

Comune di Orvieto- Fondazione per il Museo

Claudio Faina - Orvieto



di Orvieto
026961 del 20/08/2020 ore 10:01
Ufficio generale - Registro T

RELAZIONE ESTIMATIVA
Complesso "CASTELLO di
MONTIOLO"

in Comune di Castel Giorgio (TR)



Orvieto Il , Agosto 2020.

Felice Zazzaretta geometra orvieto via Garibaldi n° 18 tel. 0763/341923 fax 0763/395001



zazzaretta@tin.it



RELAZIONE DI STIMA

Relativa ai beni denominati 'COMPLESSO DI MONTIOLO' in Comune di Castel Giorgio (TR).

Proprietà: COMUNE DI ORVIETO – FONDAZIONE DEL MUSEO

**CLAUDIO FAINA - con sede in Orvieto (TR),
piazza Duomo civ. 29 – P.IVA 00057280554.**

– PREMESSA

Il Dott. Daniele Di Loreto, in qualità di presidente pro-tempore della Fondazione per il Museo 'Claudio Faina' con sede in Orvieto, ha conferito incarico al sottoscritto geometra Felice Zazzaretta con studio in Orvieto via Garibaldi civ.18 iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Terni al n.ro 284, al fine di integrare e aggiornare le perizie di stima del 02 agosto 2017 e del 22 gennaio 2020, relative ai beni in oggetto redatte dallo Scrivente, poiché, da tali date ad oggi, sono intervenuti fattori a modifica dello stato di fatto della consistenza dei beni nonché variazioni catastali ed urbanistiche.

La presente relazione recepisce il Decreto n. 23 del 13 luglio 2020 emesso dal Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale dell'Umbria, che ha sottoposto a tutela il bene denominato "Complesso di Montiole" in Comune di Castel Giorgio (TR), identificato catastalmente al foglio 41 p.lla 11 sub 1 - 2 - 3 e p.lla 95 (ex p.lla 7 già al C.T.) e le variazioni degli identificativi catastali a seguito del frazionamento



prot. TR26857/2020 dell' 11 giugno 2020 – Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Terni – Territorio; al fine di determinare il più probabile valore di mercato del complesso di immobili di proprietà oggetto di stima, ubicati in territorio del Comune di Castel Giorgio, località "Montuolo", il Sottoscritto Tecnico ha effettuato ulteriori indagini e sopralluoghi relativi agli immobili di cui sopra.

2) – INDIVIDUAZIONE DEI BENI

2.1 Ubicazione e Viabilità

Trattasi di un insediamento in zona amena, situato a circa Km. 2,00 dal centro abitato di Castel Giorgio sull'altopiano cosiddetto 'Alfina' a circa m. 592 s.l.m. e più precisamente nelle colline, che, sul lato Sud, degradano verso il lago di Bolsena.

Lo si raggiunge dalla ex S.S. "Maremmiana" n. 74 da cui all'altezza del centro abitato del capoluogo, si diparte una strada Comunale di ampia larghezza ed asfaltata, il cui percorso ricalca in parte l'antico tracciato che conduce al centro lacustre del lago omonimo.

Questa particolare ubicazione, unitamente alle caratteristiche costruttive, conferiscono all'insediamento stesso un aspetto di austero maniero, circondato da un parco con piante secolari, fabbricato ex colonico in adiacenza e da terreno agricolo coltivato a seminativo.

Il complesso è interessato da due tratti di strada vicinale dismessa in corso di acquisizione da parte dell'Autorità competente (*campiti in giallo nell'allegato 2*).



2.2 Descrizione storica del castello

L'edificio principale si presenta come un insieme architettonico con caratteristiche costruttive uniformi ed elementi distintivi quali i contrafforti angolari, la torre, il connettivo verticale esterno, che gli fanno acquisire la connotazione di 'castello'.

I primi cenni storici del sito risalgono alla fine del settecento quando tra le proprietà della famiglia Gualtieri compare anche il 'podere Montiola'.

A testimonianza di ciò è rimasta una formella di ceramica inserita nella facciata Ovest con uno stemma cardinalizio della famiglia Gualtieri.

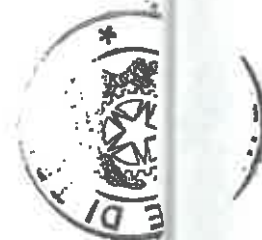
Nella mappa più antica del Catasto Gregoriano del 1819-21 (Archivio di Stato di Terni) si può osservare che l'edificio aveva una conformazione a 'C' con delle aggiunte sul lato Ovest, mentre nell'aggiornamento del 1912 la pianta coincide quasi perfettamente con l'attuale.

Si può affermare, quindi, che in questo arco di tempo, ad eccezione del blocco della torre, l'edificio fu demolito e ricostruito.

Il periodo di datazione può essere ulteriormente ristretto, data la notizia certa che la famiglia Faina, successiva proprietaria del luogo, venne ad Orvieto nel 1830 e può collocarsi quindi nella seconda metà dell'Ottocento.

Dopo la demolizione, l'intervento fu finalizzato ad inglobare la struttura antica per creare un insieme organico esternamente con paramento murario in pietra basaltica, cornici di porte e finestre dello stesso materiale, contrafforti angolari su tre lati dell'edificio e uno scalone esterno con loggia.

Anche internamente l'edificio subisce un significativo rinnovamento che lascia, contrariamente all'esterno, ben distinguibile la parte destinata a residenza nobiliare da quella di servizio.





La prima, che si trova nell'area della torre, viene restaurata a partire dalle strutture orizzontali, realizzate con solai lignei a cassettoni composti da formelle in ceramica decorate a rilievo con lo stemma della famiglia Faina che si ritrova anche in una stanza dipinto su carta da parati.

La proprietà fu trasferita al Comune di Orvieto a seguito del testamento del conte Claudio Faina nel quale diede anche le indicazioni per la sua gestione tramite una Fondazione, che tutt'oggi amministra questo patrimonio e gestisce il Museo realizzato con la collezione donata.

Il fabbricato colonico e l'accessorio prossimi al castello sull'altro lato della strada erano compresi fra le proprietà Faina al momento del lascito al Comune di Orvieto alla metà degli anni cinquanta.

