

TRIBUNALE DI VARESE

R.G. ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 068/2008 Cronologico 371/08

CREDITORE PROCEDENTE

ITALFONDIARIO S.p.a. (con lo Studio Legale avv. Alberto Piatti)

BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.p.a. (con lo Studio Legale avv. Sergio Martelli)

Contro

DEBITORI ESECUTATI

G.E. Dott. MIRO SANTANGELO

GIURAMENTO DI RITO IN DATA 10 OTTOBRE 2008 – ORE 9,30

Depositato in Cancelleria

Oggi 30 SET 2010

**OPERATORE GIUDIZIARIO RZ
(Antonia Pagani)**



Il sottoscritto architetto Giacomo Bignotti, nato a Gazzada Schianto il 2 maggio 1949, con studio a Ferrera di Varese in Via alla Rocca n. 1, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Varese al n. 254 di posizione ed a quello dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Varese al n. 460 di posizione, in data 15 maggio 2009, è stato nominato C.T.E. nella esecuzione immobiliare in epigrafe e dopo aver prestato Giuramento di rito, ha ricevuto il sottodescritto quesito che verrà elencato per fasi progressive. Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.E. procede a redigere la seguente perizia di stima.

PREMESSA

Lo scrivente ha provveduto a reperire la documentazione necessaria al fine di espletare l'incarico nel miglior modo possibile, eseguendo i necessari sopralluoghi e le opportune verifiche presso il Comune di Grantola e di Duno, richiedendo la documentazione ritenuta necessaria in copia, all'ufficio del Territorio di Varese e la Conservatoria dei Registri Immobiliari, ottenendo la seguente documentazione :

In atti al momento del giuramento:

- Avviso nomina C.T.U.;
- Verbale di conferimento dell'incarico;
- Atto di pignoramento immobiliare con documentazione catastale;

Presso l'Ufficio del territorio di Varese:

- Visure Catastali;
- Estratto mappa ;

- Schede catastali ;

Presso l'Ufficio dei registri Immobiliari

- Visura trascrizioni e ipoteche;

Presso il Comune di Grantola:

- Certificato di destinazione urbanistica;
- Denuncia Inizio Attività con tavole grafiche del 30 maggio 2002;
- Denuncia di Inizio Attività con tavole grafiche del 27 giugno 2007;

Presso il comune di Duno:

- Estratto delibera Giunta Comunale n. 21 del 5 maggio 1999
- Estratto azzonamento PRG con estratto Norme tecniche d'attuazione;
- Ingiunzione demolizione opre abusive comune di Duno del 18 novembre 2008
- Estratto Cartografico e norme d'attuazione PGT;

In luogo durante il sopralluogo:

- Documentazione fotografica;
- Rilievi situazioni di fatto immobili – (correzioni su schede catastali);

Si passa ora ad esaminare ed a rispondere al quesito punto per punto come segue:

1. Identificazione dei beni oggetto della vendita

In comune di Grantola, unità immobiliari a parte di fabbricato di grossa consistenza per la maggior parte allo stato rustico con accesso dalla strada Via Provinciale al numero civico 5 ,

L' edificio di tipo residenziale per la maggior parte non abitabile è una costruzione formata da diverse unità immobiliari di proprietà _____ allo stato rustico per la maggior parte.

Costituisce comunque un unico complesso a destinazione residenziale con aree esterne pertinenziali.

In Comune di Duno

Le unità immobiliari in comune di Duno sono una serie di rustici tra di loro collegati nel centro storico ed un box in area esterna al centro edificato in serie con altri in diritto di superficie.

DATI CATASTALI:

Unità immobiliari in Comune Censuario ed Amministrativo di GRANTOLA (Varese),

Via Provinciale n. 5

Appartamento al piano terreno composto di camera, soggiorno angolo cottura, locale sgombero, servizio igienico sanitario e portico, il tutto censito al N.C.E.U. di detto Comune alla partita 1000357, fg. Di mappa 3.=

Mappale 470 sub. 502 – via Provinciale n. 5 – P.T. cat. A/3 cl. 7 vani 4 – Rendita Catastale 247,90

Confini : cortile di cui al mappale 470, mappali 469, 918 e 1150.

Appartamento al primo piano composto di due camere, cucina, soggiorno, ripostiglio, servizio igienico e portico, il tutto censito alla partita 100357, fg. Di mappa 3;

Mappale 470 sub. 503 – via Provinciale n. 5 – piano primo cat. A/3 cl. 7 vani 4 Rendita Catastale 247,90

Confini: prospetto sul cortile di cui al mappale 470, unità immobiliare di cui al mappale 470/9, indi prospetto sui mappali 918 e 1150.

Unità immobiliare al piano secondo, composto da un locale censito alla partita 1000357, fg. Di mappa 3

Mappale 470 sub. 505 – via Provinciale n. 5 – piano secondo – Cat. A/3 cl. 7 vani 1,5 Rendita Catastale 92,96

Confini: unità immobiliare di cui al mappale 470/8, indi prospetto sui mappali 918 e 1150;

Unità immobiliare al secondo piano composta da due locali e ballatoio censiti al N.C.E.U. alla partita 1000327 foglio di mappa 3

Mappale 470 sub. 8 – via Provinciale n. 5 – piano secondo – Cat. a/4 cl. 8 vani 3 Rendita Catastale 127,05

Confini in corpo: prospetto sul cortile di cui al mappale 470, unità immobiliare di cui al mappale 470/9, prospetto sul mappale 918, unità immobiliare di cui al mappale 470/505, propsetto sul mappale 1150, indi proprietà di terzi;

Unità immobiliare composta da cucina al primo piano con sovrastante locale al piano secondo e porzione di terreno adibita ad orto, il tutto censita al N.C.E.U. alla partita 1000326, foglio di mappa 3;

Mappale 470 sub. 9 – via Provinciale n. 5 – piano primo e secondo – Cat. A/4 Cl. 8 – vani 2 . Rendita Catastale 84,70.

Confini in corpo: Mappali 1492, 1226, 466, 918 e 470.

Alle sopra citate unità immobiliari segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile.

Porzione di fabbricato adibito a civile abitazione con pertinenziale area sita in comune Amministrativo e Censuario di Grantola in via Mignani n. 35, già via Provinciale n. 5 composta da piano terreno con due locali, disimpegno e cucina, a piano primo un locale, al piano secondo due locali e un terrazzo.

