

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

promossa da: **BCC BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**

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

N° Gen. Rep. **12/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Lotto di Terreno edificabile,**  
**Lotto 002 - Lotto di Terreno edificabile,**  
**Lotto 003 - Fabbricato in corso di costruzione**

**Esperto alla stima:** Geom. Luca Foscoli  
**Codice fiscale:** FSCLCU76C09G148U  
**Studio in:** Via Paglia 6 - 05018 Orvieto  
**Telefono:** 0763-300559  
**Fax:** 0763-300559  
**Email:** geom.lucafoscoli@gmail.com  
**Pec:** luca.foscoli@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Loc. Cor di Leone s.n.c. - Citta' Della Pieve (PG) - 06062

**Lotto:** 001 - Lotto di Terreno edificabile

**Corpo:** Lotto di terreno edificabile (Lotto n. 4) Lottizzazione Corleone

**Categoria:** residenziale

.... OMISSIS ..... con sede in.....,

sezione censuaria: Unica

Identificativo catastale: Citta' della Pieve foglio 46, particella 678, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 268, reddito dominicale: € 1,11, reddito agrario: € 1,96,

sezione censuaria: Unica

Identificativo catastale: Citta' della Pieve foglio 46, particella 709, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 776, reddito dominicale: € 5,41, reddito agrario: € 3,61,

**Lotto:** 002 - Lotto di Terreno edificabile

**Corpo:** Lotto di terreno edificabile (Lotto n. 2) Lottizzazione Corleone

**Categoria:** residenziale

.... OMISSIS ..... con sede in .....,

sezione censuaria: Unica

Identificativo catastale: Citta' della Pieve foglio 46, particella 703, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 877, reddito dominicale: € 6,11, reddito agrario: € 4,08,

**Lotto:** 003 - Fabbricato in corso di costruzione

**Corpo:** Fabbricato in corso di costruzione della lottizzazione Corleone

**Categoria:**

.... OMISSIS .....con sede in .....,

sezione censuaria: Unica

Identificativo catastale: Citta' della Pieve foglio 46, particella 712, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 787, reddito dominicale: € 5,49, reddito agrario: € 3,66,

sezione censuaria: Unica

Identificativo catastale: Citta' della Pieve foglio 46, particella 677, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 422, reddito dominicale: € 1,74, reddito agrario: € 1,96,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Loc. Cor di Leone s.n.c. - Citta' Della Pieve (PG) - 06062

**Lotto:** 001 - Lotto di Terreno edificabile

**Corpo:** Lotto di terreno edificabile (Lotto n. 4) Lottizzazione Corleone

**Possesso:** Libero, nella disponibilità del debitore.

**Lotto:** 002 - Lotto di Terreno edificabile

**Corpo:** Lotto di terreno edificabile (Lotto n. 2) Lottizzazione Corleone

**Possesso:** Libero, nella disponibilità del debitore.

**Lotto:** 003 - Fabbricato in corso di costruzione

**Corpo:** Fabbricato in corso di costruzione della lottizzazione Corleone

**Possesso:** Libero, nella disponibilità del debitore.

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Loc. Cor di Leone s.n.c. - Citta' Della Pieve (PG) - 06062

**Lotto:** 001 - Lotto di Terreno edificabile

**Corpo:** Lotto di terreno edificabile (Lotto n. 4) Lottizzazione Corleone

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

**Lotto:** 002 - Lotto di Terreno edificabile

**Corpo:** Lotto di terreno edificabile (Lotto n. 2) Lottizzazione Corleone

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

**Lotto:** 003 - Fabbricato in corso di costruzione

**Corpo:** Fabbricato in corso di costruzione della lottizzazione Corleone

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

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Loc. Cor di Leone s.n.c. - Citta' Della Pieve (PG) - 06062

**Lotto:** 001 - Lotto di Terreno edificabile

**Corpo:** Lotto di terreno edificabile (Lotto n. 4) Lottizzazione Corleone

**Creditori Iscritti:** BCC BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

**Lotto:** 002 - Lotto di Terreno edificabile

**Corpo:** Lotto di terreno edificabile (Lotto n. 2) Lottizzazione Corleone

**Creditori Iscritti:** BCC BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

**Lotto:** 003 - Fabbricato in corso di costruzione

**Corpo:** Fabbricato in corso di costruzione della lottizzazione Corleone

**Creditori Iscritti:** BCC BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

## 5. Comproprietari

**Beni:** Loc. Cor di Leone s.n.c. - Citta' Della Pieve (PG) - 06062

**Lotto:** 001 - Lotto di Terreno edificabile

**Corpo:** Lotto di terreno edificabile (Lotto n. 4) Lottizzazione Corleone  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Lotto di Terreno edificabile

**Corpo:** Lotto di terreno edificabile (Lotto n. 2) Lottizzazione Corleone  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - Fabbricato in corso di costruzione

**Corpo:** Fabbricato in corso di costruzione della lottizzazione Corleone  
Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Loc. Cor di Leone s.n.c. - Citta' Della Pieve (PG) - 06062

**Lotto:** 001 - Lotto di Terreno edificabile

**Corpo:** Lotto di terreno edificabile (Lotto n. 4) Lottizzazione Corleone  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Lotto di Terreno edificabile

**Corpo:** Lotto di terreno edificabile (Lotto n. 2) Lottizzazione Corleone  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - Fabbricato in corso di costruzione

**Corpo:** Fabbricato in corso di costruzione della lottizzazione Corleone  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Loc. Cor di Leone s.n.c. - Citta' Della Pieve (PG) - 06062

**Lotto:** 001 - Lotto di Terreno edificabile

**Corpo:** Lotto di terreno edificabile (Lotto n. 4) Lottizzazione Corleone  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Lotto di Terreno edificabile

**Corpo:** Lotto di terreno edificabile (Lotto n. 2) Lottizzazione Corleone  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - Fabbricato in corso di costruzione

**Corpo:** Fabbricato in corso di costruzione della lottizzazione Corleone  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Loc. Cor di Leone s.n.c. - Citta' Della Pieve (PG) - 06062

**Lotto:** 001 - Lotto di Terreno edificabile

**Prezzo da libero:** € 48.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 002 - Lotto di Terreno edificabile

**Prezzo da libero:** € 40.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 003 - Fabbricato in corso di costruzione

**Prezzo da libero:** € 662.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Citta' Della Pieve (PG)**

Località/Frazione

Loc. Corleone s.n.c.

**Lotto: 001 - Lotto di Terreno Edificabile****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si****La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No**

- Non è stato trascritto l'atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Guida, Notaio in Napoli, del 28/02/2012 rep. 25705 nel quale la società "..... OMISSIS ..... con sede in ..... trasferiva la propria sede in .....

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

**Identificativo corpo: Lotto di terreno edificabile (Lotto n. 4) Lottizzazione Corleone.**

**residenziale sito in Citta' Della Pieve (PG) CAP: 06062, Loc. Cor di Leone s.n.c.**

Note: Lotto di terreno edificabile identificato come "Lotto n. 4" della lottizzazione denominata "Corleone" sita in Comune di Città della Pieve Loc. Cor di Leone.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di .... OMISSIS ..... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: .... OMISSIS ..... con sede in..... ,

sezione censuaria: unica

Identificativi catastali: Citta' della Pieve, foglio 46, particella 678, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 268, reddito dominicale: € 1,11, reddito agrario: € 1,96

Derivante da: La particella deriva a seguito di Tipo di Frazionamento Prot. PG0319683 del 24/05/2007 dalla p.lla 621 che a sua volta a seguito di Tipo di Frazionamento Prot. PG0264177 del 31/10/2006 proveniva dalla p.lla 92

Confini: Confini: Strada di lottizzazione, .... OMISSIS ..... e .... OMISSIS ....., residua proprietà eseguita salvo altri

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: .... OMISSIS ..... con sede in ..... ,

sezione censuaria: unica

Identificativi catastali: Citta' della Pieve, foglio 46, particella 709, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 776, reddito dominicale: € 5,41, reddito agrario: € 3,61

Derivante da: La particella deriva a seguito di Tipo di Frazionamento Prot. PG0319683 del 24/05/2007 dalla p.lla 93

Confini: Confini: Strada di lottizzazione, .... OMISSIS .....e .... OMISSIS ....., residua proprietà eseguita salvo altri

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

I dati catastali risultano conformi

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

Lotto di terreno edificabile identificato con il lotto n. 4 della lottizzazione di iniziativa mista a scopo residenziale denominata "Corleone" della superficie complessiva di mq. 1.044.

Il lotto si trova nelle zone di espansione limitrofe al centro storico del Comune di Città della Pieve, facilmente accessibili attraverso la viabilità ordinaria.

Il Piano Attuativo approvato ed il relativo sviluppo della zona ha visto delle costruzioni con una concentrazione abitativa superiore rispetto agli standard per la zona e questo ha portato ad un deprezzamento generale ed ad una svalutazione degli immobili. In fase di stima sono stati applicati dei ribassi proprio in merito a questa situazione.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Città della Pieve.

**Attrazioni paesaggistiche:** Città della Pieve.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Ferroviario con stazione di Chiusi Scalo 10 km, Autostrada A1 Roma - Firenze 15 km, Linea urbana pullman 500 mt.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Attualmente il lotto è libero, è stato ripulito e recintato con spese a carico della procedura ed è pronto per la vendita.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere:

Convenzione Edilizia a rogito di Dott.ssa Alberta Canape notaio in Città della Pieve in data 21/06/2007 ai nn. 322/248;

Iscritto/trascritto a Perugia in data 29/06/2007 ai nn. /12455;

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BCC BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro .... OMISSIS .....;  
Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;  
Importo ipoteca: € 800000;  
Importo capitale: € 400000 ;  
A rogito di Dott.ssa Alberta Canape notaio in Città della Pieve in data 24/04/2009 ai nn. 1175/913;  
Iscritto/trascritto a Perugia in data 24/04/2009/2406

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BCC BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro .... OMISSIS .....;  
Importo ipoteca: € 602795,62 ;  
A rogito di Tribunale civile di Perugia in data 21/08/2017 ai nn. 3270/2017; Iscritto/trascritto a Perugia in data 18/10/2017/4016

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BCC BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro .... OMISSIS ..... ;  
A rogito di Ufficiale Giudiziario di terni in data 16/01/2018 ai nn. 108/2018 iscritto/trascritto a Perugia in data 02/02/2018 ai nn. 2801/1938;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

##### Spese di gestione condominiale:

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO



**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:**

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO Attualmente è attiva sull'area la convenzione per l'attuazione del Piano Attuativo a scopo residenziale a rogito notaio Dott.ssa Alberta Canape di Città della Pieve del 21/06/2007 Rep. 332 racc. 248.

Tale convenzione prevede gli obblighi di:

- a)- Realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione di seguito elencate: STRADE, PARCHEGGI PUBBLICI, MARCIAPIEDI, ACQUEDOTTO, FOGNATURE ACQUE BIANCHE ED ACQUE NERE, PUBBLICA ILLUMINAZIONE, VERDE PUBBLICO, nonchè RETE DI ALIMENTAZIONE E DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA, RETE DI ALIMENTAZIONE E DI DISTRIBUZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI E LA RETE DI ALIMENTAZIONE E DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO;
- b) Realizzazione a propria cura e spese delle opere riguardanti la strada di P.R.G. per il tratto ricadente all'interno della proprietà per le due aree limitrofe a via Corleone e Via Corpo sodo
- c) Cedere gratuitamente al Comune di Città della Pieve le aree su cui vengono realizzate le opere di cui ai punti precedenti a) e b) L'obbligo di realizzazione andava ottemperato entro 5 anni dalla data di stipula ad esclusione di alcune opere di finitura da realizzare al momento che tutti i fabbricati previsti dal progetto di lottizzazione fossero stati ultimati e comunque non oltre 10 anni dalla stipula della convenzione. A garanzia degli obblighi assunti per la realizzazione delle opere la ditta aveva fornito Polizza Fidejussoria rilasciata da "La Stella Finanziaria s.p.a." Attualmente le opere di urbanizzazione sembrerebbero completate nel loro complesso ma non sono mai state prese in carico dal Comune di Città della Pieve e per tanto non sono mai state attivate quelle opere necessarie alla fruibilità dei lotti come l'illuminazione pubblica, le reti dei sottoservizi, le aperture delle strade. L'ultimazione di tale opere sarà anche condizione per rilasciare le agibilità dei nuovi fabbricati che dovessero essere costruiti pertanto dovrà prevedersi un congruo deprezzamento dei beni oggetto di stima in base a questa circostanza.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** .... OMISSIS ....., .... OMISSIS ....., .... OMISSIS ..... **proprietario/i ante ventennio al 02/12/2006** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Massimo Martella notaio in Città' della Pieve, in data 31/12/1996, ai nn. 6123/580; trascritto a Perugia, in data 28/01/1997, ai nn. /2116.

**Titolare/Proprietario:** .... OMISSIS ..... dal 29/11/2006 al 05/04/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott.ssa Maria Rosa Russo notaio in Perugia, in data 29/11/2006, ai nn. 7287/658; trascritto a Perugia, in data 02/12/2006, ai nn. /24373.

**Titolare/Proprietario:** .... OMISSIS ..... dal 29/03/2007 al 30/11/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott.ssa Alberta Canape di Città' della Pieve, in data 29/03/2007, ai nn. 224/169; trascritto a Perugia, in data 05/04/2007, ai nn. /6680.

**Titolare/Proprietario:** .... OMISSIS ..... dal 29/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott.ssa Alberta Canape di Città' della Pieve, in data 29/11/2007, ai nn. 528/409; trascritto a Perugia, in data 30/11/2007, ai nn. /22234.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

residenziale

**7.2 Conformità urbanistica:**

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Piano Attuativo approvato con Delibera del C.C. n. 79 del 22/09/2006
Zona omogenea:	Zona C2 - Zone di espansione residenziali condizionate con strumento attuativo approvato e vigente
Norme tecniche di attuazione:	Cubatura potenziale mc. 3.300 mc. Distanza minime: - Distanze dai confini ml. 6,25 - Distanze dalle facciate dei fabbricati ml. 12,50 - Distanze dalle strade ml. 6,25 - Altezza massima: ml 9,50 con numero di piani fuori terra n. 3
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per l'attuazione di Piano attuativo a scopo residenziale
Estremi delle convenzioni:	Rogito notaio Canape Alberta del 21/06/2007 Rep. 332
Obblighi derivanti:	- Realizzazione a cura e spese del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria - Realizzazione a propria cura e spese delle opere riguardanti la strada di P.G.R. - Cedere gratuitamente al Comune di Città della Pieve le aree su cui vengono realizzate le opere
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Altezza massima ammessa:	mt. 9,50 con massimo piani 3
Volume massimo ammesso:	Cubatura realizzabile mc. 3.300
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **Lotto di terreno edificabile (Lotto n. 4) Lottizzazione Corleone**

Lotto di terreno edificabile della superficie catastale complessiva di mq. 1.044 denominato lotto n. 4 nel Piano Attuativo di iniziativa mista denominata "Corleone" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 79 del 22/09/2006.

Il terreno si presenta con conformazione regolare assimilabile ad un rettangolo, andamento quasi pianeggiante. Non sono presenti le recinzioni definitive del lotto ma lo stesso attualmente è stato perimetrato con rete provvisoria di cantiere.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di .... OMISSIS .....- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.044,00**

il terreno risulta di forma Regolare assimilabile ad un rettangolo ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente sabbia fine con inserimento di materiale argilloso

Sistemazioni agrarie Incolto

Sistemi irrigui presenti assenti

Colture erbacee Incolto

Colture arboree Incolto

Selvicolture Incolto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza planimetrica del lotto è stata estrapolata dalle superfici catastali. La potenzialità edificatoria del lotto è fissata dal Piano Attuativo approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 79 del 22/09/2006

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Lotto edificabile	sup lorda di pavimento	1.044,00	1,00	1.044,00
		<b>1.044,00</b>		<b>1.044,00</b>

L'osservatorio del mercato Immobiliare non presenta dati per i terreni edificabili.

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Dopo un attento esame del mercato immobiliare della zona si è potuto stabilire che all'interno del Comune di Città della Pieve e più precisamente per la zona in cui ricadono gli immobili da valutare, non esiste in questo periodo storico un buon mercato di beni immobili simili a quelli da stimare, sia per condizioni intrinseche che estrinseche, soprattutto dovuto al calo storico delle richieste di mercato soprattutto sui lotti o sulle nuove edificazioni; è possibile tuttavia ricostruire uno storico che può fornire un numero sufficiente di prezzi riferiti al metroquadrato di terreno edificabile urbanizzato in analogia a quello trattato.

Premesso quanto sopra, e visto lo scopo della stima, si è potuti giungere alla conclusione che il criterio più rispondente da adottare per valutare l'immobile in oggetto sia quello del valore di mercato determinato per via sintetica comparativa.

Si precisa che la ricerca, per la determinazione del più probabile valore di mercato da un punto di vista temporale è riferita agli ultimi cinque anni, periodo per il quale il mercato della zona è rimasto mediamente costante sui prezzi per immobili simili a quelli da stimare.

Fra il campione di dati raccolti, attraverso l'analisi presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia ed attraverso un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari presenti in zona si è potuto determinare il valore medio a metro quadrato che tiene conto dell'ubicazione dell'immobile, della sua vicinanza o meno ad infrastrutture principali, della sua urbanizzazione e di tutti quei fattori intrinsechi ed estrinsechi che influiscono sul valore del bene.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Perugia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia;

Uffici del registro di Perugia;

Ufficio tecnico di Città della Pieve;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Città della Pieve;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da una indagine di mercato si è potuto appurare che il più probabile valore di mercato al metro quadro di terreno è €/mq 80,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### **Lotto di terreno edificabile (Lotto n. 4) Lottizzazione Corleone. Residenziale.**

In fase di valorizzazione definitiva bisogna tenere conto che la lottizzazione prevede uno sfruttamento intensivo dei lotti con individuazione di potenzialità edificatorie molto elevate. Le richieste di mercato che ci sono oggi, data la molta disponibilità di alloggi vuoti, sono completamente cambiate indirizzando eventuali interessati all'acquisto verso zone a sfruttamento minore. Questo comporta una minore appetibilità sul mercato con relativo deprezzamento del bene da stimare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Lotto edificabile	1.044,00	€ 80,00	€ 83.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.520,00
Localizzazione in area ad alto sfruttamento detrazione del 10.00%			€ -8.352,00
Ultimazione opere previste in convenzione detrazione del 25.00%			€ -18.792,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 56.376,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto di terreno edificabile (Lotto n. 4) Lottizzazione Corleone	residenziale	1.044,00	€ 56.376,00	€ 0,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 8.456,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Arrotondamenti	€ 80,40
Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non ha necessità di essere diviso	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 48.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 48.000,00</b>

**8.6 Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad IVA in quanto la proprietà è un soggetto giuridico

## **Lotto: 002 - Lotto di Terreno edificabile**

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

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** No - Non è stato trascritto l'atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Guida, Notaio in Napoli, del 28/02/2012 rep. 25705 nel quale la società " .... OMISSIS ....." con sede in ..... trasferiva la propria sede in .....

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

**Identificativo corpo: Lotto di terreno edificabile (Lotto n. 2) Lottizzazione Corleone.**

**residenziale sito in Citta' Della Pieve (PG) CAP: 06062, Loc. Cor di Leone s.n.c.**

Note: Lotto di terreno edificabile identificato come "Lotto n. 2" della lottizzazione denominata "Corleone" sita in Comune di Città della Pieve Loc. Cor di Leone.

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

**1/1 di .... OMISSIS .....** - Piena proprietà

Cod. Fiscale:.....

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: .... OMISSIS .....

sezione censuaria: unica

Identificativi catastali: Citta' della Pieve, foglio 46, particella 703, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 877, reddito dominicale: € 6,11, reddito agrario: € 4,08

Derivante da: La particella deriva a seguito di Tipo di Frazionamento Prot. PG0319683 del 24/05/2007 dalla p.lla 93

Confini: Confini: Strada di lottizzazione, .... OMISSIS ....., .... OMISSIS .....

salvo altri  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: I dati catastali risultano conformi

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

Lotto di terreno edificabile identificato con il lotto n. 2 della lottizzazione di iniziativa mista a scopo residenziale denominata "Corleone" della superficie complessiva di mq. 877.

Il lotto si trova nelle zone di espansione limitrofe al centro storico del Comune di Città della Pieve, facilmente accessibili attraverso la viabilità ordinaria.

Il Piano Attuativo approvato ed il relativo sviluppo della zona ha visto delle costruzioni con una concentrazione abitativa superiore rispetto agli standard per la zona e questo ha portato ad un deprezzamento generale ed ad una svalutazione degli immobili. In fase di stima sono stati applicati dei ribassi proprio in merito a questa situazione.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Città della Pieve.

**Attrazioni paesaggistiche:** Città della Pieve.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Ferroviario con stazione di Chiusi Scalo 10 km, Autostrada A1 Roma - Firenze 15 km, Linea urbana pullman 500 mt.

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Attualmente il lotto è libero, è stato ripulito e recintato con spese a carico della procedura ed è pronto per la vendita.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione Edilizia a rogito di Dott.ssa Alberta Canape notaio in Città della Pieve in data 21/06/2007 ai nn. 322/248; Iscritto/trascritto a Perugia in data 29/06/2007 ai nn. /12455;

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BCC BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro .... OMISSIS .....

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

Importo ipoteca: € 800000;

Importo capitale: € 400000 ;

A rogito di Dott.ssa Alberta Canape notaio in Città della Pieve in data 24/04/2009 ai nn. 1175/913;

Iscritto/trascritto a Perugia in data 24/04/2009/2406

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BCC BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro .... OMISSIS .....

Importo ipoteca: € 602795,62 ;

A rogito di Tribunale civile di Perugia in data 21/08/2017 ai nn. 3270/2017; Iscritto/trascritto a Perugia in data 18/10/2017/4016

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BCC BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro .... OMISSIS ..... ;

A rogito di Ufficiale Giudiziario di Terni in data 16/01/2018 ai nn. 108/2018 iscritto/trascritto a Perugia in data 02/02/2018 ai nn. 2801/1938;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO Attualmente è attiva sull'area la convenzione per l'attuazione del Piano Attuativo a scopo residenziale a rogito notaio Dott.ssa Alberta Canape di Città della Pieve del 21/06/2007 Rep. 332 racc. 248.

Tale convenzione prevede gli obblighi di:

a)- Realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione di seguito elencate: STRADE, PARCHEGGI PUBBLICI, MARCIAPIEDI, ACQUEDOTTO, FOGNATURE ACQUE BIANCHE ED ACQUE NERE, PUBBLICA ILLUMINAZIONE, VERDE PUBBLICO, nonché RETE DI ALIMENTAZIONE E DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA, RETE DI ALIMENTAZIONE E DI DISTRIBUZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI E LA RETE DI ALIMENTAZIONE E DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO;

b) Realizzazione a propria cura e spese delle opere riguardanti la strada di P.R.G. per il tratto ricadente all'interno della proprietà per le due aree limitrofe a via Corleone e Via Corpo sodo

c) Cedere gratuitamente al Comune di Città della Pieve le aree su cui vengono realizzate le opere di cui ai punti precedenti a) e b) L'obbligo di realizzazione andava ottemperato entro 5 anni dalla



data di stipula ad esclusione di alcune opere di finitura da realizzare al momento che tutti i fabbricati previsti dal progetto di lottizzazione fossero stati ultimati e comunque non oltre 10 anni dalla stipula della convenzione. A garanzia degli obblighi assunti per la realizzazione delle opere la ditta aveva fornito Polizza Fidejussoria rilasciata da "La Stella Finanziaria s.p.a." Attualmente le opere di urbanizzazione sembrerebbero completate nel loro complesso ma non sono mai state prese in carico dal Comune di Città della Pieve e per tanto non sono mai state attivate quelle opere necessarie alla fruibilità dei lotti come l'illuminazione pubblica, le reti dei sottoservizi, le aperture delle strade. L'ultimazione di tale opere sarà anche condizione per rilasciare le agibilità dei nuovi fabbricati che dovessero essere costruiti pertanto dovrà prevedersi un congruo deprezzamento dei beni oggetto di stima in base a questa circostanza.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** .... OMISSIS ..... OMISSIS ..... OMISSIS ..... **proprietario/i ante ventennio al 02/12/2006** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Massimo Martella notaio in Città' della Pieve, in data 31/12/1996, ai nn. 6123/580; trascritto a Perugia, in data 28/01/1997, ai nn. /2116.