2.3 Descrizione

Sono oggetto di stima oltre al fabbricato principale - denominato 'castello di Montiola' - con area di pertinenza destinata essenzialmente a parco, il manufatto ex fabbricato colonico ed ex pollaio con relative pertinenze e terreni urbanisticamente compresi nell'area "Montiola".

2.3.1 Castello di Montiola o palazzo di San Eforo.

La storia del piccolo castello è legata alle vicende della vicina Castel Giorgio, nonché alle vicende della famiglia dei conti Faina.

Nel 1861 Castel Giorgio e il territorio, precedentemente facenti parte del patrimonio vescovile, furono annessi al Regno d'Italia.

Dopo l'annessione molte proprietà del vescovado passarono nelle mani dei maggiori esponenti della borghesia agraria.

Tra le famiglie dei più grandi proprietari della zona, emerge il nome dei conti Faina, che, con tenute in varie zone del territorio, avevano il loro palazzo a Montiola, nella zona alta del paese, poco al di sotto della cresta dei monti Volsinii.

L'impianto originale del palazzo risale alla seconda metà del 1500.

L'edificio ha subito interventi di restauro, con aggiunte di nuove parti rispetto all'impianto di origine, alla fine del 1800 – inizi 1900.

Oggi il palazzo presenta elementi decorativi esterni in pietra e fregi che testimoniano la storia del feudo e alcune strutture molto rappresentative, come la loggia di accesso alla villa sul prospetto Nord, in pietra basaltica realizzate all'inizio del secolo.

(Notizie storiche attinte dagli archivi della Fondazione per il Museo Claudio Faina).

Il castello si sviluppa planimetricamente ad "L", con il vertice orientato verso la strada di accesso e si identifica in tre zone ben distinte, ma armoniosamente contemperate nella loro unità.

La zona più rappresentativa, destinata a residenza dei conti Faina, è posta sul lato corto della "L" e termina con una torre con terrazzo coperto.

Vi si accede tramite rampa di scale esterna in pietra basaltica, posta parallelamente al profilo del fabbricato, che termina in una loggia coperta che ripara l'ingresso principale.

La residenza nobiliare occupava i quattro piani della torre, alta circa 16 metri, ed aveva al piano terra la cucina e altri locali accessori comunicanti.

Al piano primo le sale di rappresentanza ed ai piani superiori le camere e i servizi.

I vari livelli sono collegati tramite scala interna.

Il quarto piano è un terrazzo aperto sui lati, coperto con struttura lignea che poggia su un pilastro centrale in mattoni e sui muri laterali in tutti i lati. La parte a Sud si identifica come la "Fattoria", che si sviluppa su tre piani con ingresso indipendente, dove al piano terra trovano sede la cantina, due magazzini, un locale destinato ad ufficio e un piccolo ripostiglio.



I diversi piani sono collegati da connettivo verticale interno ed erano destinati ad abitazione del fattore e ad altro personale addetto all'azienda.

La parte di collegamento fra il corpo Torre e la "Fattoria", che rappresenta il vertice della "L" era destinato a scopi aziendali, quali cantina al piano seminterrato, magazzini e rimesse al piano rialzato e depositi di prodotti aziendali al primo e secondo.

Le strutture sono d'epoca con muri in pietra di forte spessore, solai in legno del tipo tradizionale, analogamente alla struttura del tetto.

Si ritiene porre in evidenza la particolarità dei soffitti delle due camere al piano primo della zona residenziale padronale, con formelle in cotto su cui è riprodotto a rilievo lo stemma dei conti Faina.

Quanto sopra descritto si trova, attualmente, in pessimo stato di conservazione nel suo complesso, con la maggior parte delle coperture collassate, come alcuni solai interpiano, tanto da rendere inagibile il complesso.

Dai rilievi effettuati sono emersi i seguenti dati dimensionali:
superficie coperta per i piani terra, primo e secondo circa mq. 520,00 a piano;
circa mq. 125,00 per il piano terzo;
circa mq. 100,00 per il quarto piano destinato a torre.

Per un totale di mq. 1.786,00 circa ed un volume vuoto per pieno pari a circa mc. 5.360,00.

L'area annessa, è destinata a parco con alberi secolari di varie essenze legnose tipiche dei luoghi, con delimitazioni in siepi di mortella ed orti in pessimo stato vegetativo.





In corrispondenza di questi ultimi è ubicato un manufatto accessorio in muratura mista, composto da piano terra, primo ed interrato, destinato, un tempo, a pollaio, tettoia e cantina in grotta, di circa mq.133,00 di superficie coperta complessiva ed un volume pari a circa mc. 380,00 vuoto per pieno ed in scadente stato di conservazione.

2.3.2 Ex fabbricato colonico

Nelle immediate adiacenze della struttura principale è ubicato un ex fabbricato colonico, con impianto planimetrico a forma di "C", realizzato in muratura mista di pietra e tufo e laterizio con solaio interpiano in profilati di acciaio e volte in laterizio.

Le falde del tetto che coincidono con il solaio di copertura sono in struttura tradizionale in legno e laterizio con soprastante manto di coppi.

E' composto da piano terra e piano primo, con un volume totale pari a circa mc.1.580,00 vuoto per pieno, destinato a magazzini, per una superficie coperta pari a circa mq.106,00 e ad abitazione (parte del piano terra e il piano primo), per complessivi mq.471,00 circa, con impianti obsoleti.

Il piano terra è composto da ingresso, cucina, due W.C., vari disimpegni, ripostigli e magazzini, con due locali accessori e locale tecnologico che affacciano sul prospetto posteriore.

Al piano primo, cui si accede da vano scala interno, si trovano cinque camere da letto, due W.C. e locale di transito che distribuisce gli accessi alle varie camere.



Lo stato di conservazione scadente è dovuto sia alle infiltrazioni per capillarità provenienti dal sottosuolo, che hanno generato e generano gravi manifestazioni di umidità con la formazioni di muffe persistenti e di flore batteriche di evidente cronicità sia dalla scarsa tenuta della copertura, che causa l'ingresso di acqua meteorica con i relativi fenomeni di ristagno della stessa ed il deterioramento delle strutture, sia dalla mediocre consistenza degli infissi in legno presenti (vedi documentazione fotografica).

L'area annessa è in mediocre stato di conservazione, è destinata a giardino, con siepi spontanee ed essenze caratteristiche del luogo.