Il tutto confinante in corpo unico con altra propriet  propriet  o loro aventi
causa, strada e corte comune.

Detto immobile risulta distinto al N.C. E.U. del detto Comune alla partita 1000327 al foglio di mappa n. 3

Mappale 470 sub. 7 – Via Provinciale n. 5 – Piano Terra cat. A/4 CL 8 Vani 3 Rendita Euro 127,05

(corrispondente alla originaria scheda presentata all'U.T.E. di Varese il giorno 21.02.1989 registrata al prot. 9)

PROPRIETA' AL FOGLIO 3 FACENTI PARTE DEL COMPLESSO MA NON RIPORTATE NELL'ATTO DI
PIGNORAMENTO – Via Provinciale n. 5

Mappale 475 sub. 9 Area Urbana di mq. 51 Foglio 3

Mappale 470 sub. 506 Cat. A/3 classe 5 Vani 1,5 Euro 66,62 foglio 3 piano terra

Mappale 470 sub. 504 cat. C/2 classe 5 di mq. 4 Euro 5,37 foglio 3 piano primo

Mappale 470 sub. 507 cat. A/3 classe 5 di vani 2,5 Euro 111,04 foglio 3 piano 1-2

Mappale 1147 Cat. C/2 classe 4 di mq. 75,00 Euro 85,22 foglio 3 piano terra e primo

Mentre la pertinenziale area risulta distinta al CATASTO TERRENI al foglio logico 9 del Comune di GRANTOLA
come segue:

Mappale 466 fabbricato rurale di mq. 110

Mappale 2246 seminativo arborato di 2^ mq. 950 R.D. 3,43 R.A. 2,94

Mappale 1576 (ex 1225) di mq. 35

Mappale 1148 seminativo arborato cl. 1 di mq. 20 R.D. R.A.

Mappale 2244 (ex 1147- vedere ai fabbricati) di mq. 115

Mappale 1492 Tranvia SP di mq. 635

Mappale 468 seminativo arborato di 2^ di mq. 50 R.D. 0,18 R.A. 0,15

Mappale 918 seminativo arborato di 2^ di mq. 60 R.D. 0,22 R.A. 0,19

Coerenze in corpo: mappali 475 – 1575- 472 – 46 – strada provinciale – strada comunale;

Le unit  Immobiliari in Comune di **DUNO** , sono le seguenti :

Catasto Fabbricati

Foglio n. 5 particella 929 sub. 2 categoria C/6 cl. 5 consistenza mq. 15 Rendita 33,31 Euro

Via Alfredo Sonzini Piano S1

Coerenze a corpo Lotto completo con altri box – mappali 221 – 1382 – 970 – 1607 – 1549 – strada comunale;

Catasto Terreni

Particella 99	seminativo arb. Cl. 1	mq. 50	R.D. 0,08	R.A. 0,08
Particella 101	fabbricato rurale	mq. 120		
Particella 102	fabbricato rurale	mq. 120		
Particella 94	ente urbano	mq. 40		

Coerenze : strada comunale, mappali 103 – 100 – 2001 – 125 strada comunale, mappale 93;

2 . Descrizione sommaria

L'unità immobiliare sono state verificate vedendo la situazione di fatto e con redazione di idonea documentazione fotografica.

Come già detto, in Grantola nonostante siano diverse unità immobiliari, costituiscono un unico blocco, che salvo alcune parti ristrutturate ed abitate dai proprietari è in pessime condizioni e richiede una ristrutturazione completa – con area pertinenziale esterna.

Mentre per quanto riguarda il Comune di Duno è divisa in due parti una riguardante un box in diritto di superficie e l'altra una serie di rustici posizionati nel centro storico.

Come già detto, vedere documentazione fotografica e rilievi eseguiti dello stato di fatto .

3 . Stato di possesso

Allo stato attuale, gli immobili sopradescritti oggetto della perizia risultano di proprietà:

Immobili in Grantola

Per l'intera quota 1/1

Immobili in Duno

Per la Particella 929 su. 2 proprietà 1/1 comune di Duno con proprietà superficaria

Per le altre particelle

Per l'intera proprietà (1/1)

Gli immobili di Grantola sono in parte occupati dai proprietari ed in parte non occupati.

Per le costruzioni di Duno è occupato il box mentre sono libere le altre unità immobiliari.

4 . Vincoli ed oneri Giuridici:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente;

4.1.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli;

Non risultano oltre quelle trascritte in seguito.

(Vedere allegata visura Conservatoria dei registri Immobiliari)

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale;

Non risultano.

4.1.3 Atto di asservimento urbanistico;

L'area nell'attuale strumento urbanistico vigente del comune di GRANTOLA la proprietà risulta essere posizionata in centro storico ed alcune aree esterne in verde privato.

La possibilità edificatoria è quella esistente.

Nello strumento urbanistico del Comune di Duno i rustici sono inseriti in zona A – nucleo di antica formazione e l'area in cui è sito il box in zona Attrezzatura residenziali pubbliche esistenti.

Il tutto come da stralci N.T.A. e azzonamento allegati alla presente.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso;

Oltre a quanto sopradescritto non si ritiene che vi siano altre limitazioni d'uso.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni;

Nel ventennio, gli immobili sopradescritti hanno costituito oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli tuttora esistenti.

Trascrizione a favore del 29/07/1988 Registro Particolare 7743 Registro Generale 10191 pubblico Ufficiale Piscuiotta

Claudia repertorio 40433 del 06/07/1988

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in Grantola (va)

Trascrizione a Favore del 19/10/1989 Registro Particolare 10156 Registro Generale 14645 pubblico Ufficiale Rodolfo Brezzi repertorio 15489 del 21/09/1989

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in Grantola (Va)

Trascrizione a Favore del 23/10/1996 Registro Particolare 8824 Registro Generale 13126 pubblico Ufficiale Claudia Pisciotta repertorio 66498 del 27/09/1996

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in Grantola (Va)

Rettifica Trascrizione a Favore del 18/12/1996 Registro Particolare 10795 Registro Generale 16331 pubblico Ufficiale Pisciotta Claudia repertorio 66809 del 05/12/1996

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in Grantola (Va)