**Titolare/Proprietario:** .... OMISSIS ..... dal 29/11/2006 al 05/04/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott.ssa Maria Rosa Russo notaio in Perugia, in data 29/11/2006, ai nn. 7287/658; trascritto a Perugia, in data 02/12/2006, ai nn. /24373.

**Titolare/Proprietario:** .... OMISSIS ..... dal 29/03/2007 al 30/11/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott.ssa Alberta Canape di Città' della Pieve, in data 29/03/2007, ai nn. 224/169; trascritto a Perugia, in data 05/04/2007, ai nn. /6680.

**Titolare/Proprietario:** ..... OMISSIS ..... dal 29/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott.ssa Alberta Canape di Città' della Pieve, in data 29/11/2007, ai nn. 528/409; trascritto a Perugia, in data 30/11/2007, ai nn. /22234.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

residenziale

### 7.2 Conformità urbanistica:

**residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Piano Attuativo approvato con Delibera del C.C. n. 79 del 22/09/2006
Zona omogenea:	Zona C2 - Zone di espansione residenziali condizionate con strumento attuativo approvato e vigente
Norme tecniche di attuazione:	Cubatura potenziale mc. 2.500 mc. Distanza minime: - Distanze dai confini ml. 6,25 - Distanze dalle facciate dei fabbricati ml. 12,50 - Distanze dalle strade ml. 6,25 - Altezza massima: ml 9.,50 con numero di piani fuori terra n. 3
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per l'attuazione di Piano attuativo a scopo residenziale
Estremi delle convenzioni:	Rogito notaio Canape Alberta del 21/06/2007 Rep. 332
Obblighi derivanti:	- Realizzazione a cura e spese del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria - Realizzazione a propria cura e spese delle opere riguardanti la strada di P.G.R. - Cedere gratuitamente al Comune di Città della Pieve le aree su cui vengono realizzate le opere
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	mt. 9,50 con massimo piani 3
Volume massimo ammesso:	Cubatura realizzabile mc. 3.300
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **Lotto di terreno edificabile (Lotto n. 2) Lottizzazione Corleone**

Lotto di terreno edificabile della superficie catastale complessiva di mq. 1.044 denominato lotto n. 4 nel Piano Attuativo di iniziativa mista denominata "Corleone" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 79 del 22/09/2006.

Il terreno si presenta con conformazione regolare assimilabile ad un rettangolo, andamento quasi pianeggiante. Non sono presenti le recinzioni definitive del lotto ma lo stesso attualmente è stato perimetrato con rete provvisoria di cantiere.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di .... OMISSIS .....- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **877,00**

il terreno risulta di forma Regolare assimilabile ad un rettangolo ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente sabbia fine con inserimento di materiale argilloso

Sistemazioni agrarie Incolto

Sistemi irrigui presenti assenti

Colture erbacee Incolto

Colture arboree Incolto

Selvicolture Incolto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza planimetrica del lotto è stata estrapolata dalle superfici catastali. La potenzialità edificatoria del lotto è fissata dal Piano Attuativo approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 79 del 22/09/2006

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Lotto edificabile	sup lorda di pavimento	877,00	1,00	877,00
		<b>877,00</b>		<b>877,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Dopo un attento esame del mercato immobiliare della zona si è potuto stabilire che all'interno del Comune di Città della Pieve e più precisamente per la zona in cui ricadono gli immobili da valutare, non esiste in questo periodo storico un buon mercato di beni immobili simili a quelli da stimare, sia per condizioni intrinseche che estrinseche, soprattutto dovuto al calo storico delle richieste di mercato soprattutto sui lotti o sulle nuove edificazioni; è possibile tuttavia ricostruire uno storico che può fornire un numero sufficiente di prezzi riferiti al metroquadrato di terreno edificabile urbanizzato in analogia a quello trattato.

Premesso quanto sopra, e visto lo scopo della stima, si è potuti giungere alla conclusione che il criterio più rispondente da adottare per valutare l'immobile in oggetto sia quello del valore di mercato determinato per via sintetica comparativa.

Si precisa che la ricerca, per la determinazione del più probabile valore di mercato da un punto di vista temporale è riferita agli ultimi due anni, periodo per il quale il mercato della zona è rimasto mediamente costante sui prezzi per immobili simili a quelli da stimare.

Fra il campione di dati raccolti, attraverso l'analisi presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia ed attraverso un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari presenti in zona si è potuto determinare il valore medio a metro quadrato che tiene conto dell'ubicazione dell'immobile, della sua vicinanza o meno ad infrastrutture principali, della sua urbanizzazione e di tutti quei fattori intrinsechi ed estrinsechi che influiscono sul valore del bene.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Perugia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia;

Uffici del registro di Perugia;

Ufficio tecnico di Città della Pieve;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Città della Pieve;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da una indagine di mercato si è potuto appurare che il più probabile valore di mercato al metro quadrato realizzabile è €/mq 80,00.

**8.3 Valutazione corpi:****Lotto di terreno edificabile (Lotto n. 2) Lottizzazione Corleone. Residenziale**

In fase di valorizzazione definitiva bisogna tenere conto che la lottizzazione prevede uno sfruttamento intensivo dei lotti con individuazione di potenzialità edificatorie molto elevate. Le richieste di mercato che ci sono oggi, data la molta disponibilità di alloggi vuoti, sono completamente cambiate indirizzando eventuali interessati all'acquisto verso zone a sfruttamento minore. Questo comporta una minore appetibilità sul mercato con relativo deprezzamento del bene da stimare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Lotto edificabile	877,00	€ 80,00	€ 70.160,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.160,00
Localizzazione in area ad alto sfruttamento detrazione del 10.00%			€ -7.016,00
Ultimazione opere previste in convenzione detrazione del 25.00%			€ -15.786,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 47.358,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto di terreno edificabile (Lotto n. 2) Lottizzazione Corleone	residenziale	877,00	€ 47.358,00	€ 0,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 7.103,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Arrotondamenti	€ -254,30
Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non ha necessità di essere diviso	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 40.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 40.000,00</b>

**8.6 Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad IVA in quanto la proprietà è un soggetto giuridico

## **Lotto: 003 - Fabbricato in corso di costruzione**

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

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?**

No - Non è stato trascritto l'atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Guida, Notaio in Napoli, del 28/02/2012 rep. 25705 nel quale la società " .... OMISSIS ....." con sede in ..... trasferiva la propria sede in .....

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

**Identificativo corpo: Fabbricato in corso di costruzione della lottizzazione Corleone.**

**sito in Citta' Della Pieve (PG) CAP: 06062, Loc. Cor di Leone s.n.c.**

Note: Fabbricato in corso di costruzione costituito da n. 12 appartamento oltre ad accessori realizzato su "Lotto n. 5" della lottizzazione denominata "Corleone" sita in Comune di Città della Pieve Loc. Cor di Leone.

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

**1/1 di .... OMISSIS ..... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: .... OMISSIS ..... con sede in .....,

sezione censuaria: unica

Identificazione catastale: Citta' della Pieve, foglio 46, particella 712, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 787, reddito dominicale: € 5,49, reddito agrario: € 3,66

Derivante da: La particella deriva a seguito di Tipo di Frazionamento Prot. PG0319683 del 24/05/2007 dalla p.lla 93

Confini: Confini: Strada di lottizzazione, residua proprietà eseguita, OMISSIS .....OMISSIS salvo altri

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: .... OMISSIS ..... con sede in .....,

sezione censuaria: unica

Identificazione catastale: Citta' della Pieve, foglio 46, particella 677, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 422, reddito dominicale: € 1,74, reddito agrario: € 1,96

Derivante da: La particella deriva a seguito di Tipo di Frazionamento Prot. PG0319683 del 24/05/2007 dalla p.lla 93

Confini: Confini: Strada di lottizzazione, residua proprietà eseguita, OMISSIS .....OMISSIS salvo altri

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato non è accatastato pertanto dovrebbe essere redatto idoneo Tipo Mappale per l'aggiornamento della mappa e censimento presso il Catasto Fabbricati in corso di definizione.

Regolarizzabili mediante: Tipo Mappale per aggiornamento mappe e censimento al catasto fabbricati

Descrizione delle opere da sanare: Censimento fabbricato non ultimato attraverso l'accatastamento di 24 unità immobiliari in corso di definizione

Redazione Tipo Mappale per aggiornamento mappa: € 2.100,00

Redazione pratica Doc.fa. per censimento in corso di definizione: € 3.800,00

Oneri Totali: € 5.900,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il fabbricato non risulta accata-  
stato

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

Fabbricato in corso di costruzione edificato su lotto n. 5 della lottizzazione Corleone

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Città della Pieve.

**Attrazioni paesaggistiche:** Città della Pieve.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Ferroviario con stazione di Chiusi Scalo 10 km, Autostrada A1  
Roma - Firenze 15 km, Linea urbana pullman 500 mt.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Attualmente il bene è libero ed è pronto per la vendita.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere:

Convenzione Edilizia a rogito di Dott.ssa Alberta Canape notaio in Città della Pieve in  
data 21/06/2007 ai nn. 322/248; Iscritto/trascritto a Perugia in data 29/06/2007 ai  
nn. /12455;

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BCC BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC.

COOP. Contro .... OMISSIS .....;  
Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;  
Importo ipoteca: € 800000;  
Importo capitale: € 400000;  
A rogito di Dott.ssa Alberta Canape notaio in Città della Pieve in data 24/04/2009 ai nn. 1175/913;  
Iscritto/trascritto a Perugia in data 24/04/2009/2406

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BCC BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. Contro .... OMISSIS .....;  
Importo ipoteca: € 602795,62;  
A rogito di Tribunale civile di Perugia in data 21/08/2017 ai nn. 3270/2017; Iscritto/trascritto a Perugia in data 18/10/2017/4016

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BCC BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. Contro .... OMISSIS ..... ;  
A rogito di Ufficiale Giudiziario di Terni in data 16/01/2018 ai nn. 108/2018 iscritto/trascritto a Perugia in data 02/02/2018 ai nn. 2801/1938;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO



Attualmente è attiva sull'area la convenzione per l'attuazione del Piano Attuativo a scopo residenziale a rogito notaio Dott.ssa Alberta Canape di Città della Pieve del 21/06/2007 Rep. 332 racc. 248.

Tale convenzione prevede gli obblighi di:

- a)- Realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione di seguito elencate: STRADE, PARCHEGGI PUBBLICI, MARCIAPIEDI, ACQUEDOTTO, FOGNATURE ACQUE BIANCHE ED ACQUE NERE, PUBBLICA ILLUMINAZIONE, VERDE PUBBLICO, nonchè RETE DI ALIMENTAZIONE E DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA, RETE DI ALIMENTAZIONE E DI DISTRIBUZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI E LA RETE DI ALIMENTAZIONE E DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO;
- b) Realizzazione a propria cura e spese delle opere riguardanti la strada di P.R.G. per il tratto ricadente all'interno della proprietà per le due aree limitrofe a via Corleone e Via Corpo sodo
- c) Cedere gratuitamente al Comune di Città della Pieve le aree su cui vengono realizzate le opere di cui ai punti precedenti a) e b) L'obbligo di realizzazione andava ottemperato entro 5 anni dalla data di stipula ad esclusione di alcune opere di finitura da realizzare al momento che tutti i fabbricati previsti dal progetto di lottizzazione fossero stati ultimati e comunque non oltre 10 anni dalla stipula della convenzione. A garanzia degli obblighi assunti per la realizzazione delle opere la ditta aveva fornito Polizza Fidejussoria rilasciata da "La Stella Finanziaria s.p.a." Attualmente le opere di urbanizzazione sembrerebbero completate nel loro complesso ma non sono mai state prese in carico dal Comune di Città della Pieve e per tanto non sono mai state attivate quelle opere necessarie alla fruibilità dei lotti come l'illuminazione pubblica, le reti dei sottoservizi, le aperture delle strade. L'ultimazione di tale opere sarà anche condizione per rilasciare le agibilità dei nuovi fabbricati che dovessero essere costruiti pertanto dovrà prevedersi un congruo deprezzamento dei beni oggetto di stima in base a questa circostanza.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** .... OMISSIS ....., .... OMISSIS ....., .... OMISSIS ....., **proprietario/i ante ventennio al 02/12/2006** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Massimo Martella notaio in Città' della Pieve, in data 31/12/1996, ai nn. 6123/580; trascritto a Perugia, in data 28/01/1997, ai nn. /2116.

**Titolare/Proprietario:** .... OMISSIS ..... dal 29/11/2006 al 05/04/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott.ssa Maria Rosa Russo notaio in Perugia, in data 29/11/2006, ai nn. 7287/658; trascritto a Perugia, in data 02/12/2006, ai nn. /24373.

**Titolare/Proprietario:** .... OMISSIS ..... dal 29/03/2007 al 30/11/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott.ssa Alberta Canape di Città' della Pieve, in data 29/03/2007, ai nn. 224/169; trascritto a Perugia, in data 05/04/2007, ai nn. /6680.

**Titolare/Proprietario:** .... OMISSIS .....dal 29/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott.ssa Alberta Canape di Città' della Pieve, in data 29/11/2007, ai nn. 528/409; trascritto a Perugia, in data 30/11/2007, ai nn. /22234.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire

Intestazione: .... OMISSIS .....

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Lavori di realizzazione di un edificio civile plurifamiliare all'interno del lotto 5 della lottizzazione Corleone

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/03/2008 al n. di prot. 9755

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il fabbricato non è dotato di relazione a struttura ultimata rilasciata dal Direttore dei Lavori e certificato di Collaudo statico.

Non è stato possibile reperire nè presso il Direttore dei Lavori e ne presso il cantiere i campioni da far provare pertanto al fine di ottemperare agli obblighi di legge sarà necessario fare delle prove sulla struttura esistente attraverso il campionamento del calcestruzzo e dell'acciaio per poi essere provato in laboratori specializzati.

Effettuato il campionamento e le prove sarà necessario e possibile effettuare il collaudo statico dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: Campionamento del materiale, redazione a struttura ultimata e collaudo statico

Descrizione delle opere da sanare: Relazione a struttura ultimata e collaudo statico dell'immobile

Campionamento e prova dei materiali (come da preventivo emesso dal laboratorio di prove

UNILAB di Perugia): € 6.700,00

Collaudo statico dell'immobile: € 1.900,00

Oneri Totali: **€ 8.600,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: L'immobile è conforme alle autorizzazioni rilasciate, mancano da ultimare alcune lavori.

Note generali sulla conformità: L'immobile è stato costruito conformemente al progetto presentato, strutturalmente non è possibile verificare la distribuzione o le armature delle strutture che sono state comunque realizzate sotto la supervisione e la responsabilità del Direttore dei Lavori che risponderebbe in solido con il proprietario ed il costruttore di eventuali problematiche.

Il deposito delle strutture ai sensi dell'art. 4 L. 1086/71 e art. 1 L.R. 25/82 è stato effettuato presso la Provincia di Perugia, Servizio Controllo Costruzioni (oggi Regione Umbria, Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni al prot. 86953 del 12/03/2008).

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Piano Attuativo approvato con Delibera del C.C. n. 79 del 22/09/2006
Zona omogenea:	Zona C2 - Zone di espansione residenziali condizionate con strumento attuativo approvato e vigente
Norme tecniche di attuazione:	Cubatura potenziale mc. 4.300 mc. Distanza minime: - Distanze dai confini ml. 6,25

	- Distanze dalle facciate dei fabbricati ml. 12,50 - Distanze dalle strade ml. 6,25 - Altezza massima: ml 9,50 con numero di piani fuori terra n. 3
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per l'attuazione di Piano attuativo a scopo residenziale
Estremi delle convenzioni:	Rogito notaio canape Alberta del 21/06/2007 Rep. 332
Obblighi derivanti:	- Realizzazione a cura e spese del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria - Realizzazione a propria cura e spese delle opere riguardanti la strada di P.G.R. - Cedere gratuitamente al Comune di Città della Pieve le aree su cui vengono realizzate le opere
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	mt. 9,50 con massimo piani 3
Volume massimo ammesso:	Cubatura realizzabile mc. 3.300
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Descrizione: di cui al punto **Fabbricato in corso di costruzione della lottizzazione Corleone****

Lotto di terreno edificabile della superficie catastale complessiva di mq. 1.209 denominato lotto n. 5 nel Piano Attuativo di iniziativa mista denominata "Corleone" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 79 del 22/09/2006 con sovrastante fabbricato da ultimare composto da 12 appartamenti oltre a 12 garage ed opere pertinenziali accessorie.

Il fabbricato si sviluppa a mezza costa con un piano interrato dove sono stati realizzati i garage e n. 3 piani dove sono realizzati gli appartamenti. Su ogni piano sono presenti n. 4 appartamenti con accesso dal vano scala comune. E' prevista l'istallazione di un ascensore che colleghi i vari livelli ma in questo momento non è stato installato.

Sul lato a valle dovrà essere realizzato un riporto di terreno e dovrà essere costruita la scala di progetto che permette l'accesso al piano terra che altrimenti oggi risulta inaccessibile se non attraverso dei percorsi in-

terni. Al piano garage dovrà essere realizzata la rampa di accesso. Dovranno essere inoltre realizzate idonee opere di sostegno al fine regolarizzare l'andamento dei giardini delle unità abitative al piano terra.

L'immobile è realizzato con struttura in calcestruzzo armato tamponata con laterizio alveolato tipo Poroton; esternamente è stato realizzato un cappotto in polistirene successivamente intonacato e tinteggiato, le partizioni interne sono in laterizio solo intonacate a civile.

Al piano interrato sono evidenti delle infiltrazioni di acqua che avvengono dal sottosuolo, dovranno essere realizzate apposite opere di drenaggio per allontanare l'acqua dai piani di calpestio e sanificare il piano interrato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di .... OMISSIS .....- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva del lotto circa mq **1.925,90**

E' posto al piano:

Forma: Regolare assimilabile ad un rettangolo

L'edificio è stato costruito nel:

L'edificio è stato ristrutturato nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero:

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 pini fuori terra oltre 1 piano interrato

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è ad un grezzo avanzato, mancano le opere di finitura e le opere esterne di collegamento tra la lottizzazione e gli appartamenti. Esternamente l'immobile è ultimato con esclusione dei sistemi di accesso carrabile e pedonale al fabbricato, Internamente le unità immobiliari sono quasi ultimate, intonaci e sottofondi dei pavimenti realizzati, impianti idraulico, di riscaldamento e elettrico già passati (quest'ultimo senza frutti).

Non è possibile determinare e verificare la funzionalità degli allacci in pubblica fognatura o degli allacci ai pubblici servizi.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Copertura con solaio in latero cemento e copertura in laterizio
Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio in latero cemento</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Solaio in latero cemento intonacato all'intradosso
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Gli infissi erano nuovi, ovviamente l'abbandono li ha leggermente deteriorati
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Le pareti esterne sono realizzate in laterizio alveolato tipo Poroton con cappotto termico intonacato e tinteggiato

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto è in corso di realizzazione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto è in corso di realizzazione, sono stati passati tutti i corrugati in traccia e cablato l'intero impianto, non sono stati montati i quadri ed i frutti

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	L'impianto è in corso di realizzazione
Note	L'impianto è in corso di realizzazione, la predisposizione è per la realizzazione di impianti di riscaldamento autonomi a gas metano; sono state installate tutte le tubazioni in rame collegate alla centralina di distribuzione, compreso la realizzazione delle colonne montanti. Non sono state installate le caldaie.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza planimetrica delle abitazioni è stata estrapolata dai progetti comunali e verificato sul posto in base al realizzato. La potenzialità edificatoria del lotto è fissata dal Piano Attuativo approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 79 del 22/09/2006

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Portico appartamento 1	sup reale netta	13,20	0,50	6,60
Giardino appartamento 1	sup reale netta	40,00	0,10	4,00
Residenziale appartamento 2	sup reale netta	73,20	1,00	73,20
Portico appartamento 2	sup reale netta	17,00	0,50	8,50

Giardino appartamento 2	sup reale netta	115,00	0,10	11,50
Residenziale appartamento 3	sup reale netta	73,20	1,00	73,20
Portico appartamento 3	sup reale netta	17,00	0,50	8,50
Giardino appartamento 3	sup reale netta	165,00	0,10	16,50
Residenziale appartamento 4	sup reale netta	68,00	1,00	68,00
Portico appartamento 4	sup reale netta	13,20	0,50	6,60
Giardino appartamento 4	sup reale netta	185,00	0,10	18,50
Residenziale appartamento 1	sup reale netta	68,00	1,00	68,00
Residenziale appartamento 5	sup reale netta	81,40	1,00	81,40
Loggia appartamento 5	sup reale netta	13,20	0,50	6,60
Residenziale appartamento 6	sup reale netta	73,20	1,00	73,20
Loggia appartamento 6	sup reale netta	17,00	0,50	8,50
Residenziale appartamento 7	sup reale netta	73,20	1,00	73,20
Loggia appartamento 7	sup reale netta	17,00	0,50	8,50
Residenziale appartamento 8	sup reale netta	68,00	1,00	68,00
Loggia appartamento 8	sup reale netta	13,20	0,50	6,60
Residenziale appartamento 9	sup reale netta	81,40	1,00	81,40
Loggia appartamento 9	sup reale netta	13,20	0,50	6,60
Residenziale appartamento 10	sup reale netta	73,20	1,00	73,20
Loggia appartamento 10	sup reale netta	17,00	0,50	8,50
Residenziale appartamento 11	sup reale netta	73,20	1,00	73,20
Loggia appartamento 11	sup reale netta	17,00	0,50	8,50
Residenziale appartamento 12	sup reale netta	68,00	1,00	68,00
Loggia appartamento 12	sup reale netta	13,20	0,50	6,60
Garage 1	sup reale netta	26,20	1,00	26,20
Garage 2	sup reale netta	25,90	1,00	25,90
Garage 3	sup reale netta	25,30	1,00	25,30
Garage 4	sup reale netta	16,70	1,00	16,70
Garage 5	sup reale netta	16,70	1,00	16,70
Garage 6	sup reale netta	25,30	1,00	25,30
Garage 7	sup reale netta	25,90	1,00	25,90
Garage 8	sup reale netta	44,40	1,00	44,40
Garage 9	sup reale netta	57,80	1,00	57,80
Garage 10	sup reale netta	42,10	1,00	42,10
Garage 11	sup reale netta	31,30	1,00	31,30
Garage 12	sup reale netta	28,10	1,00	28,10
		<b>1.925,90</b>		<b>1.380,80</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Dopo un attento esame del mercato immobiliare della zona si è potuto stabilire che all'interno

del Comune di Città della Pieve e più precisamente per la zona in cui ricadono gli immobili da valutare, non esiste in questo periodo storico un buon mercato di beni immobili simili a quelli da stimare, sia per condizioni intrinseche che estrinseche, soprattutto dovuto al calo storico delle richieste di mercato soprattutto sui lotti o sulle nuove edificazioni; è possibile tuttavia ricostruire uno storico che può fornire un numero sufficiente di prezzi riferiti al metroquadrato di superficie abitabile per immobili analoghi a quello trattato.