2.3.3 Terreni

I terreni presi in considerazione sono a coronamento del complesso "castello di Montiole" e con esso costituiscono un solo corpo.

La superficie catastale complessiva è di circa Ha. **06.37.22** con ubicazione da Ovest-Sud-Est, di qualità prevalente a seminativo.

L'antica strada vicinale di Montiole lo divide in due corpi, uno sul lato Ovest delimitato dalla nuova strada Castel Giorgio-Bolsena, dalla strada vicinale e dalle pertinenze dell'ex fabbricato colonico con giacitura pianeggiante.

L'altra parte, più estesa, dal limite del parco si estende verso Sud con andamento iniziale decrescente fino ad una zona pianeggiante.

La viabilità è ottima sia interna al complesso tramite la vicinale, che esterna tramite la comunale Castel Giorgio-Bolsena, di recente realizzazione.

La natura geologica è di origine vulcanica, di buona fertilità, a vocazione di colture rinnovabili (frumento/foraggiere).

Va precisato che il manufatto rappresentato in mappa (Foglio 41 particella 15), è stato demolito e l'intera superficie è a seminativo, come risulta dai dati catastali.

La superficie dell'area di sedime dei due tratti di strada vicinale di



Montiola, da acquisire è pari a mq 1.355,00.

3) - DATI CATASTALI

L'intero complesso oggetto di stima, di proprietà 'Comune di Orvieto-Fondazione per il Museo Claudio Faina', è catastalmente individuato in Territorio del Comune di Castel Giorgio come segue:

Catasto dei Fabbricati

Castello di Montiola

Intestato: Comune di Orvieto Fondazione Museo Claudio Faina con sede in Orvieto

F. 00057280554

Foglio	p.lla	sub	Cat.	Cl.	vani/ cons.	Sup. catastale mq.	R.C. €	Ubicazione
41	11	1	A/8	1	19	560	1.766,28	via di Montiola piano T.-1-2, scala 3
41	11	2	A/4	2	7,5	148	298,25	via di Montiola piano 1-2
41	11	3	unità collabenti					contrada Montiola SNC piano T.-1-2

Ex fabbricato colonico

Intestato: Comune di Orvieto Fondazione per il Museo Claudio Faina con sede in Orvieto

C.F. 00057280554

Foglio	p.lla	sub	Cat.	Cl.	Vani/ Cons.	Sup. catastale mq.	R.C. €	Ubicazione
41	95	--	A/7	2	17,5	529	1.626,84	contrada Montiola SNC piano T.-1



Accessorio

Intestato: Comune di Orvieto Fondazione per il Museo Claudio Faina con sede in
Orvieto

C.F. 00057280554

Foglio	p.lla	sub	Cat.	Cl.	Vani/ Cons.	Sup. catastale mq.	R.C. €	Ubicazione
41	96	2	C/2	2	79 mq.	99	122,40	contrada Montiole SNC piano T.-1
41	96	3	C/2	2	33 mq.	34	51,13	contrada Montiole SNC piano T.-S1

Superfici Enti Urbani

Foglio	Particella	sub.	porz.	Qualità classe	Sup. ha are ca	Reddito €	
						Domenicale	Agrario
41	11			Ente Urbano	21 70	-	-
41	95			Ente Urbano	14 60	-	-
41	96			Ente Urbano	04 68	-	-
					40 98*		

*Superficie complessiva tra coperto e scoperto



Catasto dei Terreni

Intestato: Comune di Orvieto Fondazione Museo Claudio Faina

Foglio	Particella	sub.	porz.	Qualità classe	Sup. ha are ca	Reddito €	
						Domenicale	Agrario
41	6		AA	Seminativo 2	1 04 72	45,97	40,56
			AB	Pascolo 1	00 68	0,07	0,03
41	12			Seminativo 2	05 90	2,59	2,29
41	15			Seminativo 3	01 50	0,43	0,43
41	16			Seminativo 1	99 40	59,04	46,20
41	17			Seminativo 2	09 50	4,17	3,68
41	52		AA	Pascolo 1	12 31	1,27	0,57
			AB	Bosco misto 2	04 49	0,58	0,09
41	54			Seminativo 2	10 10	4,43	3,91
41	57			Seminativo 2	18 10	7,95	7,01
41	59			Seminativo 3	01 60	0,45	0,45
41	60			Seminativo 1	17 50	10,39	8,13
41	61			Seminativo 1	02 20	1,31	1,02
41	97			Seminativo 2	16 82	7,38	6,52
41	101*			Seminativo 2	77 90	34,20	30,17
41	102*			Seminativo 2	06 80	2,99	2,63
41	104**			Seminativo 2	2 21 60	97,28	85,84
41	105**			Seminativo 2	26 10	11,46	10,11
					6 37 22		

*Le particelle 101 e 102 derivano, per frazionamento, della p.lla 30.

**Le particelle 104 e 105 derivano, per frazionamento, della p.lla 81.



Relitti Stradali

Foglio	Particella	sub.	porz.	Qualità classe	Sup. ha are ca	Reddito €	
						Domenicale	Agrario
41	99			Relit Strad	01 80	-	-
41	100			Relit Strad	11 75	-	-
					13 55		

La superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto è pari Ha. 6.91.75 così
ottenuta:

Terreni	Ha. 6.37.22
Enti Urbani (tra coperto e scoperto)	Ha. 0.40.98
Relitti stradali	Ha. 0.13.55
Tornano	<u>Ha. 6.91.75</u>

4) - CONFINANTI

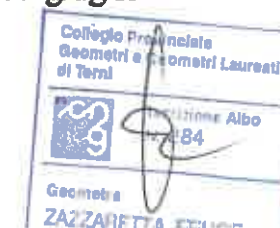
Strada di Castel Giorgio-Bolsena, strada vicinale di Montiole, residua
proprietà Comune di Orvieto-Fondazione per il Museo Claudio Faina,
proprietà Ciafrino Natalina - Ronca Mauro ed Onelio, salvo altri.

5) - DESTINAZIONE URBANISTICA

L'intero complesso, catastalmente distinto al foglio n. 41 del Comune di
Castel Giorgio con le particelle 6-11-12-15-16-17-52-54-57-59-60-61-95-96-
97-99-100-101-102-104-105 risulta avere la seguente destinazione urbanistica.

a). Strumento Urbanistico in vigore:

Variante al Piano Regolatore Generale (parte operativa) approvata
con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 07 giugno

2019.

b) Destinazione Urbanistica:

-foglio n. 41 mappale n. 6-11-12-15-16-17-52-54-57-59-60-61-95-96-97-99-100-101-104 sono compresi in Zona P3 Aree Turistico-Ricettive Alberghiere con vincolo idrogeologico; la superficie territoriale interessata alla trasformazione è pari a mq 65.885,00.