Trascrizione a Favore del 11/07/1997 Registro Particolare 6233 Registro Generale 9073 pubblico Ufficiale Carlo Giani repertorio 18188/2511 del 14/06/1997

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in Grantola (Va)

Trascrizione a Favore del 03/07/1998 Registro Particolare 5719 Registro Generale 8795 pubblico Ufficiale Pinto Vito repertorio 82491/3945 del 29/06/1998

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in Grantola (Va)

Iscrizione contro del 29/07/1988 Registro Particolare 1945 Registro Generale 10192 pubblico Ufficiale Claudia Pisciotta repertorio 40434 del 06/07/1988

Ipoteca VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO

Immobili siti in Grantola (Va)

ANNOTAZIONE contro del 13/12/1996 Registro Particolare 2709 Registro Generale 16089 pubblico Ufficiale Rossi Luigi repertorio 48198 del 12/09/1994

Annotazione a Iscrizione – Cancellazione Totale

Iscrizione contro del 05/06/1997 Registro Particolare 1411 Registro Generale 7142 pubblico Ufficiale Leo
Barbara repertorio 62397/4124 del 04/06/1997

Ipoteca VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO

Immobili siti in Grantola (Va)

Iscrizione contro del 03/07/1998 Registro Particolare 2015 Registro Generale 8796 pubblico Ufficiale Pinto
Vito repertorio 82492/3946 del 29/06/1998

Ipoteca VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO

Immobili siti in Grantola (Va)

Iscrizione contro del 05/04/2006 Registro Particolare 1649 Registro Generale 8111 pubblico Ufficiale Tribunale
di Bergamo repertorio 1112/2006 del 28/03/2006

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Immobili siti in Grantola (Va)

Annotazione contro del 14/09/2006 Registro Particolare 3766 Registro Generale 29130 pubblico Ufficiale Carlo
Gaudenzi repertorio 76235 del 27/07/2006

Annotazione a Iscrizione – Restrizione Beni

Immobili siti in Duno (Va)

Iscrizione contro del 22/12/2006 Registro Particolare 7393 Registro Generale 32199 pubblico Ufficiale Tribunale
di Varese repertorio 1544/2006 del 12/12/2006

Ipoteca GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in Grantola (Va)

Trascrizione contro del 15/06/1994 Registro Particolare 5867 Registro Generale 7981 pubblico Ufficiale Pisciotta
Claudia repertorio 62019 del 03/06/1994

ATTO TRA VIVI – compravendita

Immobili siti in Grantola (VA)

Trascrizione contro del 17/09/2002 Registro Particolare 12216 Registro Generale 17797 pubblico Ufficiale Provincia
Di Varese repertorio 17/2002 del 04/09/2002

ATTO AMMINISTRATIVO – Espropriazione per pubblica utilità

Immobili siti in Grantola (VA)

Trascrizione contro del 20/02/2008 Registro Particolare 2493 Registro Generale 3689 pubblico Ufficiale Ufficiali
Giudiziari Tribunale di Varese repertorio 760 del 06/02/2008

ATTO TESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Grantola (VA)

Trascrizione a Favore del 07/03/2003 Registro Particolare 3121 Registro Generale 4999 pubblico Ufficiale Tedone
Giuseppe repertorio 30855 del 25/02/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in DUNO (Va)

Trascrizione a Favore del 22/07/2004 Registro Particolare 11532 Registro Generale 18677 pubblico Ufficiale Cutino
Ferdinanda repertorio 55978 del 30/06/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in Duno (Va)

Rettifica Trascrizione a Favore del 04/03/2005 Registro Particolare 3125 Registro Generale 6023 pubblico Ufficiale
Giudice delle Esecuzioni repertorio 91 del 16/02/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in Duno (Va)

Trascrizione contro del 24/01/2006 Registro Particolare 841 Registro Generale 1622 pubblico Ufficiale Vito
Candiloro repertorio 31590/5801 del 18/01/2006

ATTO TRA VIVI _ COMPRAVENDITA

Immobili siti in Duno (Va)

Iscrizione contro del 05/04/2006 Registro Particolare 1649 Registro Generale 8111 pubblico Ufficiale
Tribunale di Bergamo repertorio 1112/2006 del 28/03/2006

Ipoteca GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in Duno (Va)

Iscrizione contro del 24/04/2007 Registro Particolare 2391 Registro Generale 9553 pubblico Ufficiale Esatri
Esazione Tributi spa repertorio 7454/117 del 16/04/2007

Ipoteca LEGALE derivante da A Norma art.77 DPR 29/09/1973 num. 602

Immobili siti in Duno (Va)

Trascrizione contro del 01/08/2006 Registro Particolare 11660 Registro Generale 19193 pubblico Ufficiale Gaudenzi
Carlo repertorio 76236/12056 del 27/07/2006

ATTO TRA VIVI _ COMPRAVENDITA

Immobili siti in Duno (Va)

Trascrizione contro del 27/08/2008 Registro Particolare 10633 Registro Generale 17109 pubblico Ufficiale Giudiziario
Tribunale di varesa Repertorio 5580/2008 del 10/07/2008

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Duno (Va)

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali;

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia;

Dalla verifica presso l'Ufficio tecnico dei Comuni di GRANTOLA e di DUNO (vedere allegati), si sono potuti vedere e verificare i seguenti certificati:

Presso il Comune di Grantola:

- Certificato di destinazione urbanistica.;
- Denuncia Inizio Attività con tavole grafiche del 30 maggio 2002;
- Denuncia di Inizio Attività con tavole grafiche del 27 giugno 2007;

Presso il comune di Duno:

- Estratto delibera Giunta Comunale n. 21 del 5 maggio 1999
- Estratto azionamento PRG con estratto Norme tecniche d'attuazione;
- Ingiunzione demolizione opere abusive comune di Duno del 18 novembre 2008
- Estratto Cartografico e norme d'attuazione PGT;

Presso il comune di Duno è in corso la pratica di demolizione di un manufatto abusivo al mappale 101 nella valutazione dei rustici di Duno è stato tenuto conto del costo per la demolizione di tale manufatto.

4.3.2. Accertamento di conformità catastale;

Le verifiche sulla conformità delle schede catastali rispetto alla situazione di fatto è verificabile solamente per quanto riguarda gli immobili censiti di Grantola ed il box di Duno.