Premesso quanto sopra, e visto lo scopo della stima, si è potuti giungere alla conclusione che il criterio più rispondente da adottare per valutare l'immobile in oggetto sia quello del valore di mercato determinato per via sintetica comparativa.

Si precisa che la ricerca, per la determinazione del più probabile valore di mercato da un punto di vista temporale è riferita agli ultimi cinque anni, periodo per il quale il mercato della zona è rimasto mediamente costante sui prezzi per immobili simili a quelli da stimare.

Fra il campione di dati raccolti, attraverso l'analisi presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia ed attraverso un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari presenti in zona si è potuto determinare il valore medio a metro quadrato che tiene conto dell'ubicazione dell'immobile, della sua vicinanza o meno ad infrastrutture principali, della sua urbanizzazione e di tutti quei fattori intrinsechi ed estrinsechi che influiscono sul valore del bene.

determinato il valore ordinario del bene è stato stimato il costo di ultimazione del fabbricato.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Perugia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia;

Uffici del registro di Perugia;

Ufficio tecnico di Città della Pieve;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Città della Pieve;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da una indagine di mercato si è potuto appurare che il più probabile valore di mercato al metro quadrato realizzabile è €/mq 1200,00 per il residenziale mentre è di circa €/mq. 700,00 per gli accessori.

## 8.3 Valutazione corpi:

### Fabbricato in corso di costruzione della lottizzazione Corleone.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 995.024,25.

In fase di valorizzazione definitiva bisogna tenere conto che la lottizzazione prevede uno sfruttamento intensivo dei lotti con individuazione di potenzialità edificatorie molto elevate. Le richieste di mercato che ci sono oggi, data la molta disponibilità di alloggi vuoti, sono completamente cambiate indirizzando eventuali interessati all'acquisto verso zone a sfruttamento minore. Questo comporta una minore appetibilità sul mercato con relativo deprezzamento del bene da stimare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Portico appartamento 1	6,60	€ 1.200,00	€ 7.920,00
Giardino appartamento 1	4,00	€ 1.200,00	€ 4.800,00
Residenziale appartamento 2	73,20	€ 1.200,00	€ 87.840,00
Portico appartamento 2	8,50	€ 1.200,00	€ 10.200,00
Giardino appartamento 2	11,50	€ 1.200,00	€ 13.800,00
Residenziale appartamento 3	73,20	€ 1.200,00	€ 87.840,00
Portico appartamento 3	8,50	€ 1.200,00	€ 10.200,00

**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 12 / 2018**

Giardino appartamento 3	16,50	€ 1.200,00	€ 19.800,00
Residenziale appartamento 4	68,00	€ 1.200,00	€ 81.600,00
Portico appartamento 4	6,60	€ 1.200,00	€ 7.920,00
Giardino appartamento 4	18,50	€ 1.200,00	€ 22.200,00
Residenziale appartamento 1	68,00	€ 1.200,00	€ 81.600,00
Residenziale appartamento 5	81,40	€ 1.200,00	€ 97.680,00
Loggia appartamento 5	6,60	€ 1.200,00	€ 7.920,00
Residenziale appartamento 6	73,20	€ 1.200,00	€ 87.840,00
Loggia appartamento 6	8,50	€ 1.200,00	€ 10.200,00
Residenziale appartamento 7	73,20	€ 1.200,00	€ 87.840,00
Loggia appartamento 7	8,50	€ 1.200,00	€ 10.200,00
Residenziale appartamento 8	68,00	€ 1.200,00	€ 81.600,00
Loggia appartamento 8	6,60	€ 1.200,00	€ 7.920,00
Residenziale appartamento 9	81,40	€ 1.200,00	€ 97.680,00
Loggia appartamento 9	6,60	€ 1.200,00	€ 7.920,00
Residenziale appartamento 10	73,20	€ 1.200,00	€ 87.840,00
Loggia appartamento 10	8,50	€ 1.200,00	€ 10.200,00
Residenziale appartamento 11	73,20	€ 1.200,00	€ 87.840,00
Loggia appartamento 11	8,50	€ 1.200,00	€ 10.200,00
Residenziale appartamento 12	68,00	€ 1.200,00	€ 81.600,00
Loggia appartamento 12	6,60	€ 1.200,00	€ 7.920,00
Garage 1	26,20	€ 700,00	€ 18.340,00
Garage 2	25,90	€ 700,00	€ 18.130,00
Garage 3	25,30	€ 700,00	€ 17.710,00
Garage 4	16,70	€ 700,00	€ 11.690,00
Garage 5	16,70	€ 700,00	€ 11.690,00
Garage 6	25,30	€ 700,00	€ 17.710,00
Garage 7	25,90	€ 700,00	€ 18.130,00
Garage 8	44,40	€ 700,00	€ 31.080,00
Garage 9	57,80	€ 700,00	€ 40.460,00
Garage 10	42,10	€ 700,00	€ 29.470,00
Garage 11	31,30	€ 700,00	€ 21.910,00
Garage 12	28,10	€ 700,00	€ 19.670,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.474.110,00
Localizzazione in area ad alto sfruttamento detrazione del 10.00%	€ -147.411,00
Ultimazione opere previste in convenzione detrazione del 20.00%	€ -265.339,80
Decurtazione per opere per ultimazione fabbricato detrazione 25%	€ -265.339,80
Valore corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 796.019,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato in corso di costruzione della lot-tizzazione Corleone		1.380,80	€ 796.019,40	€ 0,00



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 119.402,91
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 14.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Arrotondamenti	€ -116,49
Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non ha necessità di essere diviso	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 662.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 662.000,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad IVA in quanto la proprietà è un soggetto giuridico

Data generazione:  
18-02-2019

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luca Foscoli**

---

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

promossa da: **BCC BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **12/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

**ALLEGATI**

**Lotto 001 - Lotto di Terreno edificabile,  
Lotto 002 - Lotto di Terreno edificabile,  
Lotto 003 - Fabbricato in corso di costruzione**

**Esperto alla stima:** Geom. Luca Foscoli  
**Codice fiscale:** FSCLCU76C09G148U  
**Studio in:** Via Paglia 6 - 05018 Orvieto  
**Telefono:** 0763-300559  
**Fax:** 0763-300559  
**Email:** geom.lucafoscoli@gmail.com  
**Pec:** luca.foscoli@geopec.it

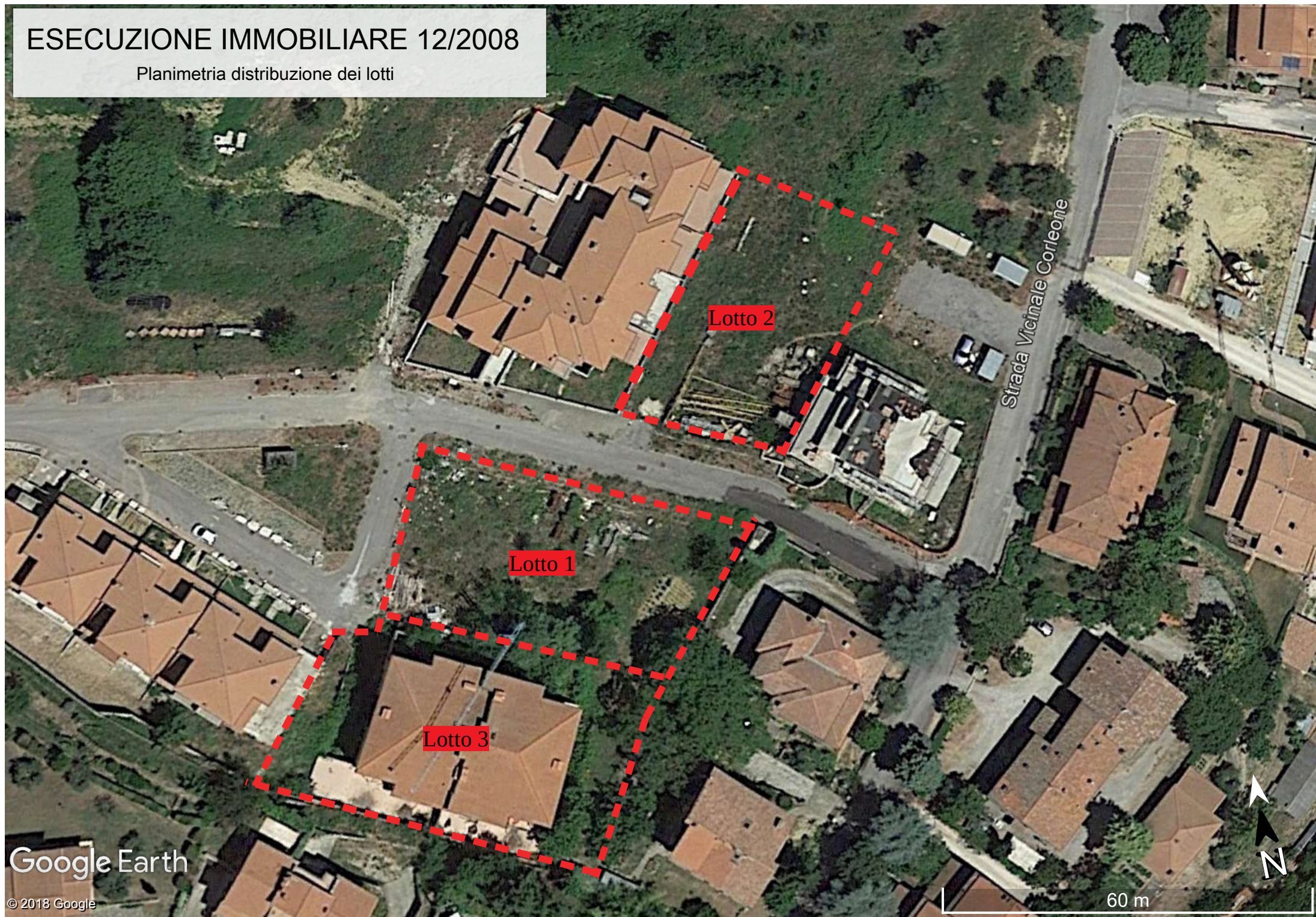
---

## **ALLEGATI:**

- 1- Foto aerea con individuazione lotti
- 2- Planimetria catastale con individuazione lotti
- 3- Visura catastale
- 4- Stralcio mappa catastale
- 5- Certificato di Destinazione Urbanistica
- 6- Convenzione Piano di lottizzazione
- 7- Autorizzazione Paesaggistica prot. 9755 del 08/09/2007
- 8- Permesso di Costruire n. 9755 del 05/03/2008
- 9- Tavola di progetto architettonico TAV 1
- 10- Tavola di progetto architettonico TAV 2
- 11- Attestazione di deposito Provincia di Perugia Art. 4 L. 1086/71 – Art. 1 L.R. 25/82
- 12- Preventivo per prove di laboratorio su strutture

# ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2008

Planimetria distribuzione dei lotti



Lotto 2

Lotto 1

Lotto 3

Strada Vicinale Corleone

Google Earth

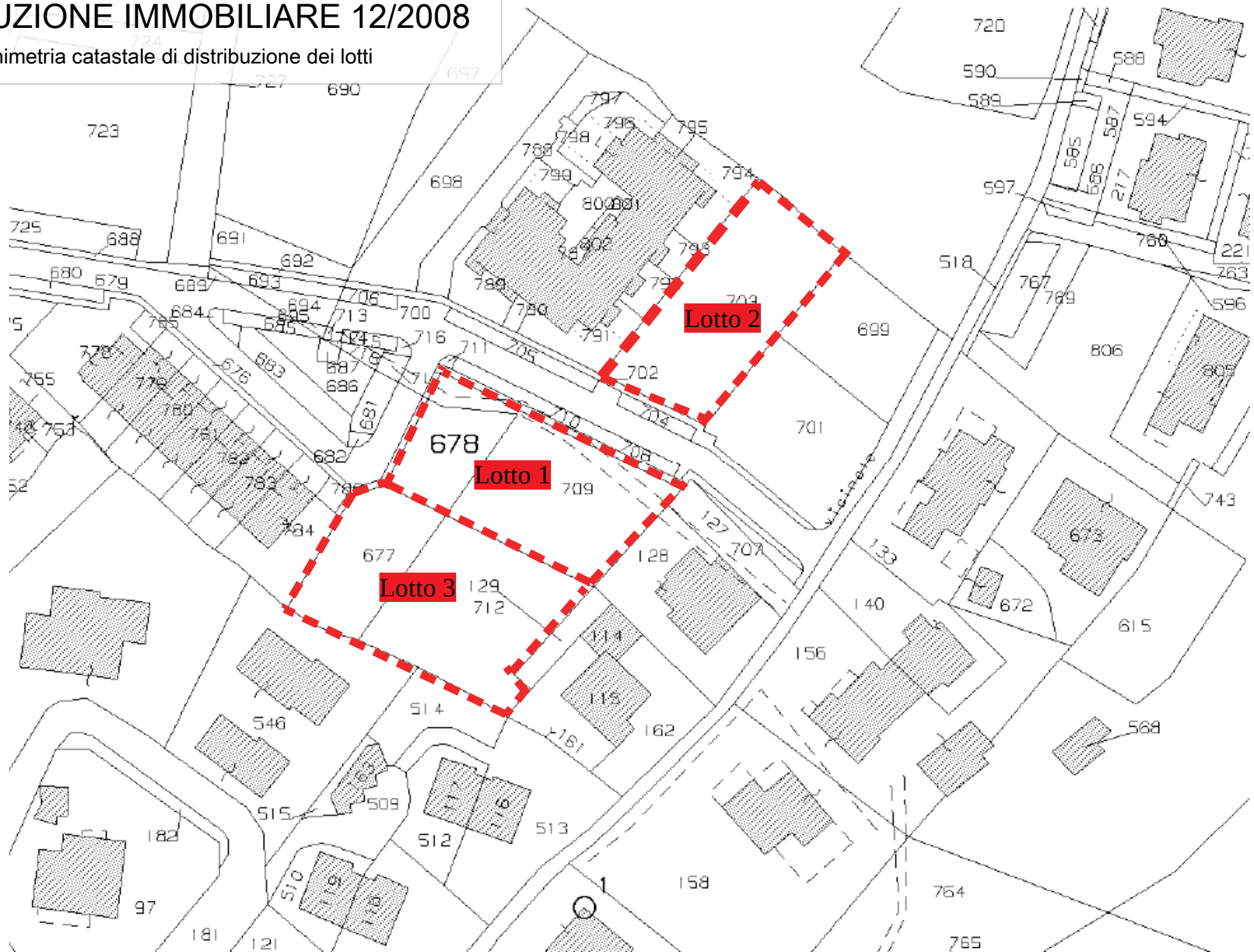
© 2018 Google

60 m



# ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2008

Planimetria catastale di distribuzione dei lotti



## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 18/05/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: IMMOBILIARE DON MIMI S.R.L.</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PERUGIA</b>
	<b>IMMOBILIARE DON MIMI S.R.L. con sede in SANT'ANASTASIA C.F.: 05876151217</b>

#### 1. Immobili siti nel Comune di CITTA` DELLA PIEVE(Codice C744) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	46	677		-	SEMINAT IVO	3	04	22		Euro 1,74	Euro 1,96	FRAZIONAMENTO del 24/05/2007 protocollo n. PG0319683 in atti dal 24/05/2007 (n. 319683.1/2007)	
2	46	678		-	SEMINAT IVO	3	02	68		Euro 1,11	Euro 1,25	FRAZIONAMENTO del 24/05/2007 protocollo n. PG0319683 in atti dal 24/05/2007 (n. 319683.1/2007)	
3	46	703		-	VIGNETO	2	08	77		Euro 6,11	Euro 4,08	FRAZIONAMENTO del 24/05/2007 protocollo n. PG0319683 in atti dal 24/05/2007 (n. 319683.1/2007)	
4	46	709		-	VIGNETO	2	07	76		Euro 5,41	Euro 3,61	FRAZIONAMENTO del 24/05/2007 protocollo n. PG0319683 in atti dal 24/05/2007 (n. 319683.1/2007)	
5	46	712		-	VIGNETO	2	07	87		Euro 5,49	Euro 3,66	FRAZIONAMENTO del 24/05/2007 protocollo n. PG0319683 in atti dal 24/05/2007 (n. 319683.1/2007)	

**Totale: Superficie 31,30    Redditi: Dominicale Euro 19,86    Agrario Euro 14,56**

# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 18/05/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE DON MIMI S.R.L. con sede in SANT'ANASTASIA	05876151217*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/11/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/12/2007 Repertorio n.: 528 Rogante: CANAPE ALBERTA Sede: CITTA` DELLA PIEVE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 22234.1/2007)		

Unità immobiliari n. 5

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



N=-15500

E=-71700

Comune: CITTA' DELLA PIEVE

18-Mag-2018 16:25:33

Scala originale: 1:2000

Prot. n. T249032/2018

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Foglio: 46

1 Particella: 678





**COMUNE DI CITTÀ DELLA PIEVE**  
PROVINCIA DI PERUGIA  
P.ZZA XIX GIUGNO, 1 - C.A.P. 06062  
C.F. e PART. IVA 00451610547  
[www.comune.cittadellapieve.pg.it](http://www.comune.cittadellapieve.pg.it)  
P.E.C.: [comune.cittadellapieve@postacert.umbria.it](mailto:comune.cittadellapieve@postacert.umbria.it)  
**Area Tecnica**



**Prot. n. 11334.-**

**VISTA** la domanda presentata in data 27.07.2018 dal **Geom. FOSCOLI LUCA** nato a Orvieto (TR) il 09.03.1976 con studio in Orvieto (TR), Via Paglia, n. 6 (Cod. Fisc.: FSC LCU 76C09 G148U), in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 12/2018 promossa da Banca di Credito Cooperativo Umbria, tesa ad ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001, per uso amministrativo, relativo ai terreni siti in questo Comune, distinti catastalmente come segue:

Foglio n. **46** Particelle n.: **677, 678, 703, 709, 712;**

**VISTA** la planimetria catastale allegata alla domanda di cui sopra;

**VISTO** il vigente P.R.G. Parte Operativa approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 29.07.2017;

#### **SI CERTIFICA**

che le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni individuati nella planimetria allegata alla domanda, per effetto del vigente Piano Regolatore Generale Parte Operativa, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 29.07.2017, sono le seguenti:

Foglio n. **46** Particelle n.: **677, 678, 703, 709, 712;**

Destinazione : **Zone di espansione residenziale condizionate con strumento attuativo approvato e vigente - C2\* - (Titolo II - Capo III - Disciplina delle zone di trasformazione prevalentemente residenziali (Zone C) - art. 20, 21, 22 e 23 N.T.A.).**

#### **UTILIZZAZIONE :**

- I terreni aventi la destinazione "C2" sono utilizzabili soltanto dopo l'approvazione di un Piano Attuativo, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 101 e 102 del Regolamento Regionale n. 2/2015.
- Il Piano Attuativo è stato approvato con Deliberazione del C.C. n. 79 del 22.09.2006 - Convenzione del 21.06.2007 Rep. N- 332 Racc. n. 248 Rogito Notaio Dr. Alberta Canape di Città della Pieve.
- I terreni sopra indicati non rientrano tra quelli di cui all'art. 10, comma 1 della Legge 21.11.2000, n. 353 (Zone boscate e pascoli percorsi dal fuoco).

Ai sensi dell'art. 30, comma 3 del D.P.R. 380/2001, il presente Certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

*Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai gestori di pubblici servizi ai sensi dell'art. 40, comma 02 del D.P.R. 445/2000 come introdotto dall'art. 15, comma 1 della L. 183/2011.*

Città della Pieve, lì 7 Agosto 2018.-

FF/



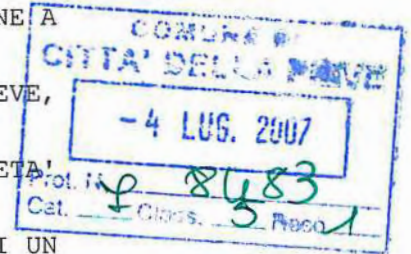
**IL FUNZIONARIO  
RESPONSABILE DELL'AREA  
(Dott. Arch. Fausto Fadighenti)**

1 Repertorio N. 332

Raccolta N. 248

Notaio ALBERTA CANAPE  
Piazza Plebiscito n. 8  
CITTÀ DELLA PIEVE  
Tel. 0578.299181

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE A  
SCOPO RESIDENZIALE DEL TERRENO SITO IN CITTÀ DELLA PIEVE,  
LOCALITÀ CORLEONE, "LOTTIZZAZIONE CORLEONE" DI PROPRIETÀ  
DELLA DITTA "PROMETEUS S.R.L. E PER LA REALIZZAZIONE DI UN  
TRATTO DI STRADA PREVISTA NEL P.R.G DI UN'AREA A VERDE PUB-  
BLICO E DI UN'AREA A PARCHEGGI



REPUBBLICA ITALIANA



Il ventuno giugno duemilasette,

in Città della Pieve e nel mio studio.

Avanti a me Dr. Alberta Canape, Notaio in Città della Pieve,  
iscritto al Ruolo dei Distretti Riuniti di Terni, Spoleto e  
Orvieto con studio in Piazza Plebiscito n. 8

USO COMUNE

SONO PRESENTI

Dott. Arch. Fausto FADIGHENTI, nato a Città della Pieve il 12  
gennaio 1968, il quale interviene al presente atto in qualità  
di funzionario responsabile dell'area urbanistica del **COMUNE  
DI CITTÀ DELLA PIEVE**, con sede in Piazza XIX giugno n. 1,  
Codice Fiscale e Partita I.V.A. n. 00451610547, come tale  
legittimato a rappresentare il Comune nel presente atto, au-  
torizzato alla stipula del medesimo in esecuzione della De-  
libera del Consiglio Comunale n. 79 del 22 settembre 2006 e-  
secutiva ai sensi di legge, che in copia autentica si allega  
al presente atto alla lett. "A".

REGISTRAZIONE TELEMATICA  
ESEGUITA IL 27.06.2007  
NUMERO 8364  
SERIE ST  
EURO 168,00  
AGENZIA ENTRATE COMPETENTE  
PERUGIA

Trascritto al N° 22115/1455

in data 28.06.07

e feugis

La società "PROMETEUS S.R.L.", con sede in Quarto (NA), Via

Fausto Coppi N. 10, capitale sociale versato Euro 25.000,00  
(venticinquemila virgola zero) Numero di Iscrizione nel Re-  
gistro delle Imprese di Napoli, Codice Fiscale e Partita Iva  
N. 05674761217, R.E.A. N. 768162, in persona di:

FRANGIPANI ANTONIO, nato a Reggio Calabria il 25 febbraio 1948  
domiciliato per la carica presso la sede sociale, e legitti-  
mato al presente in virtù dei poteri ed esso spettanti ai  
sensi dello statuto sociale.

Dell'identità personale, qualifica e poteri dei costituiti,  
cittadini italiani, io Notaio sono certo.