-foglio n. 41 mappale n. 102-105 sono compresi in Zona Agricola S con vincolo idrogeologico, per un totale di mq 3.290,00.

Per il dettaglio delle norme tecniche di attuazione si rimanda allo stralcio allegato del P.R.G. ed al Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Castel Giorgio in data 19 giugno 2020 (*Allegato n. 3*).

In sintesi i volumi di progetto previsti dal P.R.G. parte operativa risultano pari a mc 5.218,00 per l'intero Borgo di Montiole, che rapportati alla superficie di proprietà della Fondazione (la cui superficie compresa nel borgo stesso è pari a mq 65.885,00), ammontano a mc 4.428,00 così ottenuta:

-mq 77.640,00 Superficie borgo

-mc 10.782,00 esistenti

-mc 5.218,00 previsti da P.R.G.O.

-mc 16.000,00 totali

Volumi di progetto previsti per la Fondazione:

$(mc\ 5.218,00 / mq\ 77.640,00) \times mq\ 65.885,00 = mc\ 4.427,97$

in c.t. mc 4.428,00.





6) - VALUTAZIONE

La presente elaborazione estimativa viene redatta al fine di individuare il più probabile valore di mercato riferito all'attualità del compendio immobiliare in esame tenuto conto dell'attuale destinazione urbanistica dello stesso.

La presente valutazione riguarda l'intero compendio immobiliare sopra descritto che deve essere considerato unico corpo ed unico lotto.

Nella fattispecie per esprimere un giudizio circostanziato e calato nella realtà oggettiva dei fatti su quale sia il più probabile valore commerciale del compendio immobiliare in questione è necessario effettuare alcune considerazioni preliminari che sicuramente hanno una influenza significativa e decisiva sulla reale appetibilità del compendio stesso e quindi del suo valore.

-)Come detto il complesso immobiliare in oggetto fa parte di un comparto di maggiore consistenza di cui alcune porzioni sono appartenenti a soggetti terzi.

-)La complementarietà tra le diverse porzioni influenza, comunque, in maniera significativa il valore del compendio immobiliare da valutare.

La complementarietà è connessa principalmente al fatto che il castello in un punto è posto a pochi metri dalla proprietà di terzi.

-)Le prospettive di mercato di immobili del tipo di quelli in questione sono sicuramente problematiche, infatti, anche nel caso specifico è riscontrabile la crisi che affligge in generale segmenti di mercato in cui ricade l'immobile in esame.

-) Il mercato immobiliare locale relativo al settore è piuttosto stagnante.

Per quanto concerne la valutazione, visto lo scopo della stima, per giungere ad esprimere un giudizio obiettivo circa il più probabile valore commerciale e quindi di mercato del compendio immobiliare in argomento è subito necessario precisare che il mercato di riferimento di immobili del tipo di quelli in questione non fornisce dati statisticamente significativi per effettuare una semplice stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo, ne tantomeno è possibile utilizzare un procedimento di tipo analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi per l'impossibilità di stabilire in maniera attendibile un'attività produttiva di tipo ordinario ed i relativi dati necessari ad individuare la redditività del complesso e soprattutto l'entità del tasso di capitalizzazione da utilizzare nei calcoli estimativi.

Conseguentemente due sono gli scenari prospettabili dal punto di vista estimativo per determinare il valore commerciale ricercato e conseguentemente il valore di mercato, uno riconducibile al costo di ricostruzione deprezzato per vetustà che fornirebbe, di fatto, un "*valore corrente di utilizzo*" e l'altro che fa riferimento al "*valore di trasformazione*".

Condizioni essenziali per l'applicazione del valore di trasformazione sono l'esistenza di immobili simili a quello ipotizzato per la trasformazione e la conoscenza dei dati necessari per calcolare il valore di trasformazione.

In ogni caso, vista la destinazione urbanistica del compendio e viste le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la valutazione non può essere condotta attraverso l'ottica del valore di trasformazione, bensì attraverso quella del valore di mercato anche se in via indiretta.

Non deve interessare, cioè, un qualsiasi ipotetico, fantasioso valore che il compendio potrebbe presentare a seguito di una trasformazione, bensì soltanto il più contenuto, odierno valore di mercato del complesso in oggetto, nelle condizioni e nello stato in cui si trova al tempo della vendita.

Vale la pena di rimarcare, quindi, appunto in questa sede, che questa coincidenza tra valore patrimoniale e valore di mercato riduce sensibilmente l'importo di spesa per l'acquisizione del bene nonché le aspettative, spesso del tutto ingiustificate, di chi vende. Si tratta di riduzioni che sovente addirittura dimezzano i valori che potrebbero desumersi attraverso le più frequenti ipotesi di trasformazione.

Riduzioni che, peraltro, devono — come si è detto — essere giudicate del tutto corrette e coerenti, sotto il profilo etico, in quanto, evitano di premiare il soggetto economico che vende, mentre è soltanto il soggetto economico che acquista che si accolla l'intero rischio della trasformazione dell'immobile.

Nella valutazione di un compendio del tipo di quello in esame, quindi, può correttamente utilizzarsi il criterio di stima del valore patrimoniale con il conseguente metodo del costo di ricostruzione deprezzato per vetustà.

Tali caratteristiche del mercato, cioè quando lo stesso ignora il valore di certi beni considerati nel loro complesso, ma allo stesso tempo ha cognizione del valore delle loro porzioni costitutive, hanno indirizzato il sottoscritto a valutare i beni in oggetto secondo il procedimento comparativo per "valori unitari".

Tale metodologia se pur criticata in passato attualmente è, invece, considerata dalla bibliografia specializzata del settore (Vedi testo Grittani-Grizzelloni) come particolarmente pertinente per valutare immobili del tipo di quelli in questione, in quanto, traduce la prassi operativa che gli operatori di mercato utilizzano per effettuare le loro proposte in una metodologia rigorosa e giustificata dal punto di vista teorico della disciplina estimativa.