La situazione di fatto con piccole modifiche poco conto corrisponde a quella catastale.

Nella valutazione economica seguente, si è già tenuto conto nel prezzo stabilito per i rustici di Duno del costo per la demolizione del fabbricato abusivo di cui è in corso la procedura di demolizione da parte del l'Ufficio Tecnico del Comune stesso.

5. Altre informazioni per l'acquirente :

5.1. Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione;

Riguardano le spese inerenti ai consumi in rete (Enel, ecc.), e non risultano altre spese fisse annue, che non siano quelle di normale manutenzione dell'immobile da eseguire periodicamente.

5.2 Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora cadute alla data della perizia;

Non risultano;

5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia;

Non risultano;

5.4. Altre Spese;

Non risultano (se non per demolizione opere abusive – già detratte valore stima)

5.5. Cause in corso;

Per quanto verificato in atti e presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Varese, non risultano altre cause in corso.

6. Precedenti proprietari:

Il tutto come da certificati storici catastali, analitici, allegati in atti, per visura ventennale di ogni unità.

7. Descrizione particolareggiata del bene:

Gli immobili oggetto di perizia è così costituiti:

In comune di Grantola, unità immobiliari a parte di fabbricato di grossa consistenza per la maggior parte allo stato rustico con accesso dalla strada Via Provinciale al numero civico 5 ,

L'edificio di tipo residenziale per la maggior parte non abitabile è una costruzione formata da diverse unità immobiliari di proprietà _____, è allo stato rustico per la maggior parte.

Costituisce comunque un unico complesso a destinazione residenziale con aree esterne pertinenziali.

In Comune di Duno

Le unità immobiliari in comune di Duno sono una serie di rustici tra di loro collegati nel centro storico ed un box in area esterna al centro edificato in serie con altri in diritto di superficie.

L'unità immobiliare sono state verificate vedendo la situazione di fatto e con redazione di idonea documentazione fotografica.

Come già detto, in Grantola nonostante siano diverse unità immobiliari, costituiscono un unico blocco, che salvo alcune parti ristrutturate ed abitate dai proprietari è in pessime condizioni e richiede una ristrutturazione completa – con area pertinenziale esterna.

Mentre per quanto riguarda il Comune di Duno è divisa in due parti una riguardante un box in diritto di superficie e l'altra una serie di rustici posizionati nel centro storico allo stato completamente abbandonati.

Come già detto, vedere documentazione fotografica e rilievi eseguiti dello stato di fatto .

Vedere documentazione fotografica allegata.

8. Valutazione complessiva del bene:

In considerazione dello scopo principale della perizia, vista la situazione dell'immobile e la sua ubicazione, si ritiene più idoneo procedere alla stima monoparametrica dell'immobile mediante stima diretta o sintetica, utilizzando, confrontando e mediando i valori di mercato locali già sperimentati su immobili in situazioni analoghe.

Il valore verificato i per gli immobili è il seguente

Unità immobiliari in **Comune Censuario ed Amministrativo di GRANTOLA (Varese),**

Mappale 470 sub. 502

Mappale 470 sub. 503

Mappale 470 sub. 505

Mappale 470 sub. 8

Mappale 470 sub. 9

Mappale 470 sub. 7

Mappale 475 sub. 9 Area Urbana

Mappale 470 sub. 506

Mappale 470 sub. 504

Mappale 470 sub. 507

Mappale 1147 Cat. C/2

Mentre la pertinenziale area risulta distinta al CATASTO TERRENI al foglio logico 9 del Comune di GRANTOLA
come segue:

Mappale 466 fabbricato rurale

Mappale 2246

Mappale 1576 (ex 1225)

Mappale 1148

Mappale 2244 (ex 1147- vedere ai fabbricati)

Mappale 1492 Tranvia SP

Mappale 468

Mappale 918

Le proprietà di Grantola vengono stimate con un Valore di Euro 360.000,00

Le unità Immobiliari in Comune di DUNO , sono le seguenti :

Catasto Fabbricati

Box in diritto di superficie Particella 929 sub. 2 per un valore stimato di Euro 12.000,00

Catasto Terreni

Particella 99 seminativo arb.

Particella 101 fabbricato rurale

Particella 102 fabbricato rurale

Particella 94 ente urbano

Per un valore stimato in Euro 78.000,00

Tutta la proprietà stimata ha un valore complessivo totale di Euro 450.000,00

Diconsi Euro quattrocentocinquantamila

DATI CATASTALI:

Unità immobiliari in **Comune Censuario ed Amministrativo di GRANTOLA (Varese)**,

Via Provinciale n. 5

Appartamento al piano terreno composto di camera, soggiorno angolo cottura, locale sgombero, servizio igienico sanitario e portico, il tutto censito al N.C.E.U. di detto Comune alla partita 1000357, fg. Di mappa 3.=

Mappale 470 sub. 502 – via Provinciale n. 5 – P.T. cat. A/3 cl. 7 vani 4 – Rendita Catastale 247,90

Confini : cortile di cui al mappale 470, mappali 469, 918 e 1150.

Appartamento al primo piano composto di due camere, cucina, soggiorno, ripostiglio, servizio igienico e portico, il tutto censito alla partita 100357, fg. Di mappa 3;

Mappale 470 sub. 503 – via Provinciale n. 5 – piano primo cat. A/3 cl. 7 vani 4 Rendita Catastale 247,90

Confini: prospetto sul cortile di cui al mappale 470, unità immobiliare di cui al mappale 470/9, indi prospetto sui mappali 918 e 1150.

Unità immobiliare al piano secondo, composto da un locale censito alla partita 1000357, fg. Di mappa 3

Mappale 470 sub. 505 – via Provinciale n. 5 – piano secondo – Cat. A/3 cl. 7 vani 1,5 Rendita Catastale 92,96

Confini: unità immobiliare di cui al mappale 470/8, indi prospetto sui mappali 918 e 1150;

Unità immobiliare al secondo piano composta da due locali e ballatoio censiti al N.C.E.U. alla partita 1000327 foglio di mappa 3

Mappale 470 sub. 8 – via Provinciale n. 5 – piano secondo – Cat. a/4 cl. 8 vani 3 Rendita Catastale 127,05

Confini in corpo: prospetto sul cortile di cui al mappale 470, unità immobiliare di cui al mappale 470/9, prospetto sul mappale 918, unità immobiliare di cui al mappale 470/505, propsetto sul mappale 1150, indi proprietà di terzi;

Unità immobiliare composta da cucina al primo piano con sovrastante locale al piano secondo e porzione di terreno adibita ad orto, il tutto censita al N.C.E.U. alla partita 1000326, foglio di mappa 3;

Mappale 470 sub. 9 – via Provinciale n. 5 – piano primo e secondo – Cat. A/4 Cl. 8 – vani 2 . Rendita Catastale 84,70.