I COSTITUITI PREMETTONO CHE

- Che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del  
22.09.2006 il Comune di Città della Pieve ha approvato defi-  
nitivamente il Piano Attuativo denominato "Lottizzazione  
Corleone" di iniziativa mista per la lottizzazione di un'area  
"C2", per modifiche alla cartografia in variante al PRG, per  
la realizzazione e cessione gratuita dei comparti "Vpu" e "P"  
censiti all'interno della proprietà, sita in Località Corle-  
one, nonché per l'urbanizzazione e cessione gratuita dei  
tratti di strada prevista in P.R.G. in ampliamento dell'esi-  
stente, all'interno della proprietà, di Via Corleone e Via  
Corpo Sodo;

- Che il vigente P.R.G. del Comune di Città della Pieve pre-  
vede la realizzazione di un'area a Parcheggio ed un'area a  
Verde Pubblico, nonché la sistemazione delle strade previste



in P.R.G., Via Corleone e Via Corpo Sodo;

- Che dette aree essendo previste dallo Strumento Urbanistico Generale, sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria, la cui realizzazione fa carico al Comune di Città della Pieve, nei tempi che esso riterrà opportuni;
- Che lo "Studio Tecnico Sacco Geom. Marcello" e lo "Studio Tecnico Associato Ing. Simona Massari e Ing. Michele Verdi" su incarico della Ditta "PROMETEUS Srl", ha redatto il progetto tecnico esecutivo per la realizzazione di dette aree comprendendole nelle previsioni di Piano Attuativo, il cui costo di realizzazione farà carico alla suddetta Ditta;
- Che il Piano Attuativo di cui trattasi rappresenta per l'esecuzione dell'area destinata a Parcheggi, variante alla cartografia relativa alla perimetrazione della superficie ricadente all'interno della proprietà senza variazione della stessa, modifica ai sensi dell'art. 30 , comma 3, lettera d) della Legge Regionale n. 31/1997;
- Che il presente Piano Attuativo prevede una modifica alla cartografia di P.R.G. relativa alla "zona B1" riclassificandola all'interno del "comparto C2" senza modifica alle volumetrie che restano vincolate a 21.000 mc. come da cartografia attuale, modifica ai sensi dell'art. 30 , comma 3, lettera d) della Legge Regionale n. 31/1997;
- Che il secondo capoverso del comma 1 dell'art. 24 della Legge Regionale 18.02.2004, n. 1 recita "A scomputo totale o



parziale della quota dovuta, l'intestatario del titolo abilitativo può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5 della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni, allegando idonea progettazione esecutiva delle opere, secondo le quantità, modalità e garanzie stabilite dal Comune, con conseguente cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere realizzate riferendo "la quota dovuta" al contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 23 della citata Legge n. 1/2004;



- Che il Piano Attuativo di cui trattasi prevede la cessione delle superfici in proprietà censite "Vpu" e "P" e dei tratti per l'ampliamento delle strade esistenti come da progetto tecnico, solo per la parte di proprietà della Ditta Lottizzante ed in forma gratuita.

#### ART. 1 OGGETTO DELLA CONVENZIONE.

Il Comune di Città della Pieve, a mezzo del suo Responsabile dell'Area Urbanistica, autorizza la "Prometeus S.r.l.", come sopra generalizzata, a lottizzare, a scopo residenziale, i terreni siti nel Comune di Città della Pieve, Località Corleone, meglio descritti nel N.C.T. di detto Comune al Foglio n. 46 con le particelle recanti i numeri definitivi 675, 682, 684, 686, 690, 691, 697, 698, 711, 716, 718, 679, 694, 700, 676, 688, 692, 702, 710, 699, 680, 681, 683, 685, 689, 693, 695, 704, 705, 706, 708, 713, 715, 717, 687, 714, 674, 677,

678, 696, 701, 703, 709, 712, 707, tutte risultanti dal frazionamento approvato dall'U.T.E. di Perugia in data 24 maggio 2007 Prot. n. PG0319683, delle particelle n. 91, 621, 93, terreni inclusi tra le zone edificabili "C2", "B1.5" (area riclassificata C2), Strada di P.R.G. (ampliamento attuali Via Corleone, Via Corpo Sodo), Area a Parcheggi Pubblici, Area a Verde Pubblico, del vigente Piano Regolatore Generale per una superficie complessiva di circa 13.405 mq. di cui mq 2.203 in zona "Vpu", di cui mq 454 in zona "P" per una volumetria pari a 21.000 mc. ed il cui Piano di Lottizzazione e' stato approvato definitivamente, ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale 22 febbraio 2005, n. 11, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 22.09.2006.



#### ART. 2 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

La Ditta "Prometeus S.r.l", qui costituita, a mezzo del legale rappresentante, che nel prosieguo del presente atto verrà denominata semplicemente "Ditta Lottizzante", per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo

si obbliga a:

a) - Realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria e di seguito elencate:

STRADE PARCHEGGI PUBBLICI, MARCIAPIEDI, ACQUEDOTTO, FOGNATURE, ACQUE BIANCHE E ACQUE NERE, PUBBLICA ILLUMINAZIONE, VERDE PUBBLICO, nonché la RETE DI ALIMENTAZIONE E DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA, la RETE DI ALIMENTAZIONE E DI DI-

STRIBUZIONE DEGLI IMPIANTI TELEFONICI e la RETE DI ALIMENTAZIONE E DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO, in conformità ai disegni di progetto depositati presso l'Amministrazione Comunale di Città della Pieve, da tale previsione si esclude l'impianto di sollevamento della rete fognaria acque nere prevista che rimarrà sia per la manutenzione ordinaria che straordinaria che per la gestione del funzionamento a carico della Ditta Lottizzante per sé e per i suoi aventi causa;



b) - Realizzare a propria cura e spese delle opere riguardanti la strada di P.R.G. per il tratto ricadente all'interno della proprietà per le due aree limitrofe a Via Corleone e Via Corpo Sodo;

c) - Cedere gratuitamente al Comune di Città della Pieve le aree su cui vengono realizzate le opere di cui ai precedenti punti a) e b) nonché le opere stesse, entro dieci anni dalla data della presente Convenzione e previo collaudo delle opere, come risulta dal tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Perugia in data 24 maggio 2007 Prot. n. PG0319683, e contraddistinte:

Foglio n. 46 con le particelle recanti i numeri definitivi 675, 682, 684, 686, 690, 691, 697, 698, 711, 716, 718, 679, 694, 700, 676, 688, 692, 702, 710, 699, 680, 681, 683, 685, 689, 693, 695, 704, 705, 706, 708, 713, 715, 717, 687, 714, della superficie complessiva di mq. 6.243.

ART. 3 PERMESSI ED AUTORIZZAZIONI.

Sono a carico e cura della Ditta Lottizzante tutti gli oneri e gli adempimenti necessari per ottenere le varie Autorizzazioni per attraversamenti di strade, di altre proprietà private, per imbocchi ad altre strade, e per quant'altro utile o necessario.

ART. 4 TEMPI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI  
URBANIZZAZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria, la sistemazione delle aree da cedere al Comune come verde e parcheggi nonché la realizzazione dei tratti di strada di P.R.G. in ampliamento all'esistente e le aree destinate a Verde Pubblico e Parcheggi, ricadente all'interno della sua proprietà, elencate al precedente Art. 2, entro CINQUE ANNI dalla data di stipula della presente Convenzione, ad eccezione della realizzazione delle pavimentazioni dei marciapiedi e del tappeto d'usura sulle strade e sui parcheggi.

Le pavimentazioni definitive dei marciapiedi, infatti, potranno essere realizzati solo dopo la realizzazione delle recinzioni dei singoli lotti, mentre il tappeto d'usura delle strade e dei parcheggi potrà essere realizzato solo allorché tutti i fabbricati previsti dal Progetto di Lottizzazione saranno ultimati.

Le pavimentazioni dei marciapiedi ed il tappeto d'usura delle strade e dei parcheggi dovranno essere realizzati comunque





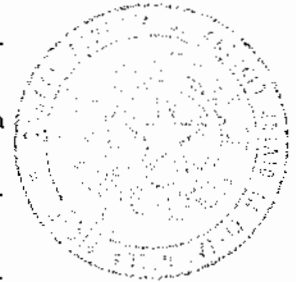
entro dieci anni dalla data di stipula della presente Convenzione e, comunque, entro TRE MESI dalla data di completamento dei lavori dell'ultimo fabbricato.

ART. 5 GARANZIE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

A garanzia degli obblighi assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed indicati nei precedenti articoli, la Ditta Lottizzante ha presentato la Polizza Fidejussoria rilasciata da "La Stella Finanziaria S.p.A." con sede in Arezzo Agenzia di Via Monte Cervino N. 23 Ramo Cauzioni e Fideiussioni Polizza n 109734230507.11 con scadenza al 22 maggio 2008 e, comunque, tacitamente rinnovabile di anno in anno fino a svincolo scritto totale o parziale da parte del Comune di Città della Pieve, dell'importo di Euro 211.201,27 (duecentoundicimiladuecentouno virgola ventisette) pari al costo attuale delle opere stesse risultante dal Computo Metrico Estimativo allegato al Progetto di Lottizzazione migliorato delle spese tecniche pari al 7%.

E' facoltà della Ditta Lottizzante di ridurre detta garanzia degli importi delle singole opere realizzate e regolarmente collaudate definitivamente.

Per tutte le opere di urbanizzazione primaria non ancora realizzate o non collaudate definitivamente, la Ditta Lottizzante, dovrà rinnovare ogni anno la predetta Polizza Fidejussoria per l'importo delle opere realizzande, risultante dal computo metrico estimativo, aggiornato della intera percen-



tuale di variazione accertata dall'Istat nell'anno precedente dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

ART. 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE A CARICO DEL COMUNE.

La Ditta Lottizzante dà atto che nessuna opera di urbanizzazione primaria relativa all'area interessata dalla presente Convenzione è stata o verrà realizzata dall'Amministrazione Comunale.

ART. 7 PERMESSI DI COSTRUIRE.

La Ditta Lottizzante si dichiara al corrente dell'obbligo di ottenere regolari Permessi di Costruire per ogni fabbricato o altra opera edilizia da realizzare nell'ambito della Lottizzazione, mentre la stipula della presente Convenzione costituisce titolo autorizzativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, compresi gli elementi di arredo urbano ed il sistema del verde.

La Ditta Lottizzante dà atto, inoltre, che fino a quando le opere di urbanizzazione primaria, ad eccezione delle pavimentazioni dei marciapiedi e del tappeto d'usura delle strade e dei parcheggi, non saranno state realizzate e regolarmente collaudate definitivamente, non potranno essere rilasciati i Certificati di Agibilità dei singoli fabbricati.

ART. 8 MATERIALI E MODALITÀ ESECUTIVE DELLE OPERE

DI URBANIZZAZIONE.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate a perfetta regola d'arte e non potranno essere utilizzate dal

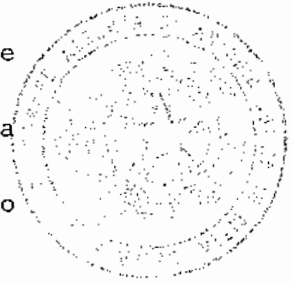


pubblico fino ad intervenuto collaudo delle stesse.

Dovranno essere realizzate in conformità alle previsioni progettuali approvate, alle indicazioni all'uopo impartite dal Direttore dei Lavori.

I materiali occorrenti per l'esecuzione delle opere, da qualunque località o fornitore di convenienza della Ditta Lottizzante provengano, dovranno essere della migliore qualità.

La Ditta Lottizzante ha l'obbligo, comunque, di sostituire quei materiali che, per difetti occulti o per qualsiasi altra causa, posteriormente all'introduzione in cantiere, subissero un deperimento o rendessero l'opera difettosa.



Tutti i materiali e le modalità esecutive delle opere dovranno rispondere alle prescrizioni del Capitolato Speciale delle Opere di Urbanizzazione, depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, e del quale la Ditta Lottizzante dichiara di averne preso visione e di ben conoscerlo.

#### ART. 9 DIREZIONE DEI LAVORI DA PARTE DELLA DITTA

##### LOTTIZZANTE.

La Ditta Lottizzante è tenuta ad affidare la Direzione dei Lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria ad un Tecnico abilitato che assumerà ogni responsabilità civile e penale relativa a tale carica.

Il predetto Tecnico dovrà dimostrare di essere iscritto ad un albo professionale e non potrà essere un Dipendente della Ditta Lottizzante. Dovrà rilasciare, prima dell'inizio dei

lavori, una valida dichiarazione scritta per accettazione dell'incarico e di conoscenza del Capitolato Speciale per le Opere di Urbanizzazione approvato dal Comune di Città della Pieve.

ART. 10 ONERI ED OBBLIGHI DIVERSI A CARICO DELLA DITTA

LOTTIZZANTE.

Oltre agli oneri ed obblighi di cui ai precedenti articoli, saranno a carico della Ditta Lottizzante gli oneri ed obblighi di seguito descritti:

-Predisposizione dei Piani di Sicurezza previsti dal Decreto Legislativo 14 agosto 1996, n. 494 e successive modifiche ed integrazioni, ed adottare in tutti i lavori i procedimenti e le cautele necessarie per garantire la vita e l'incolumità degli operai, delle persone addette ai lavori stessi e dei terzi, nonché per evitare danni ai beni pubblici e privati.

Ogni più ampia responsabilità in caso di infortuni ricadrà, pertanto, sulla Ditta Lottizzante, restandone sollevato il Comune di Città della Pieve nonché il proprio Personale preposto alla sorveglianza e collaudo, a qualsiasi ragione debba imputarsi l'incidente;

-Osservanza delle norme derivanti dalle vigenti leggi e decreti relativi alle assicurazioni varie degli operai impiegati nella realizzazione delle varie opere;

-Far eseguire a sue spese, presso gli Istituti o Laboratori indicati dall'Ufficio Tecnico Comunale, tutte le prove ed



assaggi sui materiali impiegati o impiegandi che in ogni tempo verranno richiesti da detto Ufficio o dal direttore dei lavori;

-Trasmettere, tramite la Direzione dei Lavori, di volta in volta all'Ufficio Tecnico Comunale i risultati delle prove e degli assaggi di cui al punto precedente;

-Fornire tutti i necessari canneggiatori, attrezzi, strumenti e mezzi di trasporto per rilievi e misurazioni relative alle operazioni di verifica e collaudo dei lavori;

-Rispetto delle disposizioni dettate dal DPR. 380/2001, Parte II;

-Conservare le vie ed i passaggi che venissero intersecati con la costruzione delle opere, provvedendo all'uopo, a sue spese, anche con opere provvisorie;

-Il risarcimento dei danni di ogni genere a quei proprietari i cui immobili fossero in qualche modo danneggiati durante l'esecuzione dei lavori;

-Le spese per la fornitura di fotografie dei luoghi e delle opere in corso nei vari periodi della loro esecuzione, nel numero e dimensioni che saranno, volta per volta, indicati dalla Direzione dei Lavori o dall'Ufficio Tecnico Comunale;

-La fornitura e posa in opera di una tabella indicatrice, delle dimensioni non inferiori a cm. 150x100, da installare nel cantiere per tutta la durata dei lavori, in modo ben visibile al pubblico, contenete le seguenti indicazioni:



"Comune di Città della Pieve - Ditta Lottizzante - Lottizzazione a scopo residenziale - Lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria - Convenzione Rep. n. del \_\_/\_\_/\_\_

- Termine di ultimazione prima fase \_\_/\_\_/ -

Scadenza Convenzione / / ";

-Manutenzione di tutte le opere fino al collaudo definitivo.

Tale manutenzione comprende tutti i lavori di riparazione dei danni che si verificassero alle opere eseguite, compresi quelli derivanti da cause di forza maggiore.

-Fornire al Comune di Città della Pieve un rilievo puntuale e dettagliato di tutte le opere di urbanizzazione primaria realizzate.

#### ART. 11 COLLAUDO DELLE OPERE.

La visita di collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate dalla Ditta Lottizzante avrà luogo non prima del terzo mese e non oltre il sesto mese dalla data della loro ultimazione, che dovrà risultare da apposita comunicazione scritta della Ditta Lottizzante e del Direttore dei Lavori indirizzata al Comune di Città della Pieve.

In tale comunicazione il Direttore dei Lavori indicherà chiaramente le opere eseguite e le relative metodologie, nonché tutti i certificati sui materiali e sulle prove effettuate durante le varie fasi di lavoro.

Il Collaudatore potrà, a suo insindacabile giudizio, richiedere ulteriori prove ed esami di laboratorio.



Per quanto riguarda la rete telefonica e la rete elettrica e la rete fognante, il Direttore dei Lavori dovrà rilasciare la relativa certificazione di conformità a quanto indicato rispettivamente da TELECOM, ENEL e UMBRA ACQUE, da produrre al Comune di Città della Pieve; per quanto riguarda la rete del gas metano il relativo collaudo è posto a cura dell'Italgas.

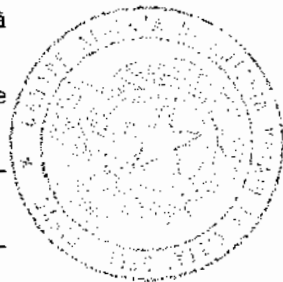
Per quanto concerne, infine, la pubblica illuminazione potrà essere rilasciato il certificato di collaudo solamente dopo le necessarie verifiche favorevoli effettuate dalla U.L.S.S. - Presidio Multizonale di Prevenzione - Servizio Operativo verifiche e Collaudi Impiantistico, Antinfortunistico (ex E.N.P.I.) con sede in Perugia, la cui richiesta dovrà essere fatta dal Direttore dei Lavori ed i relativi oneri saranno a carico della Ditta Lottizzante. Il Collaudatore, eseguita la visita di collaudo con esito favorevole ed ottenuti i vari collaudi e verifiche sopra detti, predisporrà apposito verbale di Certificazione di Regolare Esecuzione, che dovrà essere successivamente approvato con Determinazione del Responsabile dell'Area Urbanistica.

Le spese per il collaudo, nessuna esclusa, sono poste a totale carico della Ditta Lottizzante.

#### ART. 12 TRASFERIMENTO PROPRIETA' OPERE DI URBANIZZAZIONE

##### PRIMARIA.

L'Amministrazione Comunale, su richiesta scritta della Ditta Lottizzante, si impegna a stipulare il contratto di trasfe-



rimento della piena proprietà delle opere di urbanizzazione primaria collaudate e delle relative aree su cui insistono entro due mesi dalla richiesta suddetta.

Tale predetta richiesta dovrà pervenire al Comune successivamente alla approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di cui al precedente Art. 11.

Le spese occorrenti per tale contratto, nonché quelle per la sua registrazione, trascrizione e volturatore, faranno completo carico alla Ditta Lottizzante o suoi aventi causa a qualsiasi titolo.



#### ART. 13 ADEGUAMENTO DELLE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE.

La Ditta Lottizzante si obbliga, per sé o per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a versare, tramite la tesoreria Comunale, pro-quota, al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, l'aliquota del contributo di costruzione commisurato all'incidenza dell'adeguamento delle infrastrutture pubbliche pari al 13% (tredici per cento) dovuta in astratto quale contributo commisurato alla incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e, pertanto, corrispondente, ai sensi della Deliberazione Consiliare n. 74 del 01.10.1998, ad un ammontare complessivo di Euro 11.461,90 (undicimilaquattrocentosessantuno virgola novanta)

A garanzia di tale adempimento la Ditta Lottizzante ha depositato la Polizza Fidejussoria, tacitamente rinnovabile di anno in anno fino a svincolo scritto totale o parziale rila-



sciato dal Comune di Città della Pieve, rilasciata da "La Stella Finanziaria S.p.a" con sede in Arezzo

-Agenzia di Via Monte Cervino n 23 dell'importo di Euro 211.201,27 (duecentoundicimiladuecentouno virgola ventisette)

Polizza n. 10934230507.11 con scadenza al 22 maggio 2008.

E' facoltà della Ditta Lottizzante ridurre annualmente detta garanzia corrispondentemente al pagamento delle quote facenti carico ai singoli titolari dei Permessi di Costruire.

#### ART. 14 PAGAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

La Ditta Lottizzante si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare l'ampliamento del tratto di strada previsto in P.R.G. di Via Corleone e Via Corpo Sodo nel tratto del "comparto C2" fronteggiante la loro proprietà, la zona "Vpu" e la zona "P" per quanto ricade all'interno della proprietà, previsto nel progetto di Piano Attuativo di cui trattasi, senza che ciò comporti concorrenza nella diminuzione del contributo commisurato alla incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria. La Ditta Lottizzante si obbliga per sé e/o aventi causa a qualsiasi titolo a versare tramite la Tesoreria Comunale, pro quota, al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire, il contributo commisurato alla incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria, calcolato conformemente ai dispositivi della delibera Consiliare N. 74 del 1.10.1998 dell'importo complessivo di Euro 61.320,00 (sessantunomilatrecentoventi virgola zero)



La Ditta Lottizzante, a garanzia di tale adempimento, ha presentato la Polizza Fidejussoria, tacitamente rinnovabile di anno in anno fino a svincolo scritto totale o parziale del Comune di Città della Pieve, rilasciata da "La Stella Finanziaria S.P.A." con sede in Arezzo

- Agenzia di Via Monte Cervino N. 23, Polizza n. 10934230507.11 dell'importo di Euro 211.201,27 con scadenza al 22 maggio 2008.

E' facoltà della Ditta Lottizzante ridurre annualmente detta garanzia corrispondente al pagamento delle quote facenti carico ai singoli titolari dei permessi di costruire.

ART. 15 EVENTUALI AVENTI CAUSA.

La Ditta Lottizzante si impegna, sotto la propria responsabilità, a rendere edotti i propri eventuali aventi causa della esistenza degli obblighi innanzi descritti e di imporre ai medesimi l'onere della piena osservanza.

ART. 16 ONERI DEL PRESENTE ATTO.

La Ditta Lottizzante si impegna al pagamento delle spese relative al presente atto, autorizzando, sin d'ora, tutte le successive venture occorrenti.

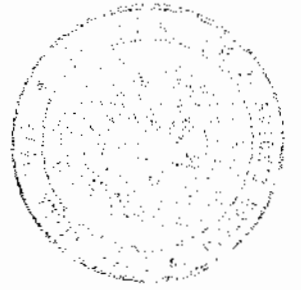
Di questo atto in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto da me su fogli cinque per facciate diciotto ho dato lettura alle parti che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore dodici e dodici minuti.

