché consentiti dalla vigente normativa statale e regionale.

In dette fasce sopraindicate, qualora l'area di interesse ricada all'interno delle perimetrazioni definite "aree di potenziale pericolosità idraulica" individuate dagli studi redatti dal Comune di Perugia e dagli studi di aggiornamento del PAI dovranno essere comunque seguite le prescrizioni di cui sopra.

In applicazione del comma 5 art. 4 delle norme del vigente PAI, il suddetto Allegato A4_1 e della carta di pericolosità e di rischio idraulico, riporta altresì i limiti delle fasce fluviali e delle zone di rischio idraulico individuate dal medesimo PAI, all'interno delle quali si applicano le prescrizioni dirette relative all'assetto idraulico contenute negli articoli 28, 29, 30, 31, 32, 34 e 35 delle citate norme.

I manufatti, anche in parte attraversati dal limite di fascia fluviale e/o zona di rischio sono ricompresi



nella fascia fluviale e/o zona di rischio interessata dalle prescrizioni più restrittive. In tutte le aree di cui al presente articolo, fatti salvi i casi in cui sono dettate prescrizioni più restrittive per l'attuazione degli interventi, è vietata ogni forma di impermeabilizzazione dei terreni con qualsiasi tipo di pavimentazione non filtrante. Nei casi in cui il perimetro delle suddette fasce di rispetto interessi parzialmente comparti edificabili in fase di attuazione, le relative possibilità edificatorie, attribuibili all'intero comparto, possono essere utilizzate nelle aree poste al di fuori del limite di esondabilità ma comunque interne allo stesso comparto.

Ai fini della tutela ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, nella tavola di "Ricognizione dei vincoli paesaggistici ...", Allegato A3_1, "Vincoli Ex Lege" sono indicate le acque pubbliche incluse negli omonimi elenchi approvati dalla Regione dell'Umbria, per le quali, nell'ambito di 150 m. dalle sponde, qualsiasi modificazione dell'aspetto esteriore dei luoghi è subordinata all'autorizzazione ambientale di cui all'art. 146 del medesimo D.Lgs. 42/2004.

In detti ambiti:

- sono tutelati i corpi idrici superficiali e le formazioni ripariali ad essi collegate che costituiscono i principali componenti delle reti ecologiche alla scala territoriale a cui dovranno prioritariamente ricollegarsi le azioni di salvaguardia e di valorizzazione ed è consentita l'attività agricola nel rispetto morfologico, idrogeologico, geomorfologico e strutturale del suolo;
- è vietata la realizzazione di opere ed impianti che rechino pregiudizio ai corpi d'acqua, agli argini e alle rive e alle presenze bio-vegetazionali. Le opere di sistemazione idraulica, qualora necessarie, dovranno essere improntate, ove possibile, a criteri di naturalità e all'uso di biotecnologie. Sono di norma vietate opere di canalizzazione dei corpi idrici naturali salvo che tali opere si rendano necessarie per indifferibili ragioni di sicurezza dal rischio idraulico o igienico – sanitarie;
- sul patrimonio edilizio esistente, salvo diverso e più restrittivo vincolo, sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) e f) del comma 1 dell'art. 7 della L.R. 1/2015 e ss.mm.ii. e quelli di cui ai commi 1 e 10 dell'art. 91 della L.R. 1/2015 e ss.mm.ii. finalizzati al miglioramento della qualificazione edilizia e tenuto conto del valore paesaggistico delle aree interessate;
- sono ammessi gli interventi necessari alla realizzazione o adeguamento di impianti idroelettrici per la produzione di energia, quelli necessari alla regimazione dei corpi idrici, nonché quelli volti all'utilizzo ed alla valorizzazione delle risorse idriche naturali, gli interventi per la valorizzazione ambientale realizzati con metodologie di basso impatto, nonché quelli per la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali di rilevante interesse pubblico, quando il proponente dimostri la impossibilità di soluzioni alternative, sono altresì consentiti gli interventi diretti alla realizzazione di impianti legati all'attività della pesca, anche sportiva, e all'itticoltura, la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative all'aperto.

Il PRG oltre alle fasce di rispetto riferite al D.Lgs. 42/2004, indica nella stessa tavola "Ricognizione dei vincoli paesaggistici...", Allegato A3_1, le Aree di salvaguardia locale dei corsi d'acqua, al fine di estendere la tutela paesaggistica ambientale del sistema idrografico di particolare rilevanza territoriale. Per tali aree, qualora coincidenti con le fasce di rispetto ai corsi d'acqua ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e alle fasce fluviali del PAI si applicano le disposizioni espresse nei paragrafi precedenti.

Nelle Aree di salvaguardia locale dei corsi d'acqua, gli interventi edilizi di cui all'art. 3, comma 1, lett. e), f) della LR 1/2004, debbono essere progettati secondo le indicazioni dell'allegato A del PTCP e sottoposti al parere della Commissione Comunale per la qualità architettonica.

ART. 85 AMBITI DI TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE SOTTERRANEE

Sono aree in cui sono presenti risorse idriche di interesse generale individuate dal Piano Urbanistico Territoriale della Regione Umbria, coincidenti con l'Unità di Paesaggio 1S (valle del Chiascio) individuata in planimetria.

All'interno di tale Udp è vietata la realizzazione di ogni opera di escavazione e perforazione, l'installazione di impianti, manufatti e attrezzature per l'esercizio di qualsiasi attività nonché lo smaltimento sul suolo di rifiuti liquidi e solidi e l'uso di pesticidi che possono recare pregiudizio alle risorse acquifere.

Qualunque altro tipo di intervento deve essere corredato da un'apposita relazione idrogeologica che definisca ogni possibile relazione tra l'intervento proposto ed il complesso delle risorse acquifere e ne