Confini in corpo: Mappali 1492, 1226, 466, 918 e 470.

Alle sopra citate unità immobiliari segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile.

Porzione di fabbricato adibito a civile abitazione con pertinenziale area sita in comune Amministrativo e Censuario di Grantola in via Mignani n. 35, già via Provinciale n. 5 composta da piano terreno con due locali, disimpegno e cucina, a piano primo un locale, al piano secondo due locali e un terrazzo.

Il tutto confinante in corpo unico con altra proprietà

o loro aventi

causa, strada e corte comune.

Detto immobile risulta distinto al N.C. E.U. del detto Comune alla partita 1000327 al foglio di mappa n. 3

Mappale 470 sub. 7 – Via Provinciale n. 5 – Piano Terra cat. A/4 Cl. 8 Vani 3 Rendita Euro 127,05

(corrispondente alla originaria scheda presentata all'U.T.E. di Varese il giorno 21.02.1989 registrata al prot. 9)

PROPRIETA' AL FOGLIO 3 FACENTI PARTE DEL COMPLESSO MA NON RIPORTATE NELL'ATTO DI

PIGNORAMENTO – Via Provinciale n. 5

Mappale 475 sub. 9 Area Urbana di mq. 51 Foglio 3

Mappale 470 sub. 506 Cat. A/3 classe 5 Vani 1,5 Euro 66,62 foglio 3 piano terra

Mappale 470 sub. 504 cat. C/2 classe 5 di mq. 4 Euro 5,37 foglio 3 piano primo

Mappale 470 sub. 507 cat. A/3 classe 5 di vani 2,5 Euro 111,04 foglio 3 piano 1-2

Mappale 1147 Cat. C/2 classe 4 di mq. 75,00 Euro 85,22 foglio 3 piano terra e primo

Mentre la pertinenziale area risulta distinta al CATASTO TERRENI al foglio logico 9 del Comune di GRANTOLA come segue:

Mappale 466 fabbricato rurale di mq. 110

Mappale 2246 seminativo arborato di 2^ mq. 950 R.D. 3,43 R.A. 2,94

Mappale 1576 (ex 1225) di mq. 35

Mappale 1148 seminativo arborato cl. 1 di mq. 20 R.D. R.A.

Mappale 2244 (ex 1147- vedere ai fabbricati) di mq. 115

Mappale 1492 Tranvia SP di mq. 635

Mappale 468 seminativo arborato di 2^ di mq. 50 R.D. 0,18 R.A. 0,15

Mappale 918 seminativo arborato di 2^ di mq. 60 R.D. 0,22 R.A. 0,19

Coerenze in corpo: mappali 475 – 1575- 472 – 46 – strada provinciale – strada comunale;

Le unità Immobiliari in Comune di DUNO , sono le seguenti :

Catasto Fabbricati

Foglio n. 5 particella 929 sub. 2 categoria C/6 cl. 5 consistenza mq. 15 Rendita 33,31 Euro



Via Alfredo Sonzini Piano S1

Coerenze a corpo Lotto completo con altri box – mappali 221 – 1382 – 970 – 1607 – 1549 – strada comunale;


Catasto Terreni

Particella 99	seminativo arb. Cl. 1	mq. 50	R.D. 0,08	R.A. 0,08
Particella 101	fabbricato rurale	mq. 120		
Particella 102	fabbricato rurale	mq. 120		
Particella 94	ente urbano	mq. 40		

Coerenze : strada comunale, mappali 103 – 100 – 2001 – 125 strada comunale, mappale 93;

A conclusione del mandato ricevuto, con quanto sopra descritto e giudicato ,con la sua perizia di stima, lo scrivente ritiene di aver risposto in modo completo ed esauriente al quesito sottopostogli.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Architetto Giacomo Bignotti



Varese li, 28 settembre 2010

Pratica 381/08

TRIBUNALE DI VARESE

R.G. ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 068/2008 (+ 300/2008) Cronologico 371/08

CREDITORE PROCEDENTE

ITALFONDIARIO S.p.a. (con lo Studio Legale avv. Alberto Piatti)

BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.p.a. (con lo Studio Legale avv. Sergio Martelli)

Contro

DEBITORI ESECUTATI

G.E. Dott. MARCO GIULIANO AGOZZINO

GIURAMENTO DI RITO IN DATA 20 NOVEMBRE 2012 – ORE 11,43

RELAZIONE INTEGRATIVA

Depositato in Cancelleria
Varese, li 26 MAR 2013
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Sabrina Della Ragione



Il sottoscritto architetto Giacomo Bignotti, nato a Gazzada Schianto il 2 maggio 1949, con studio a Ferrera di Varese in Via alla Rocca n. 1, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Varese al n. 254 di posizione ed a quello dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Varese al n. 460 di posizione, in data 20 novembre 2012, è stato nominato C.T.E. nella esecuzione immobiliare in epigrafe e dopo aver prestato Giuramento di rito, come integrazione alla precedente perizia, ha ricevuto il sottodescritto quesito che verrà elencato per fasi progressive.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.E. procede a redigere la seguente perizia di stima.

PREMESSA

Con Riferimento alla precedente Perizia dello scrivente a cui si fa riferimento, si integra la stessa in base alle osservazioni, poste dal Notaio delegato Dott. Giuseppe Pesce in data 21 settembre 2012, come segue:

1. relativamente agli immobili pignorati ubicati in Comune di Duno, si segnala:

- a) che nella Nota di Trascrizione del pignoramento del 28 luglio 2008 ai nn. 17109/10633, risulta pignorata la piena proprietà della particella censita al foglio 5 con il mappale 929

= 1 =



Subalterno 2, anziché la proprietà superficiaria acquistata dalla società

come risulta dall'atto di compravendita ricevuto dal Notaio di Besozzo, Dott. Ferdinando Cutino il 30 giugno 2004 n. 55978/8047 di repertorio, trascritto a Varese il 22 luglio 2004 con nota ai nn. 18677/11532.