FRANGIPANI ANTONIO



FAUSTO FADIGHENTI

Alberta CANAPE Notaio Sigillo





# COMUNE DI CITTÀ DELLA PIEVE

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza XIX Giugno, 1 - C.A.P. 06062 -- C.F. e Part. IVA 00451610547

[www.cittadellapieve.org](http://www.cittadellapieve.org)

Area Urbanistica

COPIA

**PRATICA EDILIZIA N. 233/2007**

**PROT. N. 9755**

## IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DELL'AREA

**VISTA** la richiesta presentata in data 01.08.2007, Prot. n. 9755, dalla Soc. PROMETEUS S.r.l. (P.IVA: 05674761217), con sede in Quarto (NA) in Via Fausto Coppi, e per essa dal Sig. Frangipani Antonio in qualità di Amministratore Unico, nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 25.02.1948 e residente a Napoli in Via Giovanni Merliani n. 20 Sc. B (C.F.: FRNNTN48B25H224P), tesa ad ottenere il Permesso di Costruire e l'Autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del DLgs. 42/2004 PER ESEGUIRE I LAVORI DI REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE PLURIFAMILIARE ALL'INTERNO DEL LOTTO N. 5 DELLA LOTTIZZAZIONE CORLEONE (deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 22.09.2006) nell'immobile sito in Città della Pieve, Località Corleone, distinto catastalmente al Foglio n. 46 con le Particelle nn. 677 e 712;

**VISTO** il D.M. in data 13/08/1956 con il quale il suddetto immobile ricade nell'ambito della zona dichiarata di notevole interesse ambientale ai sensi del Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 e che, pertanto, è necessario rilasciare l'autorizzazione ai sensi del suddetto decreto;

**VISTA** la Scheda Istruttoria redatta dal tecnico istruttore, Geom. Pamela Macchiaiolo e, che, allegata alla presente Autorizzazione ne fa parte integrante e sostanziale;

**VISTA** la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 22.09.2006 di approvazione definitiva del Piano Attuativo di iniziativa mista presentato dalla Ditta Mezzetti Artibano, Alvaro e Pedetta Marinella, per la lottizzazione a scopo residenziale di un'area in zona "C2";

**VISTA** la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 27.04.2007 di presa d'atto della Volturazione dell'intestazione del suddetto Piano di Lottizzazione;

**VISTA** la Convenzione Rep. n. 332 Raccolta n. 248 del 21.06.2007, Rogito Dr. Alberta Canape Notaio in Città della Pieve, registrata a Perugia il 27.06.2007 al n. 8344 e trascritta a Perugia il 29.06.2007 al n. 22115/14455, relativa al Piano di Lottizzazione summenzionato;

**ACCERTATO** che per la realizzazione dell'intervento di cui trattasi è necessario provvedere all'abbattimento di una "ceppaia di Castagni Selvatici", così come risulta dalla planimetria allegata;

**VISTA** la Legge Regionale 03.11.2004, n. 28, "Testo Unico regionale per le foreste";

**VISTO** il Regolamento 17 dicembre 2002, n. 7, "Regolamento di attuazione della Legge Regionale 19 novembre 2001, n. 28";

**VISTO** l'elenco delle specie arboree tutelate allegato al Regolamento 17.12.2002, n. 7 dal quale risulta che la pianta di cui trattasi non è specie tutelate;

**CONSIDERATO**, pertanto, che per l'abbattimento della suddetta "ceppaia di Castagni selvatici" non è necessario provvedere al rilascio dell'Autorizzazione ai sensi della L.R. 28/2001, ma ricadendo in zona dichiarata di notevole interesse ambientale ai sensi del DLgs 42/2004 dovrà essere rilasciata l'autorizzazione ai sensi del suddetto Decreto, pertanto, la presente comprende anche l'abbattimento di detta ceppaia di castagni;

**VISTO** il Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e successive modifiche ed integrazioni ;

**VISTO** l'art. 159 comma 1 del Decreto Legislativo 22.1.2004 n. 42 (procedimento di autorizzazione in via transitoria);

**VISTO** il Parere espresso dalla COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E DEL PAESAGGIO, nella seduta del **7 SETTEMBRE 2007**;

**VISTO** lo Stralcio del Verbale della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio relativo alla Seduta predetta, e che, allegato alla presente, ne fa parte integrante e sostanziale;

**VISTO** l'art. 22 della Legge Regionale 18.02.2004 n. 1;

pr il Delegato 5/3/2008  
AUTORIZZAZIONE STUDIO SACC

*[Handwritten signature]*

**VISTO** il Provvedimento del Sindaco n. 20/2006 del 30 Dicembre 2006 con il quale sono state conferite al sottoscritto le funzioni di Responsabile dell'Area Urbanistica in attuazione dell'art. 107 e 109 del T.U.L.O.E.L. 18.08.2000 n. 267;

**ADOTTA**

e fa proprio il Parere Favorevole espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio nella seduta sopra indicata;

**RILASCI**

Ai sensi dell'art. 159 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, alla Ditta richiedente sopra indicata, l'Autorizzazione di cui all'Art. 146 del medesimo decreto per eseguire l'intervento richiesto nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio nella predetta seduta;

**DISPONE**

1 - di comunicare, ai sensi del 1° comma dell'art. 159 del Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42, il rilascio della presente Autorizzazione, completa della relativa documentazione, alla Soprintendenza per i Beni Architettonici, il Paesaggio, il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico dell'Umbria - Perugia .-

2 - di trasmettere, ai sensi del 5° comma dell'art. 22 della Legge Regionale 18.02.2004, n. 1, copia del presente Provvedimento alla Provincia di Perugia.

*Città della Pieve, Lì 08 Settembre 2007*

FF/Amb



IL FUNZIONARIO  
RESPONSABILE DELL'AREA  
(Dott. Arch. Fadighenti Fausto)



# COMUNE DI CITTÀ DELLA PIEVE

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza XIX Giugno, 1 - C.A.P. 06062 -- C.F. e Part. IVA 00451610547

[www.cittadellapieve.org](http://www.cittadellapieve.org)

Area Urbanistica

**PRATICA EDILIZIA N.:** 233/2007

**DITTA :** Soc. PROMETEUS S.R.L. -Amm.re Unico Sig, Frangipani Antonio

**LAVORI OI :** REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE PLURIFAMILIARE ALL'INTERNO DEL LOTTO N. 5 DELLA LOTTIZZAZIONE CORLEONE (deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 22.09.2006) nell'immobile sito in Città della Pieve, Località Corleone.

## STRALCIO DEL VERBALE DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E DEL PAESAGGIO

L'anno DUEMILASETTE il giorno SETTE (7) del Mese di SETTEMBRE alle ore 8,30, a seguito di invito diramato, in un locale della Civica Residenza, la COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E DEL PAESAGGIO si è riunita nelle persone dei Sigg.:

<b>GORELLO MICHELE - Assessore Delegato</b>	Presidente della Commissione	P
<b>FADIGHENTI Arch. FAUSTO</b>	Responsabile Area Urbanistica	P
<b>CARROZZA Arch. GIULIANO</b>	Esperto in materia di Beni Ambientali	P
<b>DEL BUONO Arch. ALFONSO</b>	Esperto in materia di Beni Ambientali	P
<b>SCORPIONI Dott. MIRIANO</b>	Geologo	A

E' presente, con funzioni di Relatore delle Pratiche poste all'esame della Commissione il Geom. Macchiaiolo Pamela.

Assolve alle funzioni di Segretario della Commissione la Sig.ra Bruni Anna Maria.

Il Presidente, constatato legale il numero dei presenti, dichiara valida ed aperta la Seduta e pone in esame le Richieste di seguito elencate.

...omissis....

Domanda presentata da : Soc. PROMETEUS S.R.L. - Amm.re Unico Sig, Frangipani Antonio

Tesa ad ottenere l'Autorizzazione per : REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE PLURIFAMILIARE ALL'INTERNO DEL LOTTO N. 5 DELLA LOTTIZZAZIONE CORLEONE (deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 22.09.2006).

In : Città della Pieve VIA CORLEONE

La Commissione esprime Favorevole Parere :

Motivo o Condizione : - Che vengano rispettate le condizioni indicate nella scheda istruttoria.-

... omissis...



IL SEGRETARIO DELLA COMMISSIONE  
(Bruni Anna Maria)



# COMUNE DI CITTÀ DELLA PIEVE

PROVINCIA DI PERUGIA

P.ZZA XIX GIUGNO, 1 - C.A.P. 06062 -- C.F. e PART. IVA 00451610547

Area Urbanistica

COMUNE DI CITTÀ DELLA PIEVE  
(Provincia di Perugia)

ESAMINATO DALLA COMMISSIONE

PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E

IL PAESAGGIO IL

**PRATICA EDILIZIA N. 233/2007.**

7 SET 2007

**SCHEDA ISTRUTTORIA:  
EDILIZIA, URBANISTICA E BENI AMBIENTALI**

**VISTA** la domanda presentata in data 01.08.2007, Prot. n. 9755, dalla Soc. PROMETEUS S.r.l. e per essa dal Sig. Frangipani Antonio in qualità di Amministratore Unico, tesa ad ottenere il Permesso di Costruire e l'Autorizzazione ambientale ai sensi dell'art. 146 del DLgs. 42/2004, per i lavori di REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE PLURIFAMILIARE ALL'INTERNO DEL LOTTO N. 5 DELLA LOTTIZZAZIONE CORLEONE (deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 22.09.2006) nell'immobile sito in Città della Pieve, Località Corleone, distinto catastalmente al Foglio n. 46 con le Particelle nn. 677 e 712;

**VISTA** la nota prot. n. 10379 del 22.08.2007 con la quale il Geom. Sacco Marcello ha trasmesso planimetria con indicate le alberature e le specie arbustive presenti nel comparto, in ottemperanza della condizione indicata con la lettera e) nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 22.09.2006 di approvazione definitiva del Piano Attuativo di iniziativa mista presentato dalla Ditta Mezzetti Artibano, Alvaro e Pedetta Marinella, per la lottizzazione a scopo residenziale di un'area in zona "C2";

**ACCERTATO** che per la realizzazione dell'intervento di cui trattasi è necessario provvedere all'abbattimento di una "ceppaia di Castagni Selvatici", così come risulta dalla planimetria allegata alla suddetta nota;

**VISTA** la Legge Regionale 03.11.2004, n. 28, "Testo Unico regionale per le foreste";

**VISTO** il Regolamento 17 dicembre 2002, n. 7, "Regolamento di attuazione della Legge Regionale 19 novembre 2001, n. 28";

**VISTO** l'elenco delle specie arboree tutelate allegato al Regolamento 17.12.2002, n. 7 dal quale risulta che la pianta di cui trattasi non è specie tutelate;

**CONSIDERATO**, pertanto, che per l'abbattimento della suddetta "ceppaia di Castagni selvatici" non è necessario provvedere al rilascio dell'Autorizzazione ai sensi della L.R. 28/2001, ma ricadendo in zona dichiarata di notevole interesse ambientale ai sensi del DLgs 42/2004 dovrà essere rilasciata l'autorizzazione ai sensi del suddetto Decreto unitamente a quella relativa alla realizzazione del fabbricato di cui trattasi;

**VISTO** il D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, e successive modifiche ed integrazioni limitatamente agli articoli vigenti sul territorio della Regione dell'Umbria in conseguenza dell'entrata in vigore delle Leggi Regionali in materia;

**VISTA** la Legge Regionale 18.02.2004, n. 1, Norme per l'attività edilizia;

**VISTA** la Legge Regionale 03.11.2004, n. 21, Norme sulla vigilanza, responsabilità e sanatoria in materia edilizia;

**VISTA** la Legge Regionale 22.02.2005, n. 11, Norme in materia di governo del territorio: pianificazione urbanistica comunale;

**VISTO** il D.M. in data 13/08/1956 con il quale il suddetto immobile ricade nell'ambito della zona dichiarata di notevole interesse ambientale ai sensi del Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42;

**ESAMINATA** la documentazione allegata alla domanda e costituita da:

X	Stralcio del Piano Regolatore Generale;
X	Stralcio dello Strumento attuativo del P.R.G.;
X	Planimetria Catastale;
X	Planimetria, in scala 1:200, quotata della zona;
X	Piante di ogni piano e della copertura;
X	Prospetti;
X	Sezioni verticali;
X	Calcolo analitico dei volumi;
X	Relazione Tecnica illustrativa dell'intervento in progetto;
X	Superficie e destinazione d'uso di ogni singolo vano;
X	Relazione geologica - geotecnica;
X	Documentazione fotografica;
X	Titolo di proprietà o dichiarazione di avere titolo a richiedere il Permesso di Costruire;
X	Scheda Tecnica;
X	Relazione paesaggistica;
X	Dichiarazione circa precedenti pratiche edilizie;
X	Asseverazioni del Tecnico progettista;

**VISTO** il testo definitivo delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di adeguamento al P.T.C.P. adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 112 del 20.11.2001;

**VISTA** la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 22.09.2006 di approvazione definitiva del Piano Attuativo di iniziativa mista presentato dalla Ditta Mezzetti Artibano, Alvaro e Pedetta Marinella, per la lottizzazione a scopo residenziale di un'area in zona "C2";

**VISTA** la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 27.04.2007 di presa d'atto della Volturazione dell'intestazione del suddetto Piano di Lottizzazione;

**VISTA** la Convenzione Rep. n. 332 Raccolta n. 248 del 21.06.2007, Rogito Dr. Alberta Canape Notaio in Città della Pieve, registrata a Perugia il 27.06.2007 al n. 8344 e trascritta a Perugia il 29.06.2007 al n. 22115/14455, relativa al Piano di Lottizzazione summenzionato;

**VISTA** la Dichiarazione del Tecnico Progettista circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, ai sensi dell'art. 17, comma 1 della L.R. 1/2004;

**VISTA** la normativa in materia edilizia ed urbanistica;

**CONSIDERATO** che l'intervento in progetto:

- **CONSISTE** nell'esecuzione dei lavori di realizzazione di un fabbricato di civile abitazione plurifamiliare. Il fabbricato, caratterizzato da due corpi sfalzati, sarà costituito da un piano seminterrato destinato a superficie non residenziale, fondi e garage, ed tre piani fuori terra destinati a civile abitazione. Le strutture portanti del fabbricato saranno realizzate in cemento armato, tamponate con blocchi laterizi. Esternamente l'immobile sarà intonacato e tinteggiato, fatta eccezione per le colonne delle logge e dei porticati da rivestire a faccia vista di mattoni. Gli infissi saranno del tipo in legno, fatta eccezione per le finestre del vano scala, dell'ingresso principale e delle porte dei accessi ai garage che saranno realizzate in alluminio o metallo di colore marrone scuro. Il manto di copertura sarà del tipo Portoghese con aggetti di gronda a faccia vista di cemento. Le pavimentazioni perimetrali saranno realizzate in Clinker color cotto, mentre la rampa e le aree di manovra saranno pavimentati con autobloccanti color laterizio e grigio;

- **RICADE** in Zona Territoriale Omogenea "C2" del vigente Piano Regolatore Generale;

- **RISPETTA** ogni altra disposizione in materia edilizia ed urbanistica;

**VERIFICATO**, inoltre, che l'intervento di cui trattasi non altera sostanzialmente le caratteristiche dei luoghi sottoposti a tutela, in quanto la sagoma dell'edificio non prevede parti che modifichino la linea panoramica, inserendosi perfettamente nell'edificato esistente;



Per i motivi sopra esposti, si esprime **PARERE FAVOREVOLE** alla realizzazione dell'intervento di cui trattasi, a condizione che vengano rispettate le prescrizioni di seguito elencate e rimettendo alla particolare attenzione della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio le prescrizioni in merito alle finiture esterne:

1. : Che vengano rispettate tutte le condizioni contenute nella Convenzione Rep. n. 332 del 21.06.2007, Rogito Dr. Alberta Canape Notaio in Città della Pieve, registrata a Perugia il 27.06.2007 al n. 8344 e trascritta a Perugia il 29.06.2007 al n. 22115/14455, relativa al Piano di Lottizzazione;

2. : Che vengano rispettate le condizioni indicate nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 22.09.2006 di approvazione definitiva del Piano Attuativo;

3. : Che prima del rilascio del Permesso di Costruire di cui trattasi, venga acquisita la prescritta Autorizzazione ai sensi del vincolo idrogeologico rilasciata dal Comune e che vengano rispettate le eventuali prescrizioni in essa contenute;

4. : Che vengano scrupolosamente rispettate le condizioni indicate nella relazione geologica redatta dal Dott. Geologo Corrucci Gianfranco ed allegata al progetto di cui trattasi;

5. : Tutto il fabbricato, fatta eccezione per le parti previste in muratura di mattoni a faccia vista, dovrà essere intonacato e tinteggiato con colore delle "TERRE NATURALI" previa campionatura da predisporre sulle pareti dell'edificio al fine di permettere una attenta valutazione in sede di sopralluogo, che verrà effettuato previa presentazione di apposita richiesta;

6. : Tutti gli infissi, comprese le persiane, dovranno essere realizzati in legno mordenzato scuro o verniciato di colore marrone scuro opaco, fatta eccezione per quelli del vano scala, della porta di accesso principale e delle porte dei garage che potranno essere realizzate in alluminio o metallo verniciato di colore marrone scuro opaco;

7. : Tutte le soglie delle aperture dovranno essere realizzate in pietra grigia o in cotto di colore rosso naturale;

8. : Le ringhiere metalliche dovranno essere verniciate di colore "piombaggine" o "grigio scuro opaco";

9. : Il manto di copertura dovrà essere realizzato con elementi laterizi di colore rosso naturale del tipo "portoghese" o "coppo e tegola piana", non del tipo invecchiato;

10.: Tutti i comignoli emergenti dal tetto dovranno essere realizzati in muratura di mattoni a faccia vista "con cappello a capanna in muratura coperta in coppi" di colore rosso naturale;

11.: I canali di gronda ed i discendenti dovranno essere realizzati in lamiera di rame a sezione circolare, e convogliati nella fognatura pubblica o in appositi canali di scolo delle acque piovane. Qualora lo scarico di dette acque avvenga sui fossi pubblici dovrà essere preventivamente autorizzato;

12.: I bagni privi di finestratura esterna dovranno essere dotati di aeratori elettromeccanici per consentire il ricambio dell'aria;

13.: Che l'edificio venga circondato lungo il perimetro da un marciapiede di larghezza maggiore o uguale a 80 cm;

14.: I portici, le logge, la rampa di accesso all'ingresso condominiale ed i marciapiedi dovranno essere pavimentati in laterizio o materiali di colore simile al laterizio;

15.: La pavimentazione della rampa di accesso ai garage dovrà essere realizzata come previsto in progetto;

16.: Che i tutti i muri di contenimento necessari alla realizzazione del fabbricato, e previsti nel presente progetto, vengano realizzati e/o rivestiti in muratura di mattoni a faccia vista e la loro sommità dovrà essere protetta con elementi laterizi o materiale di colore simile;

17.: Per quanto riguarda le sistemazioni esterne e la recinzione dovrà essere presentato apposito progetto;

18.: Gli spazi esterni dovranno essere utilizzati esclusivamente a giardino;

19.: All'interno dell'area di pertinenza dell'immobile dovranno essere messi a dimora, qualora non vi siano già in misura sufficiente, avendo cura di un sicuro attecchimento e di un normale sviluppo vegetativo, alberi di alto fusto, in misura non inferiore di uno ogni 100 mc. Di volume edificato, delle specie autoctone elencate nell'Abaco delle specie vegetali in ambito collinare di cui all'Atlante della struttura del P.T.C.P.;

20.: Che venga ottenuta l'autorizzazione per lo smaltimento dei liquami, previa presentazione di apposita richiesta;

21.: Che venga corrisposto al Comune il contributo di costruzione di cui all'art. 23 della Legge Regionale 18.02.2004, n. 1, nei modi forme ed importi previsti dalla vigente normativa in materia;

22.: Che vengano rispettate le disposizioni dettate dal DLgs. 11.05.1999 n. 152, dal capo II (L. 1086/'71), capo III (L. 13/'89) e capo VI (L. 10/'91), Parte II del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

23.: Che vengano rispettate le Norme Tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento di cui al Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 20.11.1987 (Suppl. Ord. G.U. 285 del 05.12.1987);

24.: Che, per quanto concerne la sicurezza degli impianti, vengano scrupolosamente osservate le disposizioni dettate dalla Legge 05.03.1990, n. 46 e dal D.P.R. 06.12.1991, n. 447;

25.: Che per quanto concerne il contenimento del consumo energetico vengano scrupolosamente osservate le disposizioni dettate dal capo VI, Parte II del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 (L. 10/'91), dalla L. 308/'82 e successive modifiche ed integrazioni;

26.: Che, prima dell'inizio dei lavori relativi alla nuova realizzazione dell'impianto termico, venga effettuato il deposito del relativo progetto, firmato da un Tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 125 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380;

27.: Che vengano rispettate le prescrizioni dettate dalla Legge 02.02.1974, n. 64 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dalla L.R. 14.05.1982, n. 25;

28.: Che vengano rispettate le "Norme Tecniche per le costruzioni" di cui al Decreto Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14.09.2005 (Suppl. Ord. G.U. n. 222 del 23.09.2005);

29.: Che i residui derivanti dalle lavorazioni edilizie vengano affidati a Ditte autorizzate dalla Provincia di Perugia al loro recupero e successivo riutilizzo, rammentando che trattasi di rifiuti "speciali" il cui impiego è vietato dalla legge senza preventivo trattamento;

**30.: Il Direttore dei Lavori deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera realizzata al progetto approvato ed allegato al Permesso di Costruire. Si avverte che la mancata presentazione di detto certificato costituisce difformità dal titolo autorizzativo stesso.**

Città della Pieve, li 22.08.2007

**IL TECNICO ISTRUTTORE**  
(Geom. MACCHIAIOLO PAMELA)



*Pamela Macchiaiolo*



# COMUNE DI CITTÀ DELLA PIEVE

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza XIX Giugno, 1 - C.A.P. 06062 - C.F. e Part. IVA 00451610547

[www.cittadellapieve.org](http://www.cittadellapieve.org)

Area Urbanistica

N. 99

COPIA

COMUNE DI CITTÀ DELLA PIEVE  
(PROVINCIA DI PERUGIA)

Publicato all'albo pretorio  
dal 08/03/08 al 23/03/2008

**PERMESSO DI COSTRUIRE**  
**PROT. N. 9755 DEL 5 MARZO 2008**  
**Pratica Edilizia n. 233 anno 2007**

senza opposizioni.  
Il Responsabile  
(Dott. Alessandro Convito)

## IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DELL'AREA

VISTA la Domanda presentata in data 01.08.2007, prot. n. 9755 dalla Soc. PROMETEUS S.r.l. (P.IVA: 05674761217), con sede in Quarto (NA) in Via Fausto Coppi, e per essa dal Sig. Frangipani Antonio in qualità di Amministratore Unico, nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 25.02.1948 e residente a Napoli in Via Giovanni Merliani n. 20 Sc. B (C.F.: FRNNTN48B25H224P), tesa ad ottenere IL PERMESSO DI COSTRUIRE E L'AUTORIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 146 DEL DLgs. 42/2004 PER ESEGUIRE I LAVORI DI REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE PLURIFAMILIARE ALL'INTERNO DEL LOTTO N. 5 DELLA LOTTIZZAZIONE CORLEONE (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 22.09.2006), nell'immobile sito in Città della Pieve, Loc. Corleone, distinto catastalmente al Foglio n. 46 con le Particelle nn. 677 e 712,

VISTO il Progetto esecutivo inerente i lavori di cui sopra;

VISTO il Parere urbanistico ambientale espresso dal tecnico istruttore in data 22.08.2007;

VISTA la Dichiarazione del Tecnico Progettista circa la conformità del progetto alle norme igienico - sanitarie, ai sensi dell'art. 17, comma 1 della Legge Regionale 1/2004;

VISTO il Parere Favorevole espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio, nella seduta del **7 SETTEMBRE 2007**;

VISTA l'Autorizzazione di cui all'art. 146 del DLgs 42/2004, Prot. n. 9755 dell'08.09.2007 rilasciata dal sottoscritto ai sensi dell'Art. 159 del suddetto Decreto, e relativa ai lavori di cui trattasi;

VISTO che la predetta Autorizzazione è stata trasmessa alla Soprintendenza per i Beni Architettonici, il Paesaggio, il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico dell'Umbria - Perugia, in data 13.09.2007;

VISTA la nota inviata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici, il Paesaggio, il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico dell'Umbria di Perugia, prot. n. 17309 del 22.10.2007 e pervenuta a questo Comune in data 25.10.2007 al n. 12747 di protocollo, dalla quale si evince che non ricorrono motivi di legittimità idonei a proporre l'annullamento della Autorizzazione di cui all'art. 146 del Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42, e che, pertanto, la stessa conserva la piena efficacia;