La metodologia adottata, come detto, prevede di determinare separatamente il valore di mercato delle porzioni omogenee di beni che costituiscono il compendio immobiliare in argomento come segue:

-a) stima a valore di costo di ricostruzione deprezzato per vetustà (determinato in via sintetica comparativa) per il fabbricato storico vincolato;

-b) stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo delle aree da considerarsi sostanzialmente edificabili, basata sul confronto fra le aree da valutare ed altre simili offerte sul mercato locale o su quelli limitrofi per le quali sono disponibili quotazioni unitarie riferite a mq o mc edificabile;

-c) stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo delle aree a destinazione agricola, basata sul confronto fra le aree da valutare ed altre simili offerte sul mercato per le quali sono disponibili quotazioni unitarie riferite a mq;

-d) stima del costo di demolizione per il fabbricato colonico e per il suo annesso determinato sulla base dei costi previsti nel prezziario regionale.

E' evidente che il valore ricercato sarà poi ottenuto dalla somma dei valori di cui ai punti a), b) e c) sottraendo ad essa il valore di cui al punto d).

Per quanto riguarda il valore di cui al punto a) per la determinazione del costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato storico e della conseguente determinazione del coefficiente di deprezzamento si riporta quanto segue.

Il costo di ricostruzione a nuovo non è altro che il più probabile valore ordinario di costruzione, con tecniche e prezzi attuali, del complesso edilizio, al quale andrà detratta la quota relativa allo stato di degrado dei singoli elementi (deprezzamento) in considerazione del loro stato di conservazione e di manutenzione con l'esclusione del costo per l'adeguamento sismico alla normativa vigente.



Il valore di costo di costruzione a nuovo non è stato determinato con procedimento analitico, attraverso la redazione di un computo metrico estimativo, in quanto con tale sistema non si sarebbe ottenuto il costo reale dell'opera bensì un costo presunto non corretto sul piano metodologico poiché si sarebbe posto il problema della scelta dei prezzi unitari di applicazione.

Infatti, per la realizzazione di opere del tipo di quelle in questione, l'aggiudicazione dei lavori e quindi l'importo di realizzazione, viene determinato attraverso una gara d'appalto, dove il suddetto costo presunto (base d'asta) è soggetto al ribasso delle imprese concorrenti.

L'importo di aggiudicazione costituisce il costo reale dell'opera.

Il valore di costo di costruzione a nuovo è stato quindi determinato attraverso procedimento sintetico comparativo, in quanto è stato possibile reperire prezzi di costo, riferiti al mc, di strutture simili a quella in questione per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che sono stati opportunamente adattati al bene da valutare tenendo conto delle sue peculiarità.

Si precisa che *"la ricostruzione non va intesa nel senso di identica riproduzione del fabbricato considerato, ma nel senso di riproduzione di un fabbricato che presenti la stessa utilità di quello da valutare"* (G. Medici "Principi di Estimo").

In relazione alla comparazione si precisa che l'ambito spaziale entro il quale si è effettuata l'indagine, vuoi per l'esiguità dei dati campionari, vuoi per il tipo di bene in questione, è stato quello del territorio del centro Italia, mentre per quanto riguarda l'arco temporale in cui ritenere omogenei i valori storici sono state prese in considerazione le quotazioni degli ultimi tre anni.



Per quanto attiene ai dati assunti per la determinazione del valore di costo di ricostruzione a nuovo le fonti utilizzate sono state le seguenti:

- fonti Ufficiose (dati forniti da tecnici progettisti);
- Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto.

Si precisa che nei costi unitari adottati sono stati considerati compresi: scavi, rinterri, ponteggi, strutture portanti, scarichi, ventilazione, fognature, murature, divisori, massetti pavimenti, intonaci, rivestimenti, impermeabilizzazioni, isolamenti termo-acustici, controsoffitti, opere da lattoniere, infissi, opere da vetraio, opere da fabbro, tinteggiature e verniciature; impianti meccanici, impianto acqua, impianti elettrici.

Sono stati considerati compresi anche i costi professionali, gli oneri per il lascio dei titoli abilitativi e il profitto dell'imprenditore costruttore.

Il livello di deprezzamento, vista chiaramente la notevole incidenza che lo stesso ha sulla determinazione del valore finale ha richiesto, per la sua determinazione, al fine di rispettare il più possibile l'obiettività del giudizio di stima, l'applicazione di un procedimento specifico basato sulle seguenti considerazioni.

La riduzione di valore nel tempo che si riscontra per gli immobili e gli impianti tecnologici in generale, impone la necessità di provvedere ad una serie di valutazioni, spesso non facili od univoche, in merito:

- alla vita probabile di ciascun tipo di bene (sia dal punto di vista fisico che da quello della obsolescenza tecnologica);
- alla eterogeneità dei singoli elementi costitutivi l'immobile;
- al valore residuo dei beni stessi al momento della loro eventuale sostituzione;
- all'effetto che un uso più o meno intenso può avere sulla loro durata;
- al costo della manutenzione.



Per quanto concerne gli edifici del tipo di quello da valutare e dei loro impianti, si verifica che la riduzione del valore nel tempo avviene per effetto della vetustà pura e della diminuzione di "utilità", per effetto dell'obsolescenza dei singoli manufatti, sia considerati a sé stanti e sia come elementi integrati nell'intero complesso.

Gli effetti della vetustà pura si manifestano sugli edifici e sugli impianti esclusivamente a motivo dell'invecchiamento, poiché ogni elemento non più nuovo presenta, in confronto con il rispettivo elemento nuovo, una minor durata probabile in efficienza, a prescindere dall'utilità fornita, che si presume rimanere invariata rispetto a quella che lo stesso elemento aveva quando era nuovo.

Della vetustà pura, ad esempio, può tenersi conto per ciascun oggetto o elemento determinando il suo costo a nuovo, il numero di anni di durata in efficienza che compete normalmente all'elemento nuovo, del numero rimanente di anni di vita ancora attribuibili all'elemento usurato.

Il continuo incremento nel tempo dei costi di costruzione dei manufatti civili, come degli impianti, non inficia, (ad eccezione di alcuni casi del tutto singolari) la correttezza del metodo estimativo inteso a deprezzare percentualmente il prevedibile costo attuale di riproduzione.