Risposta all'Osservazione:

Il sottoscritto nella propria relazione del 28 settembre 2010, ha ben precisato nella descrizione catastale, di proprietà e di stima che l'immobile alla particella 929 subalterno 2, è in diritto di superficie, valutandolo sulla base di questa situazione.

L'errore come precisato dal Notaio Dott. Giuseppe Pesce è da riferirsi al verbale di pignoramento immobili di cui al repertorio 5580 del Tribunale di Varese e relativa nota di trascrizione registrata a Varese ai numeri 17109/ 10633 dove veniva indicata come pignorata la piena proprietà del mappale 929 sub 2 di cui al foglio 5 del Comune di Duno anziché la proprietà superficiaria.

Va dunque presentata rettifica della nota di trascrizione ed al verbale di pignoramento inerentemente l'immobile di cui sopra.

- b) che il fabbricato rurale censito al catasto terreni con la particella 94 subalterno 2 risulta ancora intestato presso l'Agenzia del Territorio di Varese al signor Malcotti Teodoro, nato a Duno il 25 dicembre 1909, fatta avvertenza che la società esecutata _____ ha acquistato il predetto immobile dall'eredità giacente di Malcotti Teodoro, con atto ricevuto dal Notaio dott. Giuseppe Tedone il 25 febbraio 2003 n. 30855 di repertorio, trascritto a Varese il 7 marzo 2003 con nota ai nn. 4999/3121;

Risposta all'Osservazione:

Verificata la provenienza della particella 94 subalterno 2, come segnalato dal Notaio dott. Giuseppe Pesce, si evidenzia la necessità di provvedere alla domanda di Voltura finalizzata all'aggiornamento dell'intestazione determinata dalla compravendita in questione.

- c) che i fabbricati pignorati e distinti con i mappali 94 subalterno 2, 101 e 102 non risultano censiti al catasto fabbricati, a tale proposito si evidenzia:

c1) che dai documenti risultanti nel fascicolo d'ufficio, per quanto riguarda la particella 94 subalterno 2, trattasi di unità abitativa che ha perso i requisiti di ruralità in quanto venne costituito diritto di abitazione a favore di precedente proprietario.

Risposta all'Osservazione:

Nella relazione dello scrivente è stato ben precisato che gli immobili ubicati nel Comune di Duno, sono censiti al Catasto Terreni (box in diritto di superficie escluso) e che è in corso una procedura di demolizione da parte del Comune su una parte di edificio abusivo.

c2) l'opportunità di accatastamento al catasto fabbricati al fine di conoscere l'esatta consistenza dei fabbricati, anche considerato il non esiguo valore che il perito ha attribuito ai fabbricati medesimi, nella perizia di stima del 28 settembre 2012 di euro 78.000,00 cui si fa espresso rinvio.

Risposta all'Osservazione:

Il valore è stato determinato correttamente tenendo conto delle spese di accatastamento e del valore reale di mercato dell'immobile.

2. relativamente agli immobili pignorati ubicati in Comune di Grantola, si segnala:

a) al fine di acquisire una idea esatta e precisa della consistenza del fabbricato oggetto di esecuzione ubicato in via Magnani n. 35, già via Provinciale n. 5, si è proceduto a creare una planimetria generale incollando tutte le singole planimetrie dell'unità che compongono il caseggiato, per individuare la composizione degli interi piani, e si sono rilevate incongruenze circa la consistenza ed i confini dei mappali 470 subalterno 507, 470 subalterno 503 e 470 subalterno 504, dovuto a doppioni o sovrapposizioni.

Risposta all'Osservazione:

La considerazione del Notaio Dott. Giuseppe Pesce è corretta in quanto le schede catastali si vanno a sormontare come da verifica effettuata dei vari subalterni che costituiscono il mappale numero 470 del comune di Grantola, di cui al foglio 3, si può notare che nel corso degli anni alcune porzioni

immobiliari sono state variate; abbiamo infatti, schede catastali datate diversamente nel corso degli anni e più precisamente 1989, 1997, 2009 e 2010.

Le modalità di rappresentazione nel corso degli anni sono cambiate, passando dal disegno a mano al disegno informatizzato cambiando dunque anche precisione ed accuratezze delle misure e dimensioni.

Dal rifacimento delle schede di alcuni subalterni, si vede però come vani prima esclusivamente rappresentati ed attribuiti ad un subalterno, passano ad altri subalterni o diventano parti comuni senza però essere stralciati dalle vecchie schede.

Parte delle schede è dunque errata o incompleta o addirittura eccedente. Sul posto una corretta divisione dei subalterni è comunque di difficile interpretazione, infatti nella relazione di stima precedentemente effettuata datata 28 settembre 2010, veniva precisato che si erano individuati delle diversità tra le diverse schede ma che non alteravano il complesso nel suo insieme.

Infatti il valore dell'immobile è stato determinato nel suo insieme considerandolo nell'intero.

Dovrà comunque essere effettuato un aggiornamento delle schede catastali, uniformandole allo stato attuale dei luoghi, i valori di stima assegnati tengono già conto di detta situazione.

b) nell'estratto mappa del mappale 2246, che è censito al catasto terreni come seminativo arborato, risulta insistere un fabbricato, graffiato graficamente al mappale 2246, di cui non si conosce la consistenza né l'identificativo catastale; da visura effettuata presso il catasto fabbricati al foglio 3 del comune di Grantola non risulta censito alcun fabbricato con l'identificativo 2246;

Risposta all'Osservazione:

La costruzione indicata catastalmente in mappa non esiste più, sull'area segnata al mappale 2246 (vedi allegati) è stata presentata al Comune di Grantola la DIA n. 21 del 2002 per la costruzione di fabbricato accessorio inerente un locale di sgombero della superficie di mq. 62,50:=

Tale atto di costruzione, nel precedente accesso presso il Comune di Grantola non era emerso (Il tecnico aveva dichiarato che non c'erano pratiche edilizie) ora anche per l'informatizzazione delle pratiche edilizie tale documento è emerso.