VISTA l'Autorizzazione n. 19/2007 Prot. n. 9754 del 04.03.2008 rilasciata da questo Comune ai sensi del vincolo idrogeologico;

VISTA la nota a firma del tecnico progettista Geom. Sacco Marcello trasmessa con nota prot. n. 2780 del 03.03.2008, contenente le previsioni di massima delle quantità e delle qualità dei materiali assimilabili e non assimilabili provenienti dai volumi di scavo e di rinterro derivanti dalla realizzazione dell'intervento, e dalla quale risulta un volume di

scavo complessivo pari a mc. 2.830, di cui mc. 1.530 di materiale assimilabile e mc. 1.300 di materiale non assimilabile;

CONSIDERATO pertanto che per quanto sopra indicato, si rende necessario provvedere ai successivi adempimenti previsti dalla D.G.R. 30.10.2007, n. 1734;

VISTO il parere preventivo relativo all'allaccio alla pubblica fognatura, prot. n. 2665/V.R dell'08.02.2008 rilasciato da Umbra Acque e trasmesso a questo Comune con nota prot. n. 2041 del 16.02.2008;

VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 22.09.2006 di approvazione definitiva del Piano Attuativo di iniziativa mista presentato dalla Ditta Mezzetti Artibano, Alvaro e Pedetta Marinella, per la lottizzazione a scopo residenziale di un'area in zona "C2";

VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 27.04.2007 di presa d'atto della Volturazione dell'intestazione del suddetto Piano di Lottizzazione;

VISTA la Convenzione Rep. n. 332 Raccolta n. 248 del 21.06.2007, Rogito Dr. Alberta Canape Notaio in Città della Pieve, registrata a Perugia il 27.06.2007 al n. 8344 e trascritta a Perugia il 29.06.2007 al n. 22115/14455, relativa al Piano di Lottizzazione summenzionato;

**Premesso:**

- *Che con successiva nota prot. n. 14824 del 19.12.2007 il Sig. Coppola Arturo, nato a Sant'Anastasia (NA) il 07.12.1958 e domiciliato per la carica presso la sede della società, in qualità di Amm.re Unico e Leg. Rapp. della Società, IMMOBILIARE DON MIMI' S.R.L. con sede in Sant'Anastasia (NA) Via Antonio D'Auria n. 127 con Partita IVA 05876151217, ha richiesto che il presente Permesso di Costruire venga rilasciato a nome della Società IMMOBILIARE DON MIMI' in quanto attuale proprietaria del lotto di cui trattasi, come risulta dall'Atto di Compravendita Rep. n. 528 del 29.11.2007 rogito Dott. Alberta Canape, Notaio in Città della Pieve, registrato a Perugia il 29.11.2007 al n. 180101 e allegato alla nota di cui sopra;*
- *Che, alla luce di quanto sopra detto, e visto l'atto di compravendita trasmesso a questo Ufficio, essendo la SOCIETA' IMMOBILIARE DON MIMI' S.R.L. l'attuale proprietaria dell'immobile, il presente Permesso di Costruire dovrà essere rilasciato alla stessa, così come stabilito dall'art. 6 comma 4 della Legge Regionale 18.02.2004 n. 1 e l'Autorizzazione di cui all'art. 146 del DLgs 42/2004, Prot. n. 9755 dell'08.09.2007 intestata alla Soc. PROMETEUS S.r.l., potrà essere ritirata dall'attuale proprietario Società IMMOBILIARE DON MIMI' ;*

VISTO il D.P.R. 06 Giugno 2001, n. 380, Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, e successive modifiche ed integrazioni, limitatamente agli articoli vigenti sul territorio della Regione dell'Umbria in conseguenza all'entrata in vigore delle Leggi Regionali in materia;

VISTA la Legge Regionale 21.10.1997, n. 31;

VISTA la Legge Regionale 18.02.2004 n. 1;

VISTA la Legge Regionale 03.11.2004 n. 21;

VISTA la Legge Regionale 22.02.2005 n. 11;

VISTI il Regolamento Edilizio Comunale, nonché i Regolamenti Comunali di Igiene e di Polizia Urbana;

VISTA la Legge 02.02.1974, n. 64 e successive modificazioni ed integrazioni, e la Legge Regionale 14.05.1982, n. 25;

VISTO il Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42 e successive modifiche ed integrazioni;

ACCERTATO che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dall'art. 23 della Legge Regionale 18.02.2004 n. 1 nel seguente modo:



a) Contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria: Mediante pagamento presso la Tesoreria Comunale della somma di **€ 10.336,07** rateizzata come segue: 1° rata di **€ 2.584,02** al ritiro del presente Permesso di Costruire, corrisposta con Quietanza di Riscossione n. 129 del 18.02.2008 e trasmessa a questo Comune con nota prot. n. 2780 del 03.03.2008, 2° rata **€ 2.584,02** da corrispondere in data 18.08.2008, 3° rata di **€ 2.584,02** da corrispondere in data 18.02.2009; 4° rata di **€ 2.584,01** da corrispondere in data 18.08.2009. A garanzia dei pagamenti di cui alle rate nn. 2° 3° e 4° è stata presentata Polizza n. T665/00A0046540 del 18.02.2008 rilasciata dalla MILANO ASSICURAZIONI SPA - Agenzia di Torino e trasmessa con nota prot. n. 2041 del 16.02.2008;

b) Contributo raggugliato al costo di costruzione: Mediante pagamento presso la Tesoreria Comunale della somma di **€ 15.052,37** rateizzata come segue: 1° rata di **€ 3.763,09** al ritiro del presente Permesso di Costruire, corrisposta con Quietanza di Riscossione n. 129 del 18.02.2008 e trasmessa a questo Comune con nota prot. n. 2780 del 03.03.2008, 2° rata **€ 3.763,09** da corrispondere in data 18.08.2008, 3° rata di **€ 3.763,09** da corrispondere in data 18.02.2009; 4° rata di **€ 3.763,10** da corrispondere in data 18.08.2009. A garanzia dei pagamenti di cui alle rate nn. 2° 3° e 4° è stata presentata Polizza n. T665/00A0046540 del 18.02.2008 rilasciata dalla MILANO ASSICURAZIONI SPA - Agenzia di Torino e trasmessa con nota prot. n. 2041 del 16.02.2008.

PRESO ATTO che il richiedente ha dichiarato di essere Legale Rappresentante e Amministratore Unico della Soc. **IMMOBILIARE DON MIMI' S.R.L.** con sede in Sant'Anastasia (NA) Via Antonio D'Auria n. 127 con Partita IVA 05876151217, quale proprietaria dell'immobile di cui trattasi, di conseguenza si ritiene che la stessa abbia titolo per l'ottenimento del Permesso di Costruire;

VISTO l'art. 15, comma 1, della Legge Regionale 18.02.2004, n. 1 il quale prevede che il Permesso di Costruire è rilasciato dal Dirigente o responsabile della competente struttura comunale o dello sportello unico per l'edilizia;

VISTO il Provvedimento del Sindaco n. 5/2008 del 15 Gennaio 2008 con il quale è stato conferito al sottoscritto l'incarico della posizione di organizzazione "Urbanistica" in attuazione dell'art. 107 e 109 del T.U.L.O.E.L. 18.08.2000 n. 267;

### **RILASCIA**

**Alla Società IMMOBILIARE DON MIMI' S.R.L. con sede in Sant'Anastasia (NA)  
Via Antonio D'Auria n. 127  
( Partita IVA: 05876151217)**

### **PERMESSO DI COSTRUIRE**

PER ESEGUIRE I LAVORI DI REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE PLURIFAMILIARE ALL'INTERNO DEL LOTTO N. 5 DELLA LOTTIZZAZIONE CORLEONE (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 22.09.2006), nell'immobile sito in Città della Pieve, Località Corleone, distinto catastalmente al Foglio n. 46 con le Particelle nn. 677 e 712, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e polizia locale, in conformità al progetto approvato, redatto dal Geom. SACCO MARCELLO (C.F. SCCMCL55E08C744V) e che, in una copia (costituita da n. 2 Tavole), viene allegata, in carta semplice, al presente Permesso di Costruire. Si precisa che detti elaborati tecnici sono soggetti a bollo solo in caso d'uso.

**Si precisa che detti elaborati sono intestati alla Soc. PROMETEUS S.r.l. in quanto richiedente del presente Permesso di Costruire e che gli stessi dovranno intendersi intestati alla "SOCIETA' IMMOBILIARE DON MIMI' S.R.L." quale attuale proprietaria dell'immobile.**

I lavori dovranno essere eseguiti secondo le migliori regole dell'arte muraria perché la costruzione riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i

materiali impiegati, quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle sotto riportate condizioni generali e speciali.

### **CONDIZIONI GENERALI**

- 1 - I diritti dei Terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 2 - Si deve evitare, in ogni caso, di ingombrare le vie e gli spazi pubblici e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;
- 3 - Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree e gli spazi pubblici;
- 4 - Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'Ufficio Comunale. Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 5 - Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;
- 6 - In ogni caso sugli spazi e sulle aree pubbliche non potranno essere depositati materiali che, trasportati dall'acqua piovana, possano, in qualsiasi modo, ostruire le fognature;
- 7 - Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
- 8 - L'Ufficio Comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
- 9 - E' assolutamente vietato apporre modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;
- 10 - Il rilascio del Permesso di Costruire non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto dalla legge e regolamenti;
- 11 - IL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI CUI AL PRESENTE TITOLO, DOVRA' REPERIRE, A PROPRIA CURA E SPESE, L'ACQUA NECESSARIA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI STESSI, TENENDO PRESENTE CHE E' SEVERAMENTE VIETATO UTILIZZARE L'ACQUA DEL PUBBLICO ACQUEDOTTO PER USI DIVERSI DA QUELLI DOMESTICI.
- 12 - PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI DOVRA' ESSERE COLLOCATA, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, UNA TABELLA con le seguenti indicazioni: Il titolare del Permesso di Costruire - Impresa - Progettista - Direttore dei Lavori - Estremi del presente Permesso di Costruire - Destinazione d'uso e natura dei lavori autorizzati;
- 13 - Il Titolare del Permesso di Costruire, il Direttore dei Lavori e l'Assuntore dei Lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel presente Permesso di Costruire;
- 14 - Il Titolare del Permesso di Costruire dovrà notificare gli estremi del presente titolo alle Aziende erogatrici di pubblici servizi, ai fini degli allacciamenti, anche provvisori riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari (acqua, telefono, energia elettrica, ecc.);
- 15 - SU RICHIESTA PRESENTATA ANTERIORMENTE ALLA SCADENZA, IL TERMINE PER L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI PUO' ESSERE PROROGATO AL MASSIMO PER DUE ANNI, CON PROVVEDIMENTO MOTIVATO, PER FATTI SOPRAVVENUTI ESTRANEI ALLA VOLONTA' DEL TITOLARE DEL PERMESSO.
- 16 - DECORSO IL TERMINE PREVISTO PER IL COMPLETAMENTO DELL'OPERA, IL PERMESSO DECADE DI DIRITTO PER LA PARTE NON ESEGUITA. LA REALIZZAZIONE DELLA PARTE DELL'INTERVENTO NON ULTIMATA NEL TERMINE STABILITO E' SUBORDINATA AL RILASCIO DI NUOVO PERMESSO PER LE OPERE ANCORA DA ESEGUIRE, SALVO CHE LE STESSE NON RIENTRINO TRA QUELLE REALIZZABILI MEDIANTE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'. IL NUOVO TITOLO ABILITATIVO COMPORTA, OVE NECESSARIO E QUALORA L'INTERVENTO NON SIA STRUTTURALMENTE ULTIMATO, L'AGGIORNAMENTO E/O L'INTEGRAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER LE PARTI NON ANCORA ESEGUITE.
- 17 - IL PERMESSO DECADE CON L'ENTRATA IN VIGORE DI CONTRASTANTI PREVISIONI URBANISTICHE, SALVO CHE I LAVORI SIANO GIA' INIZIATI E VENGANO COMPLETATI ENTRO IL TERMINE DI CUI AL COMMA 1 DELL'ART. 16 DELLA LEGGE REGIONALE 1/2004.

### **CONDIZIONI SPECIALI**

1. Che vengano rispettate tutte le condizioni contenute nella Convenzione Rep. n. 332 del 21.06.2007, Rogito Dr. Alberta Canape Notaio in Città della Pieve, registrata a

Perugia il 27.06.2007 al n. 8344 e trascritta a Perugia il 29.06.2007 al n. 22115/14455, relativa al Piano di Lottizzazione;

2. : Che vengano rispettate le condizioni indicate nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 22.09.2006 di approvazione definitiva del Piano Attuativo;

3. : Che vengano rispettate le condizioni indicate nella Autorizzazione n. 19/2007 Prot. n. 9754 del 04.03.2008 rilasciata da questo Comune ai sensi del vincolo idrogeologico;

**4. Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni indicate nel parere preventivo relativo all'allaccio alla pubblica fognatura, prot. n. 2665/V.R del 29.02.2008 rilasciato da Umbra Acque e trasmesso a questo Comune con nota prot. n. 22780 del 03.03.2008.**

**Il convogliamento delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli immobili e dai piazzali dovrà essere effettuato come previsto nel Piano di Lottizzazione approvato.**

5. : Che vengano scrupolosamente rispettate le condizioni indicate nella relazione geologica redatta dal Dott. Geologo Corbucci Gianfranco ed allegata al progetto di cui trattasi;

6. : Tutto il fabbricato, fatta eccezione per le parti previste in muratura di mattoni a faccia vista, dovrà essere intonacato e tinteggiato con colore delle "TERRE NATURALI" previa campionatura da predisporre sulle pareti dell'edificio al fine di permettere una attenta valutazione in sede di sopralluogo, che verrà effettuato previa presentazione di apposita richiesta;

7. : Tutti gli infissi, comprese le persiane, dovranno essere realizzati in legno mordenzato scuro o verniciato di colore marrone scuro opaco, fatta eccezione per quelli del vano scala, della porta di accesso principale e delle porte del accesso ai garage che potranno essere realizzate in alluminio o metallo verniciato di colore marrone scuro opaco;

8. : Tutte le soglie delle aperture dovranno essere realizzate in pietra grigia o in cotto di colore rosso naturale;

9. : Le ringhiere metalliche dovranno essere verniciate di colore "piombaggine" o "grigio scuro opaco";

10.: Il manto di copertura dovrà essere realizzato con elementi laterizi di colore rosso naturale del tipo "portoghese" o "coppo e tegola piana", non del tipo invecchiato;

11.: Tutti i comignoli emergenti dal tetto dovranno essere realizzati in muratura di mattoni a faccia vista "con cappello a capanna in muratura coperta in coppi" di colore rosso naturale;

12.: I canali di gronda ed i discendenti dovranno essere realizzati in lamiera di rame a sezione circolare;

13.: I bagni privi di finestratura esterna dovranno essere dotati di aeratori elettromeccanici per consentire il ricambio dell'aria;

14.: Che l'edificio venga circondato lungo il perimetro da un marciapiede di larghezza maggiore o uguale a 80 cm;

15.: I portici, le logge, la rampa di accesso all'ingresso condominiale ed i marciapiedi dovranno essere pavimentati in laterizio o materiali di colore simile al laterizio;

16.: La pavimentazione della rampa di accesso ai garage dovrà essere realizzata come previsto in progetto;

17.: Che i tutti i muri di contenimento necessari alla realizzazione del fabbricato, e previsti nel presente progetto, vengano realizzati e/o rivestiti in muratura di mattoni a faccia vista e la loro sommità dovrà essere protetta con elementi laterizi o materiale di colore simile;



18.: Per quanto riguarda le sistemazioni esterne e la recinzione dovrà essere presentato apposito progetto;

19.: Gli spazi esterni dovranno essere utilizzati esclusivamente a giardino;

20.: All'interno dell'area di pertinenza dell'immobile dovranno essere messi a dimora, qualora non vi siano già in misura sufficiente, avendo cura di un sicuro attecchimento e di un normale sviluppo vegetativo, alberi di alto fusto, in misura non inferiore di uno ogni 100 mc. Di volume edificato, delle specie autoctone elencate nell'Abaco delle specie vegetali in ambito collinare di cui all'Atlante della struttura del P.T.C.P.;

**21.: Prima del rilascio del Certificato di Agibilità dovrà essere ottenuto il Nulla\_Osta all'allaccio alla Fognatura Comunale rilasciato da Umbra Acque S.p.a. ai sensi dell'artt. 4 comma 14 della D.G.R. n. 1171 del 09.07.2007;**

22.: Che venga corrisposto al Comune il contributo di costruzione di cui all'art. 23 della Legge Regionale 18.02.2004, n. 1, nei modi forme ed importi previsti dalla vigente normativa in materia;

23.: Che vengano rispettate le disposizioni dettate dal DLgs. 11.05.1999 n. 152, dal capo II (L. 1086/'71), capo III (L. 13/'89) e capo VI (L. 10/'91), Parte II del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

24.: Che vengano rispettate le Norme Tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento di cui al Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 20.11.1987 (Suppl. Ord. G.U. 285 del 05.12.1987);

25.: Che, per quanto concerne la sicurezza degli impianti, vengano scrupolosamente osservate le disposizioni dettate dalla Legge 05.03.1990, n. 46 e dal D.P.R. 06.12.1991, n. 447;

26.: Che per quanto concerne il contenimento del consumo energetico vengano scrupolosamente osservate le disposizioni dettate dal capo VI, Parte II del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 (L. 10/'91), dalla L. 308/'82 e successive modifiche ed integrazioni;

27.: Che, prima dell'inizio dei lavori relativi alla nuova realizzazione dell'impianto termico, venga effettuato il deposito del relativo progetto, firmato da un Tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 125 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380;

28.: Che vengano rispettate le prescrizioni dettate dalla Legge 02.02.1974, n. 64 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dalla L.R. 14.05.1982, n. 25;

29.: Che vengano rispettate le "Norme Tecniche per le costruzioni" di cui al Decreto Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14.09.2005 (Suppl. Ord. G.U. n. 222 del 23.09.2005);

30.: Che i residui derivanti dalle lavorazioni edilizie vengano affidati a Ditte autorizzate dalla Provincia di Perugia al loro recupero e successivo riutilizzo, rammentando che trattasi di rifiuti "speciali" il cui impiego è vietato dalla legge senza preventivo trattamento;

**31.: Il Direttore dei Lavori deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera realizzata al progetto approvato ed allegato al Permesso di Costruire. Si avverte che la mancata presentazione di detto certificato costituisce difformità dal titolo autorizzativo stesso.**

**Si avverte:**

***I lavori dovranno avere effettivo inizio, previa comunicazione scritta da presentare almeno tre giorni prima, entro un anno dalla data del Permesso di Costruire ;***

***Contemporaneamente alla comunicazione di inizio dei lavori, dovranno essere presentate le dichiarazioni di accettazione dei rispettivi incarichi del Direttore dei Lavori e dell'Impresa appaltatrice;***



Unitamente alla dichiarazione dell'Impresa Appaltatrice, dovrà essere presentata anche la documentazione di cui alle lett. b) e b-bis), del comma 8 dell'art. 3 del D. Lgs 494/96;

In ordine ai materiali provenienti da scavi, la comunicazione di inizio lavori dovrà essere redatta secondo le modalità indicate nella D.G.R. n. 1734 del 30.10.2007 e inviata in copia anche alla Regione Umbria - Direzione ambiente territorio ed infrastrutture, Servizio V, Sezione I ai fini del contributo per la tutela dell'ambiente

Il termine entro il quale l'opera dovrà essere completata, non potrà superare i quattro anni dalla data del Permesso di Costruire.

Ad ultimazione dei lavori il Direttore dei Lavori dovrà redigere Relazione Tecnica di asseverazione secondo le modalità indicate nella D.G.R. n. 1734 del 30.10.2007 e secondo lo schema ad essa allegato. Detta Relazione dovrà essere controfirmata e trasmessa dal titolare del Permesso di Costruire a questo Comune e alla Regione Umbria - Direzione ambiente territorio ed infrastrutture, Servizio V, Sezione I ai fini del contributo per la tutela dell'ambiente

Città della Pieve, lì 05 Marzo 2008

FF/amb



IL FUNZIONARIO  
RESPONSABILE DELL'AREA  
(Dott. Arch. Fausto Fadighenti)

Il sottoscritto dichiara di accettare il presente Permesso di Costruire e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni cui è subordinato.