Si verifica, infatti, che ad ogni incremento di costo a nuovo corrisponde un analogo incremento di valore dell'esistente o dell'usato che mantiene sostanzialmente inalterato il rapporto tra i due valori.

L'obsolescenza invece si verifica allorché il complesso inteso nel suo insieme o in una delle parti che lo compongono, per effetto del progresso tecnologico, possa intendersi superato e sostituibile con un nuovo elemento di più alta efficienza e quindi utilità.



Nello specifico, adottando comunque un deprezzamento lineare costante in funzione della durata economica presunta del fabbricato in esame, in considerazione della sua vetustà e delle sue condizioni di manutenzione attuali, è possibile sostenere che l'immobile sarebbe andato oltre la durata teorica della sua "vita utile" che comporterebbe l'applicazione di un deprezzamento pari al 100%.

Trattandosi però di un fabbricato vincolato e comunque recuperabile in alcuni dei suoi elementi strutturali si può sostenere che, di fatto, si sia mantenuta una certa utilità residua, conseguentemente si è ritenuto opportuno svalutare di una percentuale non superiore al 90% il costo di ricostruzione a nuovo.

Tutto ciò premesso nella tabella valutativa che segue sono riportati tutti i dati tecnici utilizzati ed i relativi conteggi estimativi.

Per quanto attiene la valutazione delle aree edificabili di cui al punto b) l'esplicitazione del quesito di stima ha portato ad identificare il tipo di valore ricercato nel più probabile valore di mercato attribuibile alle aree edificabili sulla base delle condizioni accertate sui relativi mercati con destinazione parte residenziale e parte turistica.

Il parametro assunto per la comparazione è stato il mc edificabile, mentre, per quanto concerne i prezzi unitari di mercato adottati, questi si sono rilevati effettuando indagini approfondite facendo riferimento a varie fonti di informazione quali: atti di compravendita, consultati presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, di beni simili a quelli da valutare, con l'accortezza di scartare tutti i dati non significativi; altre fonti di informazione e, in particolare, anche materiale specialistico del settore disponibile in letteratura (*vedi il prezzario della Camera di Commercio che fornisce i valori di riferimento dei Comuni limitrofi a quello dove ricade l'immobile da valutare*).

52

LISTINO IMMOBILIARE 20° Settembre 2020

FAISRO		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		m ² /mq €	m ² /mq €	m ² /mq €	m ² /mq €	m ² /mq €	m ² /mq €	m ² /mq €	m ² /mq €
ABITAZIONI	Centro storico	-	-	700	1.000	600	800	450	650
	Semiprefabbr.	850	1.300	750	1.200	600	800	450	650
	Periferia	800	1.250	700	1.000	500	700	400	550
	Zona agricola	850	1.250	1.000	1.300	650	900	400	650
		m ² /mq €				m ² /mq €			
MEZZI	Centro storico	400				550			
	Semiprefabbr.	500				1.000			
	Periferia	500				1.000			
UFFICI	Centro storico	600				900			
	Semiprefabbr.	600				900			
	Periferia	600				900			
CAPANNONI	Artigianale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
	Industriale	m ² /mq €	m ² /mq €	m ² /mq €	m ² /mq €	m ² /mq €	m ² /mq €		
		350	450	200	250	-	-		
		m ² €				m ² €			
	TERRENI EDIFICABILI	30/m ²				50/m ²			
	TERRENI AGRICOLI	2.000/ha				25.000/ha			

53

LISTINO IMMOBILIARE 20° Settembre 2020

ORZUETO		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		m ² /mq €	m ² /mq €	m ² /mq €	m ² /mq €	m ² /mq €	m ² /mq €	m ² /mq €	m ² /mq €
ABITAZIONI	Centro storico	-	-	1.500	2.000	1.200	1.500	700	1.000
	Semiprefabbr.	1.400	1.800	1.300	1.700	850	1.200	600	950
	Periferia	1.350	1.750	1.250	1.600	750	1.150	550	850
	Zona agricola	1.300	1.700	1.200	1.500	650	950	400	700
		m ² /mq €				m ² /mq €			
MEZZI	Centro storico	1.100				2.100			
	Semiprefabbr.	800				1.400			
	Periferia	700				1.300			
UFFICI	Centro storico	1.200				2.200			
	Semiprefabbr.	1.000				1.500			
	Periferia	850				1.250			
CAPANNONI	Artigianale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		m ² /mq €	m ² /mq €	m ² /mq €	m ² /mq €	m ² /mq €	m ² /mq €		
	Industriale	400	600	250	400	150	300		
		m ² €		m ² €		m ² €			
		m ² €							
TERRENI EDIFICABILI		30/m ²							
TERRENI AGRICOLI		2.000/ha							
						15.000/ha			



Nella valutazione effettuata tramite il procedimento sintetico comparativo, nella scelta dei valori unitari effettivamente applicati, rispetto alla forbice dei valori reperiti sul mercato (compresi tra Euro 20,00 ed Euro 100,00 al mc) si è tenuto conto delle potenzialità dei diversi terreni considerando tutte le possibili trasformazioni e le suscettività d'uso ipotizzabili in funzione dell'attuale destinazione e di quelle prevedibili per il futuro sulla base degli indirizzi forniti dalla normativa di pianificazione del territorio.

Vista l'estensione delle aree si è ritenuto opportuno adottare i prezzi unitari medi della forbice dei valori unitari sopra indicati.

Si è tenuto inoltre conto dell'andamento del mercato delle aree che, al momento, non manifesta, soprattutto per quanto riguarda la domanda, particolari segni di "fermento".

Per quanto concerne l'area di cui al punto c) il valore di mercato del terreno con destinazione agricola viene determinato con procedimento sintetico comparativo tenendo conto delle caratteristiche agronomiche, ubicazione, fertilità ecc. dello stesso.

Anche per il terreno a destinazione agricola si è proceduto applicando il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo in quanto sono noti i prezzi unitari di riferimento di beni simili a mq di superficie.

Gli stessi sono stati desunti dalla rivista Exeo e sono stati riadattati al caso specifico tenendo conto dell'ubicazione, delle caratteristiche agronomiche, dell'accessibilità, delle colture in atto e delle dimensioni del terreno da valutare.



OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI - PROVINCIA DI TERNI - RILEVAZIONE 2019

CASTEL GIORGIO

Abitanti: 2.207
 Superficie: kmq 42,35
 Altitudine: m 559
 Classificazione climatica:
 zona E 2382

L'economia è basata essenzialmente sull'agricoltura. Il paese dista circa 90 km dal capoluogo e solo 4 km dal confine laziale.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L117A	9.000	20.000
Seminativo irriguo	L117A	17.000	36.000
Orto irriguo	L117A	26.000	55.000
Frutteto	L117C	20.000	35.000
Vigneto	L117B	23.000	43.000
Vigneto D.O.C. IGP	L117B	33.000	62.000
Uliveto	L117H	11.000	27.000
Pascolo	L117E	1.800	3.500
Bosco alto fusto	L117D	3.800	10.000
Bosco misto	L117I	1.800	7.000
Bosco ceduo	L117I	1.600	6.000
Castagneto da frutto	L117D	4.600	12.000
Intolto sterile	L117E	1.100	2.200

Per quanto concerne il valore di cui al punto d) lo stesso si è determinato in via analitica sulla base del costo di demolizione desunto dall'elenco regionale dei prezzi per lavori edili del 2018.

Supplemento ordinario n. 1 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale - n. 53 del 17 ottobre 2018

33

Numero d'ordine	Descrizione dell'articolo	un.	prezzo €	costo minimo manodopera €
2.3	DEMOLIZIONI			
2.3.10.0	DEMOLIZIONE TOTALE DI FABBRICATI. Demolizione totale, vuota per piano, di fabbricati e resti di fabbricati anche pericolanti, da eseguire fino ad un'altezza di m. 10,00. Sono compresi: l'impiego di mezzi d'opera adeguati alle mole delle strutture da demolire; la demolizione, con ogni cavale e a piccoli tratti, delle strutture collegate ad altre o a ridosso di fabbricati o parte di fabbricati da non demolire, tagliando gli eventuali materiali metallici con l'ausilio di fiamma ossidrica o con sega manuale o meccanica; la riparazione dei danni arrecati a terzi, il ripristino di condutture pubbliche o private (fogne, gas, elettricità, telecomunicazioni, acquedotti ecc.) interrotti a causa dei lavori; il carico, il trasporto e lo scarico a rifiuto, fino a qualsiasi distanza, del materiale di risulta. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. La misurazione vuota per piano sarà fatta computando le superfici dei vari piani, con esclusione di aggetti, corridoi e balconi, moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da escludere. Per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di copertura del tetto di copertura o dell'imposta del piano di grande del tetto; per il piano inferiore, se interrato o seminterrato, si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione. (L'unità di misura è il metro cubo calcolato vuoto per piano).			
2.3.10.1	Per edifici fuori dai centri urbani.	mq	18,70	7,90
2.3.10.2	Per edifici conigli o ubicati nei centri urbani.	mq	20,00	10,00

I risultati della valutazione sono riportati nella tabella che segue.

VALUTAZIONE											
n. d'ord.	Descrizione	Superficie (mq)	Cubatura edificabile (mc)	Superficie lotto (mq)	Volume totale mc	Costo di demolizione (Euro/mq)	Valore unitario area edificabile (Euro/mq)	Costo costr. Unitario (Euro)	Costo costruzione nuovo (Euro)	Coefficiente moltiplicativo di deprezzamento	Valore attuale (Euro)
a	FABBRICATO STORICO			1766,00	5380,00			480,00	2.412.000,00	0,10	€ 241.200,00
b	CUBATURA AFFERENTE AL FABBRICATO STORICO ESISTENTE		5380				50,00				€ 269.000,00
	CUBATURA AFFERENTE AI FABBRICATI ESISTENTI COL DIMO E ANNESSO DA DEMOLIRE		1050				50,00				€ 52.500,00
	CUBATURA PRELATA DA PRG K INCREMENTO RISPETTO A QUELLA GIÀ EDIFICATA ATTUALMENTE		4426				50,00				€ 221.400,00
c	TERRENI A DESTINAZIONE AGRICOLA	3280					2,00				€ 6.560,00
Totale parziale (a+b+c)											€ 531.160,00
d	Costo di demolizione del fabbricato colonico e dell'annesso agricolo		1050			15,70					€ 16.387,50
Totale parziale (d)											€ 16.387,50
Valore totale del compendio (a+b+c+d)											€ 547.547,50

Il valore totale riferito all'attualità, come risulta dalla tabella, in cifra tonda, è pari ad Euro 804.000,00.

Nel caso specifico anche rifacendosi al procedimento sintetico comparativo, è possibile affermare con tutta l'approssimazione del caso la rispondenza del valore sopra indicato con il prezzo effettivamente pagato nel 2015 per un immobile comparabile con quello in questione e che ha già subito il giudizio del mercato.

Il caso citabile è quello del Castello di Giove, immobile di grande pregio architettonico ed artistico, di certo superiore a quello in esame, di consistenza pari ad una cubatura di circa mc 20.000,00 più un area destinata a parcheggio di 3.300,00 mq.

Per tale immobile il prezzo pagato è risultato complessivamente di circa Euro 900.000,00 precisando che la vendita si è concretizzata dopo vari tentativi d'asta pubblica.

Pertanto si ha ragione di evidenziare, che questo immobile, a differenza di quello da stimare era in discreto stato di conservazione e manutenzione e presentava peculiarità di tipo storico artistico rilevanti.



[Handwritten signature]

7) CONCLUSIONI

Il compito dell'estimatore notoriamente è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto del "giudizio".

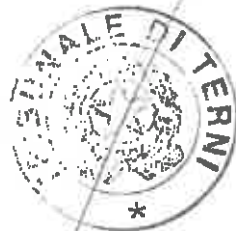
In pratica l'estimatore interviene a "bocce ferme" ovvero la stima viene redatta nelle condizioni sopra specificate in presenza quindi di condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale.

Si tratta, come abbiamo visto, di una supposizione teorica caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici. Tali dati, tecnici, di rilevazione, di riproduzione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati.

Compito primario dell'estimatore è stato quello di rendere minimi tali margini di incertezza.

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nelle stime tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forbice" di oscillazione espressa in percentuale del valore stimato che rappresenta l'alea di incertezza della stima stessa.

Tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.



In questo contesto e a conclusione del lavoro svolto si conferma che potranno essere ritenute valide, nella fattispecie, anche offerte oscillanti di una percentuale prudenziale positiva o negativa prossima al 5% rispetto al valore stimato analiticamente in Euro 804.000,00.