In realtà come da rilievo dettagliato che si allega con documentazione fotografica alla presente, è stato costruito un accessorio molto più grande di circa mq. 170,00, a copertura piana utilizzata a terrazza, detto accessorio in gran parte abusivo, non è come da verifiche effettuate presso l'Ufficio

Tecnico del Comune di Grantola sanabile e pertanto per la maggior superficie di oltre mq. 100,00 deve essere demolito.

Il maggior valore dei mq. 62,50 autorizzati compensa i costi delle spese tecniche e di demolizione della parte abusiva dell'immobile stesso e pertanto non si ritiene di modificare i valori di stima della precedente perizia..

Per la parte di immobile che verrà mantenuta si dovrà eseguire le opportune schede catastali.

c) il debitore esecutato con atto ricevuto dal notaio Carlo Giani di Marchirolo il 14 giugno 1997 n° 18188/2511 di repertorio, trascritto a Varese il giorno 11 luglio 1997 con nota ai nn° 9073/6233, ha acquistato la proprietà superficaria nel sottosuolo dell'area urbana censita al catasto fabbricati al foglio 3, mappale 475 subalterno 9, area urbana di mq. 51. In merito al predetto immobile non si evince alcuna perizia di stima se dal 1997, nell'esercizio del suo diritto, il debitore esecutato abbia effettuato o meno alcuna costruzione al di sotto della predetta area, anche in considerazione del patto speciale convenuto tra i venditori ed il debitore esecutato nell'atto di acquisto, cui si fa espresso rinvio, che ha il seguente tenore: "le parti convengono espressamente che nessun onere relativo alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria della costruzione che verrà realizzata nel sottosuolo potrà gravare sulla parte venditrice. L'area soprastante rimasta di proprietà della parte venditrice dovrà essere sempre mantenuta a prato erboso e pertanto non potranno essere piantate siepi o piante ne alcuna altra cosa o infisso che possa danneggiare la proprietà sottostante".

Qualora fosse stata eseguita alcuna edificazione, il valore di perizia potrebbe essere modificato in aumento nell'interesse della procedura;

Risposta all'Osservazione:

In effetti, il debitore esecutato, ha costruito nel sottosuolo del mappale 475 subalterno 9, area urbana di mq. 51, con Concessione Edilizia del comune di Grantola, ufficio Tecnico, alla pratica n. 18/97 un garage interrato della superficie di mq. 36,00:= (Vedi allegati).

L'immobile costruito risulta conforme al progetto approvato e allo stato attuale non è stato ancora catastalmente censito.

Pertanto la perizia, come sottodescritto, sarà aggiornata con il valore di questo immobile tenendo conto dei costi professionali per la chiusura della pratica presso il Comune di Grantola ed il censimento dell'immobile stesso.

d) che dall'esame del fascicolo non risulta acquisito il certificato di destinazione urbanistica relativamente ai terreni censiti all'Agenzia del territorio al foglio 9 del comune di Grantola con i mappali 2246, 1492, 468, 918, anche in considerazione dell'ipotesi di destinazione edificatoria degli stessi.

Risposta all'Osservazione:

I certificati di destinazione urbanistica, sono stati richiesti dai legali degli attori procedenti e non di competenza dello scrivente.

In considerazione di quanto sopra determinato, le seguenti voci vanno modificate come segue:

Valutazione complessiva del bene:

I valori di perizia rimangono inalterati, con la sola aggiunta del valore dei Box all'osservazione al punto c) degli immobili in comune di Grantola.

Il valore verificato i per gli immobili è il seguente

Unità immobiliari in **Comune Censuario ed Amministrativo di GRANTOLA (Varese),**

Mappale 470 sub. 502

Mappale 470 sub. 503

Mappale 470 sub. 505

Mappale 470 sub. 8

Mappale 470 sub. 9

Mappale 470 sub. 7

Mappale 475 sub. 9 Area Urbana

Mappale 470 sub. 506

Mappale 470 sub. 504

Mappale 470 sub. 507

Mappale 1147 Cat. C/2

Mentre la pertinenziale area risulta distinta al CATASTO TERRENI al foglio logico 9 del Comune di GRANTOLA come segue:

Mappale 466 fabbricato rurale

Mappale 2246

Mappale 1576 (ex 1225)

Mappale 1148

Mappale 2244 (ex 1147- vedere ai fabbricati)

Mappale 1492 Tranvia SP

Mappale 468

Mappale 918

Le proprietà di Grantola vengono stimate con un Valore di Euro 360.000,00

Va aggiunto il valore dei Box al la particella 475 insistenti sotto l'area urbana identificata

come subalterno 9 di proprietà a cui si attribuisce un valore di Euro 25.000,00

Valore complessivo proprietà in Grantola Euro 385.000,00

Le unità Immobiliari in Comune di **DUNO** , sono le seguenti :

Catasto Fabbricati

Box in diritto di superficie Particella 929 sub. 2 per un valore stimato di Euro 12.000,00

Catasto Terreni

Particella 99 seminativo arb.

Particella 101 fabbricato rurale

Particella 102 fabbricato rurale

Particella 94 ente urbano

Per un valore stimato in Euro 78.000,00

Tutta la proprietà stimata ha un valore complessivo totale di Euro 475.000,00

Diconsì Euro quattrocentosettantacinquemila

DATI CATASTALI:

Unità immobiliari in **Comune Censuario ed Amministrativo di GRANTOLA (Varese),**

Via Provinciale n. 5

Appartamento al piano terreno composto di camera, soggiorno angolo cottura, locale sgombero, servizio igienico sanitario e portico, il tutto censito al N.C.E.U. di detto Comune alla partita 1000357, fg. Di mappa 3.=

Mappale 470 sub. 502 – via Provinciale n. 5 – P.T. cat. A/3 cl. 7 vani 4 – Rendita Catastale 247,90

Confini : cortile di cui al mappale 470, mappali 469, 918 e 1150.

Appartamento al primo piano composto di due camere, cucina, soggiorno, ripostiglio, servizio igienico e portico, il tutto censito alla partita 100357, fg. Di mappa 3;

Mappale 470 sub. 503 – via Provinciale n. 5 – piano primo cat. A/3 cl. 7 vani 4 Rendita Catastale 247,90

Confini: prospetto sul cortile di cui al mappale 470, unità immobiliare di cui al mappale 470/9, indi prospetto sui mappali 918 e 1150.