Città della Pieve lì .....5.MAR. 2008

Il Delegato  
collaboratore Sirio Sacco  
IL TITOLARE  
DEL PERMESSO DI COSTRUIRE



**STUDIO TECNICO** email: studiotecnico@libero.it  
**SACCO GEOM., MARCELLO**  
 Via Vercellina 129, 10087 Cirié (Torino) P.I. 01078790117  
 tel. 011/2620000 fax 011/2620001  
 dal 1975: progettazione, direzione, direzione tecnica, cantiere

**STUDIO TECNICO ASSOCIATO**  
**ING. SIMONA MASSARI, ING. MICHELE VERDI**  
 Via Sestione n.16, 10080 Macera, Cirié (Torino) P.I. 01078791614  
 e-mail: m.massari@studiotecnico.it  
 tel. 011/2620000

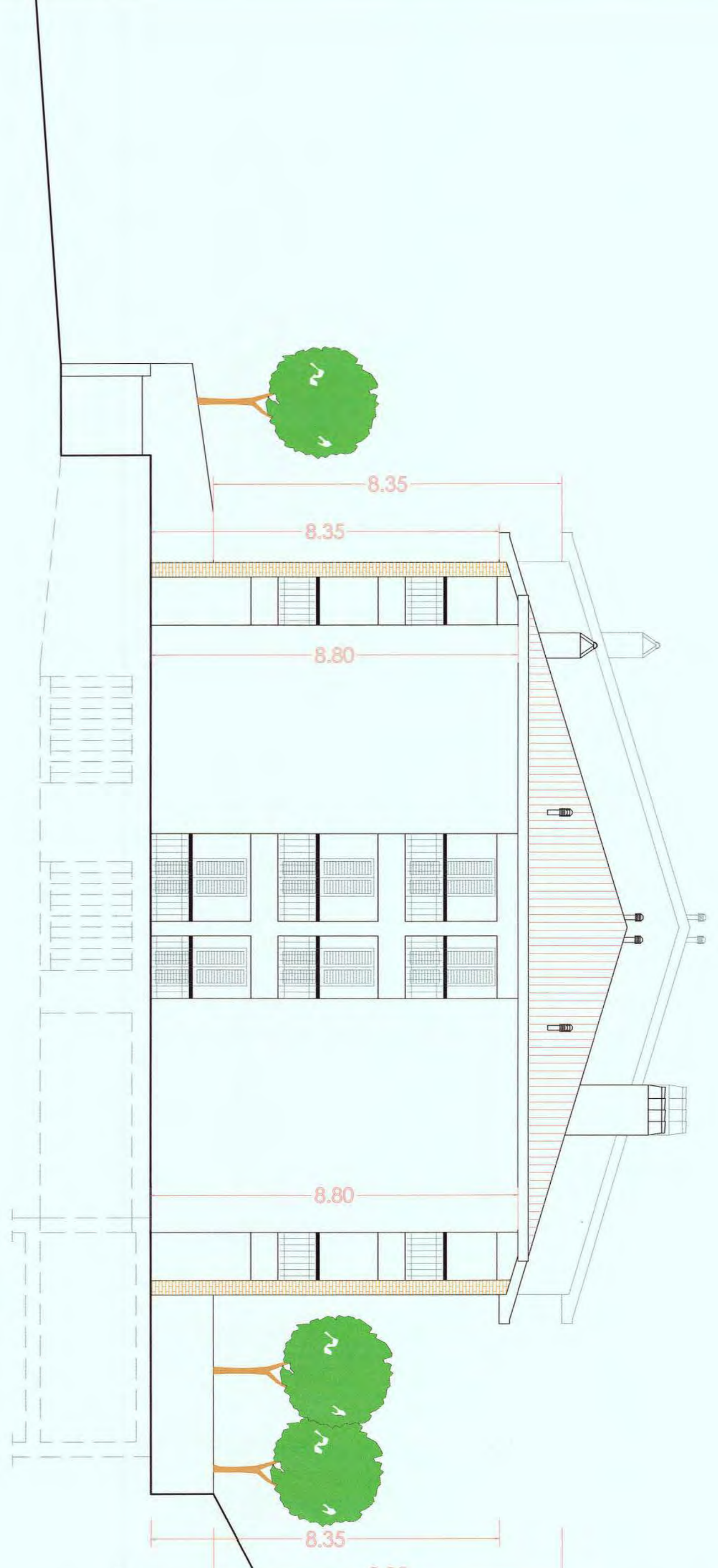
Comune di Città della Pieve  
 PIAZZA DELLA VITTORIA  
 37014 - C.A.P. 37014  
 Tel. 0445/461111  
 Fax 0445/461112  
 C.A.B. 0445/461113  
 C.A.B. 0445/461114  
 C.A.B. 0445/461115  
 C.A.B. 0445/461116  
 C.A.B. 0445/461117  
 C.A.B. 0445/461118  
 C.A.B. 0445/461119  
 C.A.B. 0445/461120  
 C.A.B. 0445/461121  
 C.A.B. 0445/461122  
 C.A.B. 0445/461123  
 C.A.B. 0445/461124  
 C.A.B. 0445/461125  
 C.A.B. 0445/461126  
 C.A.B. 0445/461127  
 C.A.B. 0445/461128  
 C.A.B. 0445/461129  
 C.A.B. 0445/461130

Proprietà: "Prometeus" s.r.l.  
 31 Lug. 2007

Fronte edificio



Fianco destro



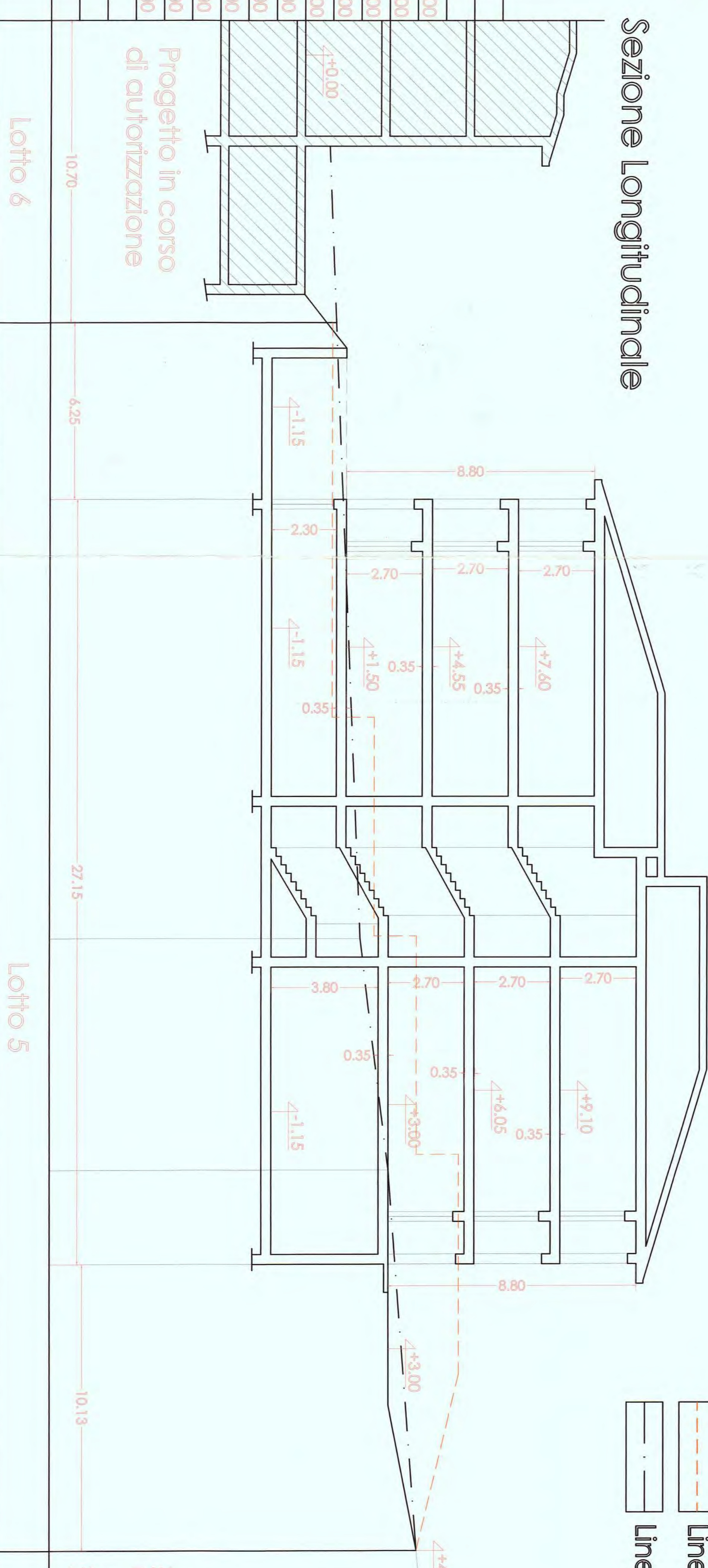
Fronte edificio



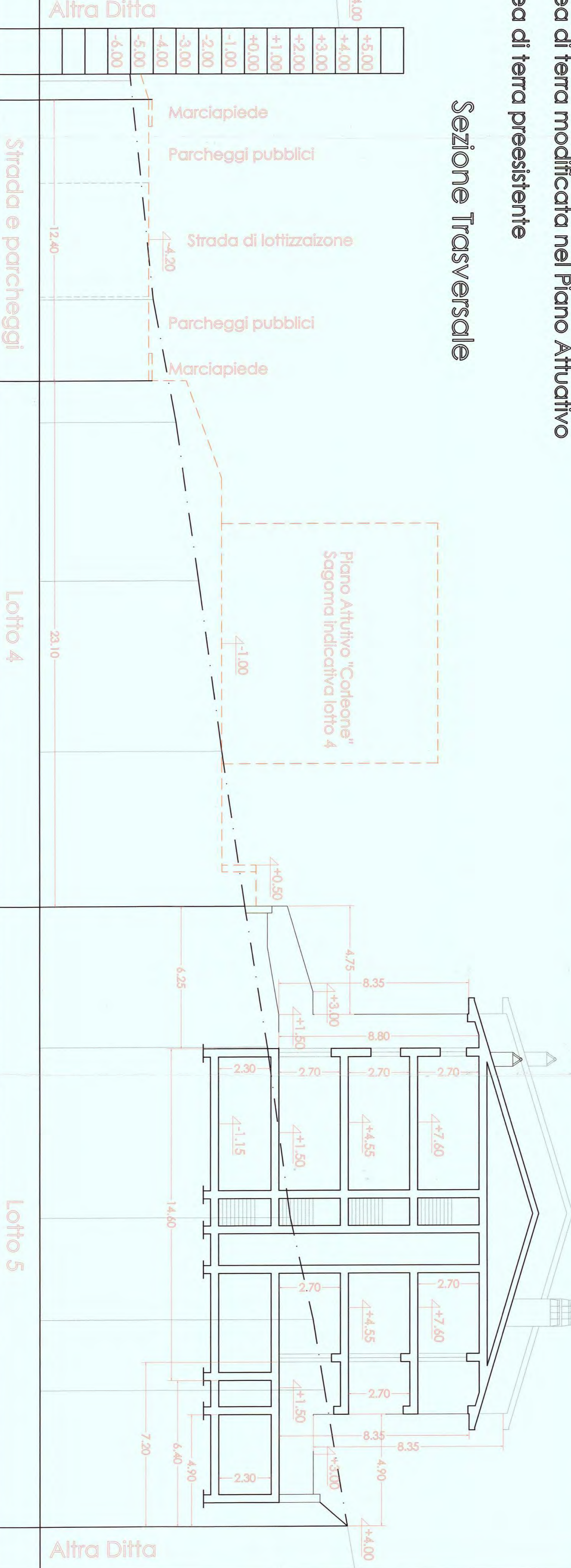
Legenda

- Linea di terra invariata
- Linea di terra modificata nel Piano Attuativo
- Linea di terra preesistente

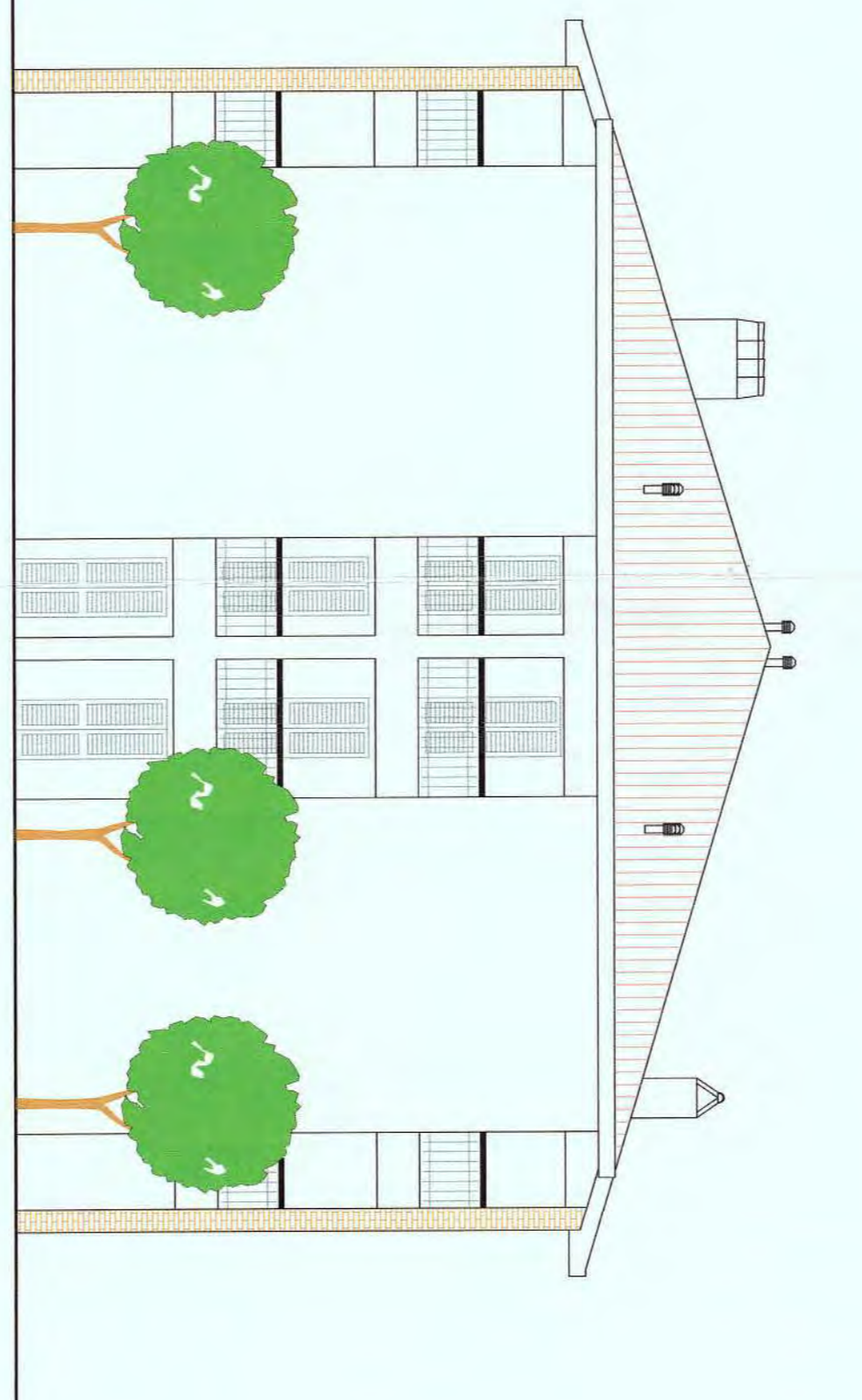
Sezione Longitudinale



Sezione Trasversale



Fronte edificio





Provincia di Perugia

## SERVIZIO CONTROLLO COSTRUZIONI

PROTOCOLLO N. 86953.....

PERUGIA li 12/03/2008.....

RIFERIMENTO PROGETTO DEPOSITATO
Prot. N. ....
del ...../...../.....

Oggetto: RITIRO COPIA

- Art. 1 Legge Regionale 25/82
- Art. 4 Legge 1086/71
- Art. 6 Legge 1086/71
- Art. 7 Legge 1086/71
- Art. 2 Legge 64/74
- Art. 32 Legge 47/85
- Art. 35 Legge 47/85

Il sottoscritto CHIARA PIGNAUNI

ritira copia di cui all'oggetto.

Firma

**Al Sig. Sindaco**  
Del Comune di  
Citta della Pieve

**Al Committente**  
IMMOBILIARE DON MIMI' SRL  
VIA ANTONIO D'AURIA, 127  
Sant'Anastasia

**Al Costruttore**  
IMPRESA EDILE DE FALCO SALVA  
VIA C. GUADAGNI, 147  
Pomigliano d'Arco

Ai sensi e per gli effetti:

dell'art.1 L.R. 25/82

dell'art.4 della L. 1086/71

si rilascia ricevuta della presentazione di deposito progetto per i lavori di:

**REALIZZAZIONE EDIFICIO PLURIFAMILIARE PER CIVILE ABITAZIONE**

che rientrano ai sensi del D.G.R. n.5867 del 08/09/1987 e successive modificazione nella cat. n.7 gruppo C;

siti nel comune di Citta della Pieve

individuati al foglio catastale n. 45, particelle n. 91 - 92 - 93

corredata dagli allegati sottoelencati:

Progetto Architettonico  
Relazione Tecnica Illustrativa  
Relazione Geotecnica  
Relazione Geologica  
Relazione sulle fondazioni  
Relazione dei calcoli  
Esecutivi della struttura  
Particolari costruttivi  
Relazione sui materiali  
Versamento E 50,00

Vista la regolarità della documentazione presentata,

**SI ATTESTA L'AVVENUTO DEPOSITO**

di una copia del progetto costituito dagli allegati sopra indicati, al protocollo n. 086953 del 12/3/2008  
e se ne rilascia copia.

Perugia, 12 / 03 / 08

**TIMBRO E FIRMA**

Conforme alla modulistica approvata con D.G.R. n. 8393 del 10.12.1987

**ISTRUZIONI**

per la compilazione del modello RU/ED/5S - approvato con D.G.R. n. 8393 del 10/2/87

**1) DISPOSIZIONI GENERALI:**

- a) Il modello RU/ED/5S va compilato con la macchina da scrivere o in stampatello, in maniera chiara e leggibile;
- b) devono essere barrate con una X esclusivamente le caselle che interessano;
- c) la firma dei tecnici nelle dichiarazioni deve essere accompagnata dal timbro del rispettivo ordine professionale;
- d) qualora esistano altri soggetti e/o dati rispetto alla richiesta principale questi vanno dichiarati alla pagina "Ulteriori Notizie" del modello;
- e) per tutte le persone fisiche e/o giuridiche elencate nella pratica va compilato e sottoscritto nella pagina "ULTERIORI NOTIZIE" il prospetto relativo al numero di codice fiscale o di partita IVA;
- f) qualora le leggi prevedano dichiarazioni specifiche di soggetti richiamati nella pagina "ULTERIORI NOTIZIE" queste vanno firmate nella seconda pagina del modello.

**2) COMPILAZIONE DELLA RICHIESTA pag. 1 e 2 DEL MODELLO RU/ED/5S:**

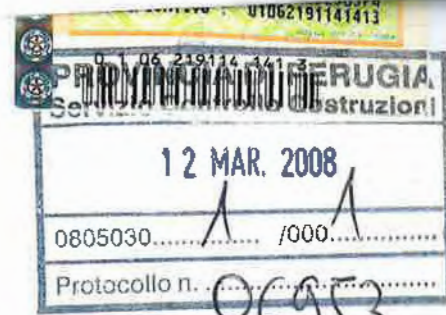
- a) Le caselle n. 1-7-10 non devono essere mai barrate contemporaneamente, ma deve essere barrata solamente quella relativa all'oggetto della richiesta;
- b) qualora sia barrata la casella n. 1, deve essere almeno barrata anche la casella n. 2 e/o n. 3 e/o n. 5;
- c) qualora sia barrata la casella n. 7, deve essere almeno barrata anche la casella n. 8 e/o n. 9;
- d) qualora sia barrata la casella n. 10, deve essere barrata anche la casella n. 11 e/o n. 12;
- e) al n. 13 va riportato:
  - il committente in caso di denuncia ai sensi dell'art. 1 L.R. 25/82;
  - il costruttore in caso di denuncia ai sensi dell'art. 4 Legge 1086/71;
  - il proprietario o altri aventi diritto e titolo negli altri casi;
  - la casella "altri" va barrata nel caso in cui esista più di un soggetto ed in questo caso deve essere compilata la pagina "ULTERIORI NOTIZIE";
- f) al n. 15 e 16 vanno trascritti rispettivamente la residenza e il domicilio in maniera completa e precisa;
- g) al n. 17 va specificato il titolo per cui si ha diritto a sottoscrivere la richiesta;
- h) le caselle n. 18-19-20 devono apparire individualmente e quindi mai contemporaneamente nella stessa richiesta;
- i) al n. 21 va descritto l'oggetto dei lavori relativi all'opera;
- l) la casella n. 22 va barrata solo nel caso di varianti per cui esista quindi un precedente progetto ancora non definito;
- m) al n. 23 va riportato il numero di protocollo e data relativi al progetto originario;
- n) al n. 24 va descritto l'oggetto dei lavori in variante rispetto all'opera;
- o) particolare attenzione va prestata nell'individuazione della categoria e del gruppo di appartenenza dell'opera, ricordando che l'inesatta compilazione di una qualsiasi parte della richiesta comporta l'annullabilità della denuncia e/o della richiesta di autorizzazione e/o deposito;
- p) al n. 26-27-28 vanno riportati i dati necessari alla precisa localizzazione dell'opera; il Foglio e la particella devono essere sempre obbligatoriamente dichiarati;
- q) ai n. 29-30-31-32-33-34-35-36 vanno riportate le generalità dei soggetti indicati ricordando che per altri eventuali deve essere barrata la casella "altri" e compilata la pagina "ULTERIORI NOTIZIE";
- r) al n. 37 vanno barrate con precisione le caselle relative agli allegati facenti parte del progetto oggetto della richiesta;
- s) le caselle n. 38-39-40 vanno barrate nel caso in cui la dichiarazione sia obbligatoria ai sensi delle leggi richiamate. Le dichiarazioni qualora sussistano vanno firmate e timbrate con timbro di appartenenza all'ordine professionale.

**3) COMPILAZIONE DEL PROSPETTO "ULTERIORI NOTIZIE":**

- a) il richiedente deve dichiarare:
  - 1) cognome, nome, residenza e/o domicilio di eventuali altri committenti;
  - 2) cognome, nome, residenza e/o domicilio di eventuali altri costruttori;
  - 3) cognome, nome, residenza e/o domicilio di eventuali altri tecnici responsabili;
  - 4) ulteriori eventuali dati catastali (foglio e particelle) non già elencati;
  - 5) riferimento ad eventuali precedenti progetti relativi alla stessa opera edilizia presentati presso l'Amministrazione Provinciale competente.

**Il mancato riferimento ad eventuali precedenti equivale ovviamente a dichiarazione di inesistenza di precedenti.**  
Le dichiarazioni suddette devono essere firmate in calce dal richiedente.
- b) Tutti i soggetti citati in precedenza devono dichiarare e controfirmare dati fiscali (codice fiscale e/o partita IVA).

AL SIG. PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI PERUGIA



- OGGETTO:
- (1)  Denuncia dei lavori ai sensi:
    - (2)  dell'art. 1 della L.R. 25 del 14/5/82; di cui all'art. 17 Legge 64 del 2/2/74;
    - (3)  dell'art. 4 della Legge 1086 del 5/11/71;
    - (4)  della Delibera Regionale n. 290 del 29/6/81;
    - (5)  dell'art. 35 della Legge 47 del 28/2/85 (ADEGUAMENTO);
    - (6)  .....
  - (7)  Richiesta autorizzazione ai sensi:
    - (8)  dell'art. 2 della Legge n. 64 del 2/2/74;
    - (9)  dell'art. 32 della Legge n. 47 del 28/2/85 (PARERE ZONA IN FRANA);
  - (10)  Deposito progetto ai sensi:
    - (11)  dell'art. 35 della Legge n. 47 del 28/2/85 (CONFORMITA');
    - (12)  .....

Il sottoscritto (13) IMMOBILIARE RON ITINI SRL (14)  altri:  
(cognome e nome o ragione sociale)

residente in (15) VIA ANTONIO DI AURIA, 27 - 80048 SANT'ANABRIA (NA)

domiciliato in (16) .....

in qualità di (17) PROPRIETARIO

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato in oggetto

**P R E S E N T A**

- (18)  Denuncia dei lavori; (19)  Richiesta autorizzazione; (20)  Deposito progetto;
- relativa/o ai lavori di (21) REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE PER CIVILE ABITAZIONE  
(descrizione dei lavori)
- (22)  Variante a pratica originaria prot. n. (23) ..... del .....  
relativa a (24) .....  
(descrizione lavori in variante)
- (25)  che rientrano ai sensi della D.G.R. n. 5867 del 8/9/87, nella categoria n. 07 Gruppo C

Siti nel Comune di (26) CITTA' DELLA PIEVE

Fraz./via o piazza (27) LOC. CORLEONE

individuati al foglio carastale n. (28) 45 particella 91; 92; 93;

..... particella ..... ; ..... ; .....

CENTRO STAMPA PROVINCIA DI PERUGIA



Corciano (PG), 17/12/2018

Prot. 868\_1/18

Spett.le **FOSCOLI GEOM. LUCA**

VIA PAGLIA 6  
05018 ORVIETON (TR)

**P.I.:**  
**C.F.:**  
**Tel:** 0763300559  
**Fax:**  
**Cell:** 3389691009

**OGGETTO:** PROVE DI LABORATORIO SU STRUTTURE REALIZZATE NEL COMUNE DI CITTA' DELLA PIEVE (PG)

Con riferimento alla Vs. cortese richiesta, abbiamo il piacere di trasmetterVi la ns. migliore offerta tecnico-economica per l'esecuzione delle indagini di cui all'oggetto.

Tale documento è composto da:

- *Modulo di conferma d'ordine*
- *Valutazione economica*
- *Informativa ai sensi dell'articolo 13 del GDPR 2016/679*
- *Certificato UNI EN ISO 9001:2015*
- *Certificato BS OHSAS 18001:2007*
- *Descrizione tecnica della prova*

Per poter inserire in programma l'esecuzione delle indagini in oggetto è **indispensabile** che ci vengano inviati, anticipati via fax o e-mail, il modulo di conferma d'ordine, l'informativa sulla privacy e la valutazione economica controfirmati e compilati per le parti di Vs. competenza. La presente offerta tecnico-economica è effettuata nel pieno rispetto della normativa vigente in materia e conforme alle prescrizioni dettate dal d.lgs. 50/2016 con particolare riferimento agli istituti previsti dagli articoli 89 e 105 a cui ci si riserva eventualmente di ricorrere, nel rispetto delle condizioni prescritte, qualora necessario.