Unità immobiliare al piano secondo, composto da un locale censito alla partita 1000357, fg. Di mappa 3

Mappale 470 sub. 505 – via Provinciale n. 5 – piano secondo – Cat. A/3 cl. 7 vani 1,5 Rendita Catastale 92,96

Confini: unità immobiliare di cui al mappale 470/8, indi prospetto sui mappali 918 e 1150;

Unità immobiliare al secondo piano composta da due locali e ballatoio censiti al N.C.E.U. alla partita 1000327 foglio di mappa 3

Mappale 470 sub. 8 – via Provinciale n. 5 – piano secondo – Cat. a/4 cl. 8 vani 3 Rendita Catastale 127,05

Confini in corpo: prospetto sul cortile di cui al mappale 470, unità immobiliare di cui al mappale 470/9, prospetto sul mappale 918, unità immobiliare di cui al mappale 470/505, prospetto sul mappale 1150, indi proprietà di terzi;

Unità immobiliare composta da cucina al primo piano con sovrastante locale al piano secondo e porzione di terreno adibita ad orto, il tutto censita al N.C.E.U. alla partita 1000326, foglio di mappa 3;

Mappale 470 sub. 9 – via Provinciale n. 5 – piano primo e secondo – Cat. A/4 Cl. 8 – vani 2 . Rendita Catastale 84,70.

Confini in corpo: Mappali 1492, 1226, 466, 918 e 470.

Alle sopra citate unità immobiliari segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile.

Porzione di fabbricato adibito a civile abitazione con pertinenziale area sita in comune Amministrativo e Censuario di

Via Alfredo Sonzini Piano S1

Coerenze a corpo Lotto completo con altri box – mappali 221 – 1382 – 970 – 1607 – 1549 – strada comunale;

Catasto Terreni

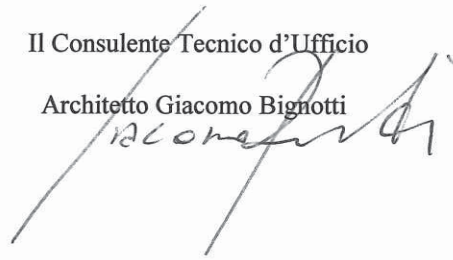
Particella 99	seminativo arb. Cl. 1	mq. 50	R.D. 0,08	R.A. 0,08
Particella 101	fabbricato rurale	mq. 120		
Particella 102	fabbricato rurale	mq. 120		
Particella 94	ente urbano	mq. 40		

Coerenze : strada comunale, mappali 103 – 100 – 2001 – 125 strada comunale, mappale 93;

A conclusione del mandato ricevuto, con quanto sopra descritto e giudicato ,con la sua perizia di stima, lo scrivente ritiene di aver risposto in modo completo ed esauriente al quesito sottopostogli.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Architetto Giacomo Bignotti



Varese li, 15 marzo 2013

Pratica 582/12







AMBITI CONSOLIDATI DA RIQUALIFICARE

Ambito AR-1:

Identificazione, collocazione e descrizione dell'intervento:	
trattasi di un'area posta nel parte alta del centro abitato in prossimità della strada provinciale in direzione Cunardo; Il piano ha rilevato la necessità di recuperare i volumi esistenti in questa area dimessa; e quindi si è provveduto ad inserire l'area in un piano di riqualificazione che prevede un intervento unitario di recupero del tessuto edilizio, finalizzato a migliorare in suo inserimento nel contesto urbano	
Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incompatibilità
Compatibilità con il PIF	Non si segnalano incompatibilità
Compatibilità con vincoli	Non si segnalano incompatibilità
Coerenza rispetto agli obiettivi strategici individuati nonché alla definizione delle politiche di intervento e delle azioni specifiche di piano	<p>Coerente con:</p> <p>ridurre il consumo del suolo, tramite il completamento dei lotti interclusi e l'utilizzo dei comparti liberi posti a margine dell'edificato;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ottimizzare l'efficienza e adeguare i calibri stradali ▪ valutare la dotazione di servizi programmando il potenziamento e/o lo sviluppo ▪ Recuperare, tutelare e valorizzare gli insediamenti storici di significativo impianto urbanistico e/o le singole emergenze di pregio; ▪ Valutare attentamente l'altezza e l'ingombro dei nuovi edifici, gli aspetti di decoro edilizio e urbano, al fine di incentivare una trasformazione armoniosa degli ambiti urbani

Superficie fondiaria (Sf)	900 mq.
Volume edificabile IT 0,60 mc/mq	540 mc.
Indice massimo territoriale ammissibile ITM	0,80 mc/mq
Attrezzature dovute (standard)	-- mq.
Aree per opere di urbanizzazione primaria	-- mq
H. max	9,50 m. ovvero l'esistente
RC rapporto di copertura	30%
P rapporto di permeabilità	50%
Distanza minima dai confini Dc	5,00 m.
Distanza minima dai fabbricati Df	10,00 m.
Distanza minima dalle strade Ds	5,00 m.
Destinazione d'uso principale	Residenziale e tutte quelle complementari e compatibili con la residenza
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
n. utenti previsti	--

Parcheggi pertinenziali da prevedere	Come previsto dalla norme del PdR art. 1.15
Determinazione quota cessione da monetizzare	106,00 mq.
<p>Gli interventi previsti in tale ambito devono rispettare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Per gli aspetti paesistici quanto previsto nella tavola PdR 03- "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.13."norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.5- "esame dell'impatto paesistico dei progetti". ▪ Per gli aspetti ecologici quanto previsto nella tavola PdR 06- "individuazione delle aree soggette a prescrizioni eco-ambientali" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.14. "norme applicabili nelle aree soggette a prescrizione ecologico -ambientale". ▪ Per gli aspetti ambientali quanto previsto nella tavola PdR 04- "individuazione aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs42/04)" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.1."quadro vincolistico esistente". ▪ a livello progettuale è obbligatorio predisporre una progettazione di dettaglio che oltre a prevedere un studio particolare del verde, dovrà verificare l' inserimento paesaggistico del/dei manufatti nel particolare contesto in cui ricade; obbligo di preventiva restituzione visuale con rendering riferito ai punti di presa visuale significativi e reali con confronto fra lo strato attuale e quello di progetto. ▪ L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale di 100 metri, prevista dal D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico relativo alla realizzazione di nuovi edifici residenziali 	