Cordiali saluti  
UNILAB SPERIMENTAZIONE S.r.l.





Corciano (PG), 17/12/2018

Prot. 868\_1/18

• **Modulo di conferma d'ordine**

**OGGETTO:** PROVE DI LABORATORIO SU STRUTTURE REALIZZATE NEL COMUNE DI CITTA' DELLA PIEVE (PG)

**Condizioni generali d'offerta**

Tutti gli importi indicati sono espressi in euro, al netto dell'IVA al 22%		FATTURARE A:	
Modalità di pagamento:		Ragione Sociale:	
Rimessa diretta vista fattura			
Validità dell'offerta	2019	Indirizzo:	
In caso di ritardo nei pagamenti saranno addebitati interessi di mora nei termini ed al tasso di legge (D.Lgs. 231/2002 e successive modifiche) oltre all'eventuale risarcimento del danno.		Comune:	Provincia:
		C.F./P.Iva:	

**Sono a carico della UNILAB SPERIMENTAZIONE S.r.l.:**

Apertura mediante demolizioni e ripristino strutturale delle zone di prova escluso il ripristino architettonico

Oneri per la sicurezza

Esecuzione delle prove previste da una équipe di Tecnici certificati 1° - 2° livello Bureu Veritas - Accreditato ACCREDIA - Secondo il Regolamento IT-IND-REG-02 NDT.CIV - (Prove sulle strutture civili e sui beni culturali ed architettonici)

Elaborazione dei risultati ottenuti dalle indagini sperimentali in rapporti di prova

Invio dei rapporti di prova/certificati entro 3 giorni dall'avvenuto pagamento della fattura

**Sono a carico del Committente:**

Fornitura di energia elettrica 220 V monofase e fornitura idrica.

Gestione dei permessi e delle interferenze con le attività interne alla struttura sottoposta a prove.

Indicazione delle zone di esecuzione delle indagini strutturali.

Ambiente di lavoro a norma DLgs 81/2008 per nostro personale e relativi costi.

Fornitura planimetrie delle zone di indagine.

Ripristino architettonico delle zone di prova.

UNILAB SPERIMENTAZIONE S.r.l.

IL COMMITTENTE



Corciano (PG), 17/12/2018

Prot. 868\_1/18

◦ *Valutazione economica*

	Q.tà	Costo unitario	Sc.	Imponibile
<b>05 RAPPORTO DI PROVA ( fino a 50 fogli )</b>	1	200,00€		200,00€
<b>06 COPIA RAPPORTO DI PROVA ( fino a 50 fogli )</b>	2	50,00€		100,00€
<b>A01-2 A1-2 CAROTAGGIO (UNI EN 12504-1:2009)</b>	20	276,00€	20,3%	4400,00€
<p>21.1.70 (A02150-V2) Valutazione della resistenza caratteristica a compressione del cls mediante prove di schiacciamento di carote normalizzate del diametro di 100 mm o di 200mm, prelevate direttamente in sito a mezzo opportuna carotatrice. COMPRESA L'INDIVIDUAZIONE DELLA POSIZIONE DEGLI ACCIAI. LA PROVA A COMPRESSIONE. 21.1.40 PROVA DI CARBONATAZIONE Test colorimetrico, eseguito utilizzando una soluzione di fenolfaleina all'1% di alcool etilico, per determinare la profondità di carbonatazione. (COMPRESO IL RIPRISTINO STRUTTURALE).</p> <p>Si prevede l'esecuzione di 5 carotaggi a piano (5x4=20).</p>				
<b>A09-2 A9-2 PRELIEVO BARRA DI ARMATURA E PROVA A TRAZIONE (UNI EN ISO 15630-12010)</b>	8	300,00€	16,7%	2000,00€
<p>21.1.100 (A02153-V1) Prelievo di barre di armatura da c.a. per esecuzione di prove di laboratorio. Il prelievo viene eseguito previa demolizione del copriferro. Sono compresi: il taglio e la preparazione della barra; la prova di trazione. (INCLUSO IL RILIEVO FOTOGRAFICO, LA RELATIVA PROVA A TRAZIONE, IL RIPRISTINO DELLA BARRA, DEL COPRIFERRO, LO SMALTIMENTO IN DISCARICA DEI MATERIALI DI RISULTA ESCLUSO IL RIPRISTINO ARCHITETTONICO).</p> <p>Si prevede l'esecuzione di 2 prelievi di barra a piano (2x4=8).</p>				

<b>Totale imponibile, esclusa l'Iva al 22%:</b>	<b>6700,00€</b>
Sconto:	15,00%
<b>Totale imponibile scontato, esclusa l'Iva al 22%:</b>	<b>5695,00€</b>

UNILAB SPERIMENTAZIONE S.r.l.

IL COMMITTENTE



Corciano (PG), 17/12/2018

Prot. 868\_1/18

**• Informativa ai sensi dell'articolo 13 del GDPR 2016/679**

Ai sensi dell'articolo 13 del GDPR 2016/679, Vi informiamo che il trattamento dei Vostri dati personali sarà improntato ai principi di correttezza, liceità, trasparenza e di tutela della riservatezza.

I dati sono trattati senza il Vostro consenso espresso, solo ed esclusivamente per le seguenti Finalità di Servizio:  
adempire agli obblighi precontrattuali, contrattuali e fiscali derivanti da rapporti con voi in essere;  
adempire agli obblighi previsti dalla legge, da un regolamento, dalla normativa comunitaria o da un ordine dell'Autorità.

I Vostri dati vengono trattati per tutta la durata del rapporto contrattuale ed anche successivamente, per esigenze contrattuali e connessi adempimenti di obblighi legali e fiscali, e per un'efficace gestione dei rapporti finanziari e commerciali.

Ove applicabili, avrete altresì i diritti di cui agli artt. 16-21 GDPR, nonché il diritto di reclamo all'Autorità Garante.  
Per ulteriori informazioni potete consultare l'informativa estesa pubblicata sul sito [www.unilabsperimentazione.pg.it](http://www.unilabsperimentazione.pg.it).

UNILAB SPERIMENTAZIONE S.r.l.



IL COMMITTENTE

Corciano (PG), 17/12/2018

Prot. 868\_1/18

*Certificato UNI EN ISO 9001:2015*

**DNV·GL**

## MANAGEMENT SYSTEM CERTIFICATE

Certificato no./Certificate No.: 113139-2012-AQ-ITA-ACCREDIA      Data prima emissione/Initial date: 06 aprile 2012      Validità:/Valid: 06 aprile 2018 - 06 aprile 2021

Si certifica che il sistema di gestione di/This is to certify that the management system of

### UNILAB SPERIMENTAZIONE S.r.l.

Via Giacomo Leopardi, 27 - 06073 Corciano (PG) - Italy

È conforme ai requisiti della norma per il Sistema di Gestione Qualità/  
has been found to conform to the Quality Management System standard:  
**ISO 9001:2015**

Questa certificazione è valida per il seguente campo applicativo:  
**Rilievi, indagini, controlli, monitoraggi e diagnostica sulle strutture di opere civili e monumentali. Prove in laboratorio su materiali da costruzione (EA 34)**

This certificate is valid for the following scope:  
**Survey, investigation, controls, monitoring and diagnosis on civil and monumental structures. Laboratory tests for building materials (EA 34)**

Luogo e Data/Place and date:  
**Vimercate (MB), 09 marzo 2018**



ACCREDIA  
ENTE ITALIANO DI ACCREDITAMENTO

ISO 9001:2015  
ISO 9001:2015  
ISO 9001:2015  
ISO 9001:2015

ENAS N° 009 P  
ENAS N° 009 P  
ENAS N° 009 P  
ENAS N° 009 P

MEMBRO DI UNILAB S.p.A. PER GLI SCHEMI DI ACCREDITAMENTO  
DNV GL, ISO 9001:2015, ENAS, UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 9001:2015  
ENAS N° 009 P, ENAS N° 009 P, ENAS N° 009 P, ENAS N° 009 P

Per l'Organismo di Certificazione/  
For the Certification Body  
**DNV GL - Business Assurance**  
Via Energy Park, 14 - 20871 Vimercate (MB) - Italy



**Zeno Beltrami**  
Management Representative

La validità del presente Certificato è subordinata al rispetto delle condizioni contenute nel Contratto di Certificazione/  
Lack of fulfillment of conditions as set out in the Certification Agreement may render this Certificate invalid.  
DNV GL Business Assurance Italia S.r.l., Via Energy Park, 14 - 20871 Vimercate (MB) - Italy. TEL:039 68 99 905. www.dnvgl.it

Corciano (PG), 17/12/2018

Prot. 868\_1/18

*Certificato BS OHSAS 18001:2007*

<b>DNV·GL</b>		
<h1>MANAGEMENT SYSTEM CERTIFICATE</h1>		
Certificato no./Certificate No.: 113108-2012-AHSO-ITA-ACCREDIA	Data prima emissione/Initial date: 19 marzo 2012	Validità/Valid: 19 marzo 2018 - 19 marzo 2021
Si certifica che il sistema di gestione di/This is to certify that the management system of		
<b>UNILAB SPERIMENTAZIONE S.r.l.</b> Via Giacomo Leopardi, 27 - 06073 Corciano (PG) - Italy		
È conforme ai requisiti della norma per il Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza sul Lavoro/ has been found to conform to the Occupational Health and Safety Management System standard: <b>OHSAS 18001:2007</b>		
Valutato secondo le prescrizioni del Regolamento Tecnico RT-12/ Evaluated according to the requirements of Technical Regulations RT-12		
Questa certificazione è valida per il seguente campo applicativo:	This certificate is valid for the following scope:	
<b>Rilievi, indagini, controlli, monitoraggi e diagnostica sulle strutture di opere civili e monumentali (EA 35, 34)</b>	<b>Survey, investigation, controls, monitoring and diagnosis on civil and monumental structures (EA 35, 34)</b>	
Luogo e Data/Place and date: <b>Vimercate (MB), 06 marzo 2018</b>	 <small>UNITE ITALIANO DI ACCREDITAMENTO</small> 3502 N° 003 A      OHSAS N° 039 F 3504 N° 003 D      PRG N° 003 D 3505 N° 003 E      8000 N° 004 C 3506 N° 004 F      3507 N° 002 G	Per l'Organismo di Certificazione/ For the Certification Body <b>DNV GL - Business Assurance</b> Via Energy Park, 14 - 20871 Vimercate (MB) - Italy
	<small>Il presente è un HSA EA per gli sistemi di accreditamento 3502, 3504, 8000, 8500, 3505, 3506, 3507, 3508, 3509, 3510, 3511, 3512 e 3513 e di HSA EA per gli sistemi di accreditamento EA3, HSA, LATA, SSP</small>	 <b>Zeno Beltrami</b> Management Representative
La validità del presente Certificato è subordinata al rispetto delle condizioni contenute nel Contratto di Certificazione/ Lack of fulfillment of conditions as set out in the Certification Agreement may render this Certificate invalid. DNV GL Business Assurance Italia S.r.l. - Via Energy Park, 14 - 20871 Vimercate (MB) - Italy. TEL: 035 63 99 905. www.dnvgli.it		

Corciano (PG), 17/12/2018

Prot. 868\_1/18

◦ **Descrizione della prova****PRELIEVO CAROTA E RELATIVA PROVA A COMPRESSIONE E CARBONATAZIONE**

Il carotaggio consiste nell'estrazione di campioni cilindrici dall'elemento strutturale mediante perforazione per mezzo di una corona diamantata (definita "carotiere"). L'operazione richiede il fissaggio alla struttura di una slitta sui cui viene montata la carotatrice; il raffreddamento del carotiere viene ottenuto con acqua.

I provini così ricavati possono essere sottoposti a diverse tipologie di prova da cui possono ricavarsi le seguenti informazioni sul materiale:

- Resistenza alla compressione;
- Valore del modulo elastico;
- Massa volumica;
- Carbonatazione.

Il cilindro da sottoporre a prova deve avere, di norma, altezza pari a due volte il diametro.

Il diametro delle carote è funzione della dimensione interna tipica  $d$  del materiale (per il calcestruzzo si può assumere  $d$  coincidente con il massimo diametro dell'inerte), di norma le carote vengono normalizzate al diametro di mm 100 (UNI EN 12504-1:2009), possono essere eseguite anche carote con diametri inferiori: □ 67 mm, 37 mm, nel caso in cui la disposizione delle armature non consenta diametri maggiori, o in tutti quei casi in cui vengano richieste dalla committenza.

Per l'analisi della resistenza cubica convenzionale caratteristica a compressione del calcestruzzo ( $R_{ck}$ ) equivalente ai "controlli di accettazione", si adotta un coefficiente correttivo, trasformando la resistenza cilindrica  $f_c$  in resistenza cubica  $R_c = 0,83$ , tale coefficiente è tratto dalle formulazioni di carattere sperimentale presenti nella letteratura tecnica.

L'esecuzione della prova di compressione sulla carota estratta viene preceduta dal taglio del campione prelevato e dalla rettifica delle sue basi, che devono essere piane e parallele.

Viene effettuata inoltre la prova di carbonatazione per determinare lo spessore del cls carbonatato.

**Norme di riferimento:** UNI EN 12504-1:2009 - UNI EN 14630:2007 - UNI 9944:1992

Corciano (PG), 17/12/2018

Prot. 868\_1/18

◦ **Descrizione della prova****PRELIEVO BARRA D'ARMATURA E RELATIVA PROVA DI TRAZIONE**

La misura delle caratteristiche meccaniche delle barre d'armatura in strutture in cemento armato si ottiene mediante estrazione di campioni ed esecuzione di prove a trazione fino a rottura. Le prove sugli acciai sono comunque finalizzate all'identificazione della classe dell'acciaio utilizzata con riferimento alla normativa vigente all'epoca di costruzione. Nell'esecuzione di tali controlli bisogna soddisfare le esigenze contrastanti di ottenere un risultato globale rappresentativo e di arrecare il minor danno possibile alla struttura.

I provini così estratti possono essere sottoposti a diverse tipologie di prova da cui possono ricavarsi le seguenti informazioni sul materiale:

- Tensione di snervamento;
- Tensione di rottura;
- Allungamento a rottura.

**Norme di riferimento:** UNI EN ISO 15630-1:2010

---

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

promossa da: **BCC BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**

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

N° Gen. Rep. **12/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

<p><b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b> <b>Lotto 001 - Lotto di Terreno edificabile,</b> <b>Lotto 002 - Lotto di Terreno edificabile,</b> <b>Lotto 003 - Fabbricato in corso di costruzione</b></p>
--

**Esperto alla stima:** Geom. Luca Foscoli  
**Codice fiscale:** FSCLCU76C09G148U  
**Studio in:** Via Paglia 6 - 05018 Orvieto  
**Telefono:** 0763-300559  
**Fax:** 0763-300559  
**Email:** geom.lucafoscoli@gmail.com  
**Pec:** luca.foscoli@geopec.it

---



**LOTTO 1 – Terreno edificabile identificato come lotto 4 della lottizzazione Corleone**



Lotto n. 1 prima degli interventi di ripulitura effettuati dall'Esecuzione





Lotto n. 1 dopo gli interventi di ripulitura effettuati dall'Esecuzione

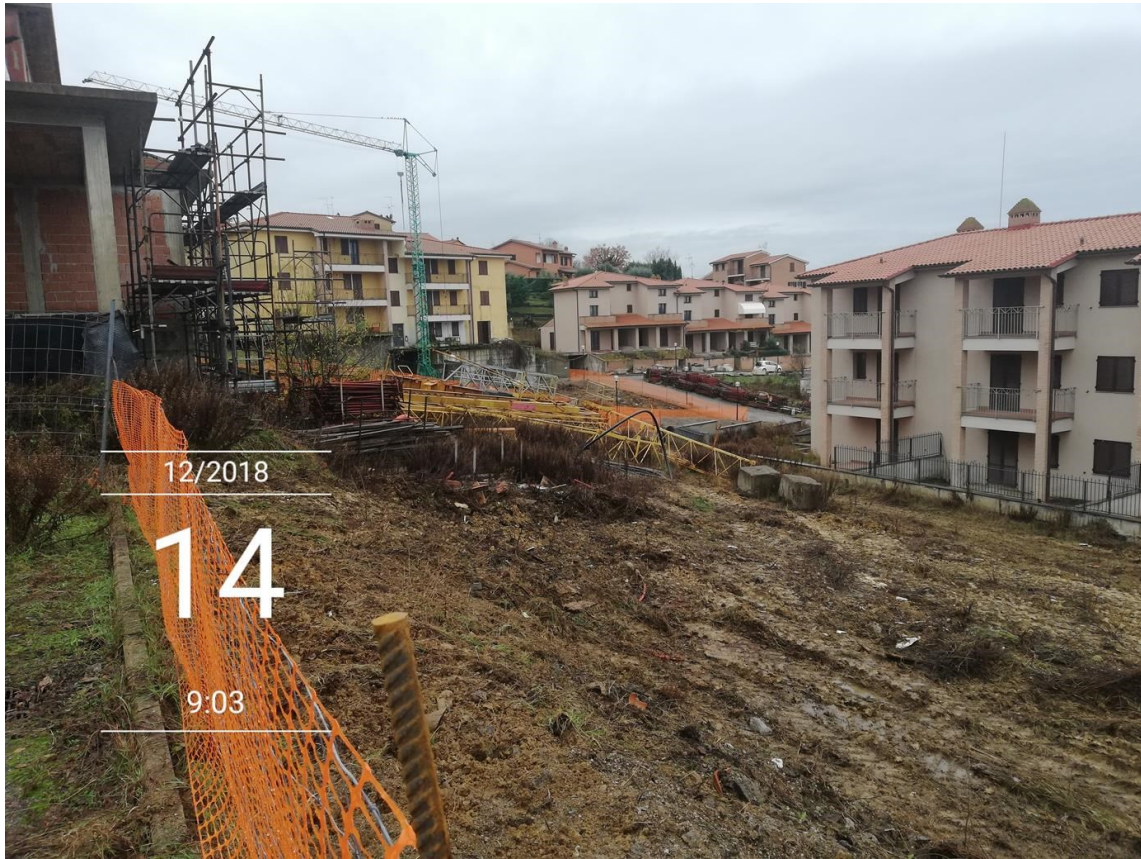


**LOTTO 2 – Terreno edificabile identificato come lotto 2 della lottizzazione Corleone**



Lotto n. 2 prima degli interventi di ripulitura effettuati dall'Esecuzione





Lotto n. 2 dopo gli interventi di ripulitura effettuati dall'Esecuzione



**LOTTO 3 – Terreno edificabile con sovrastante fabbricato in corso di costruzione**

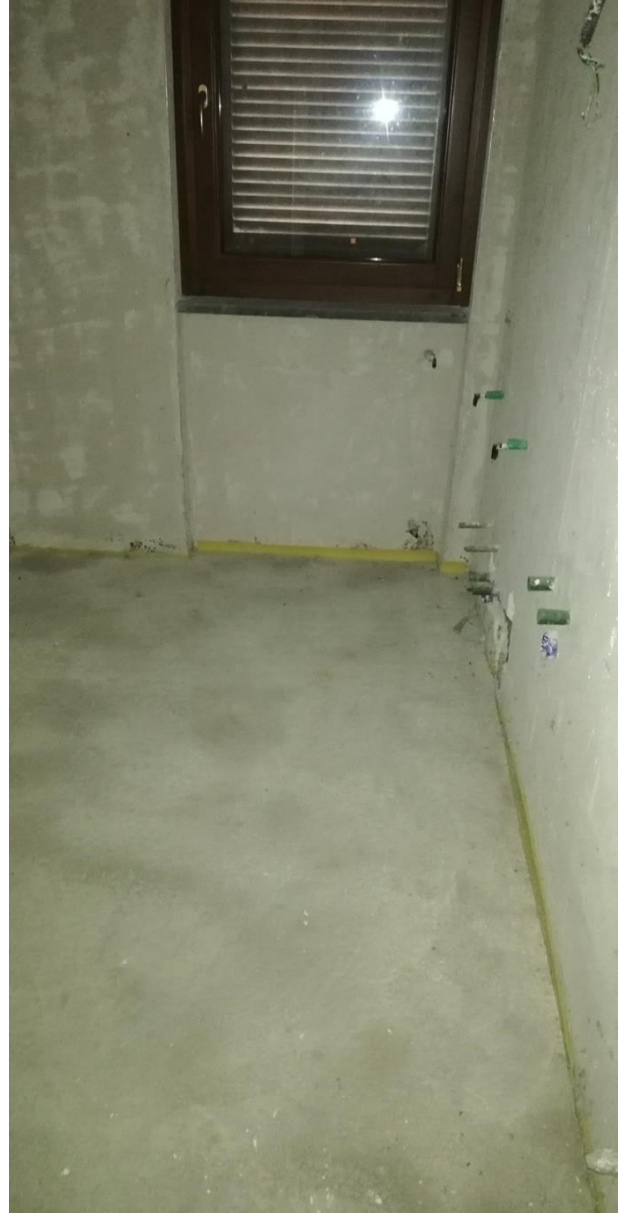


Situazione esterni

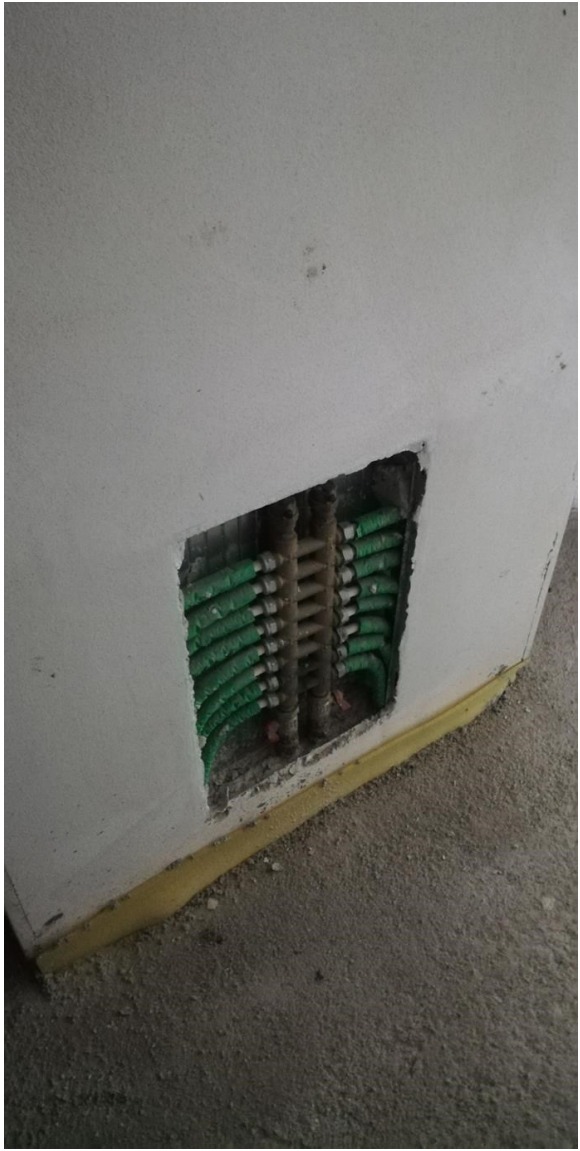




Piano interrato



Interni tipologici







Finiture esterne