Pertanto il valore massimo del compendio può raggiungere il valore di Euro 850.000,00 (diconsi Euro Ottocentocinquantamila/00)

Tanto doveva il sottoscritto tecnico in evasione all'incarico ricevuto.

Orvieto, lì 04 agosto 2020

In fede



IL TECNICO INCARICATO

(geom. Felice Zazzaretta)



[Handwritten signature]

Elenco Allegati:

- 1) – Inquadramento orto-fotocarta
- 2)- Estratto di Mappa
- 3) - Estratto P.R.G. – Parte Operativa vigente e C.D.U.
- 4) - Individuazione delle superfici in base alla loro destinazione urbanistica
- 5) - Visure catastali
- 6) - Planimetrie di massima del Castello e planimetrie catastali U.I.U.
- 7) - Documentazione fotografica
- 8) - Costi di Costruzione Ordine Ing. Grosseto





ALLEGATO N. 1
INQUADRAMENTO ORTO – FOTOCARTA

[Handwritten signature]





[Handwritten signature]

TRIBU

Castel Giorgio

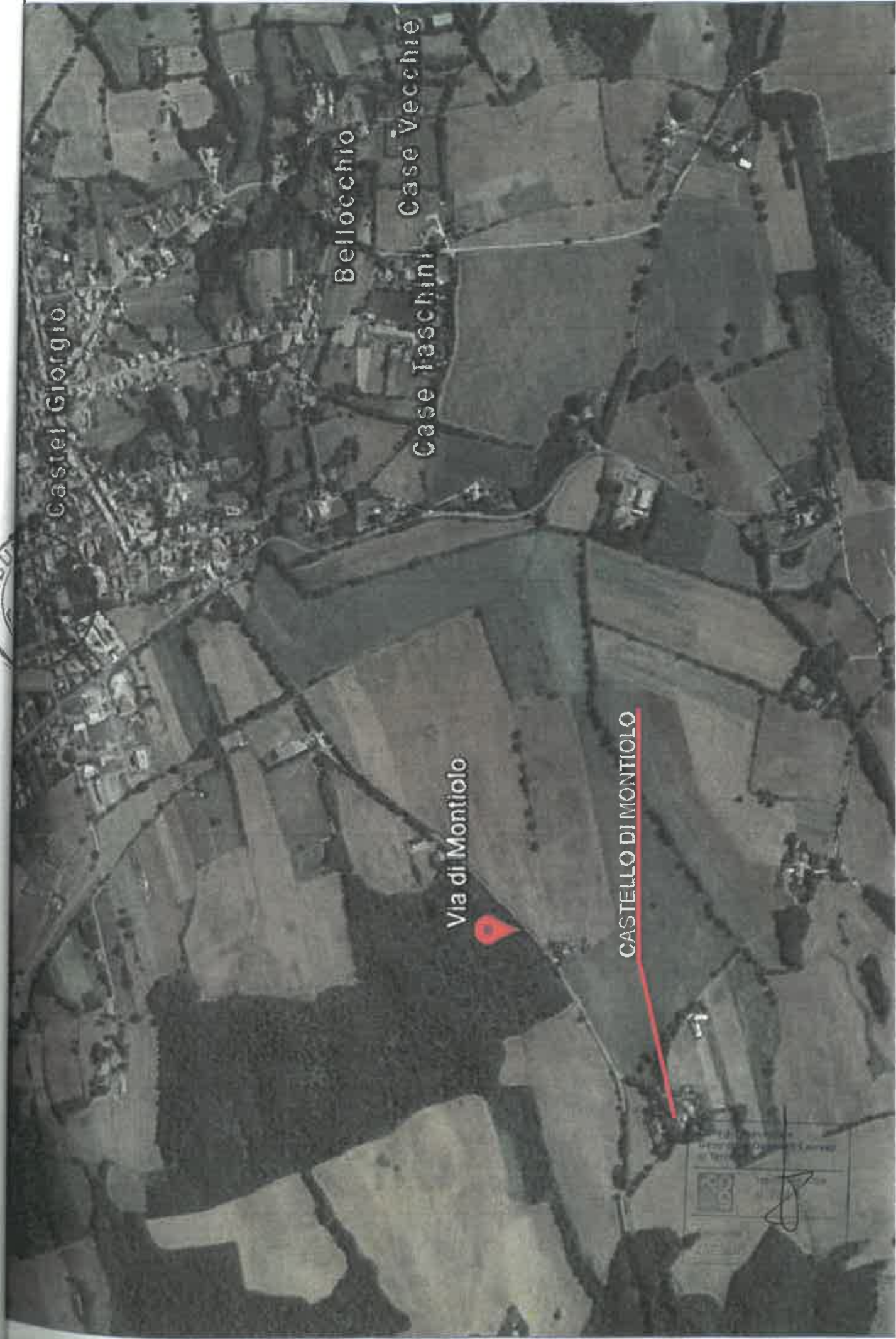
Bellocchio

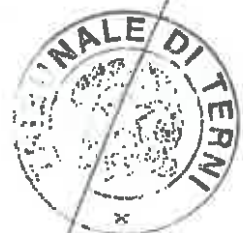
Casa Vecchie
Casa Faschini

Via di Montuolo



CASTELLO DI MONTIOLO





ALLEGATO N. 2
ESTRATTO di MAPPA

[Handwritten signature]





TRIBUNALE DI TERNI

p.lla 99

p.lla 100

Residua

Proprietà

Comune di Orvieto

Fondazione per il

Museo Claudio Falna

101

Proprietà Ciafrino - Ronca

Proprietà Ciafrino - Ronca

Comune di Castel Giorgio
Foglio 41

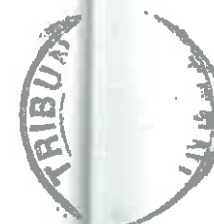
Proprietà Comune di Orvieto
Fondazione per il Museo Claudio Falna
oggetto di stima

Relitti stradali da acquisire
dal Comune di Castel Giorgio

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: CASTEL GIORGIO
Foglio: 41

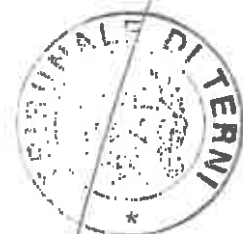
Particella: 101



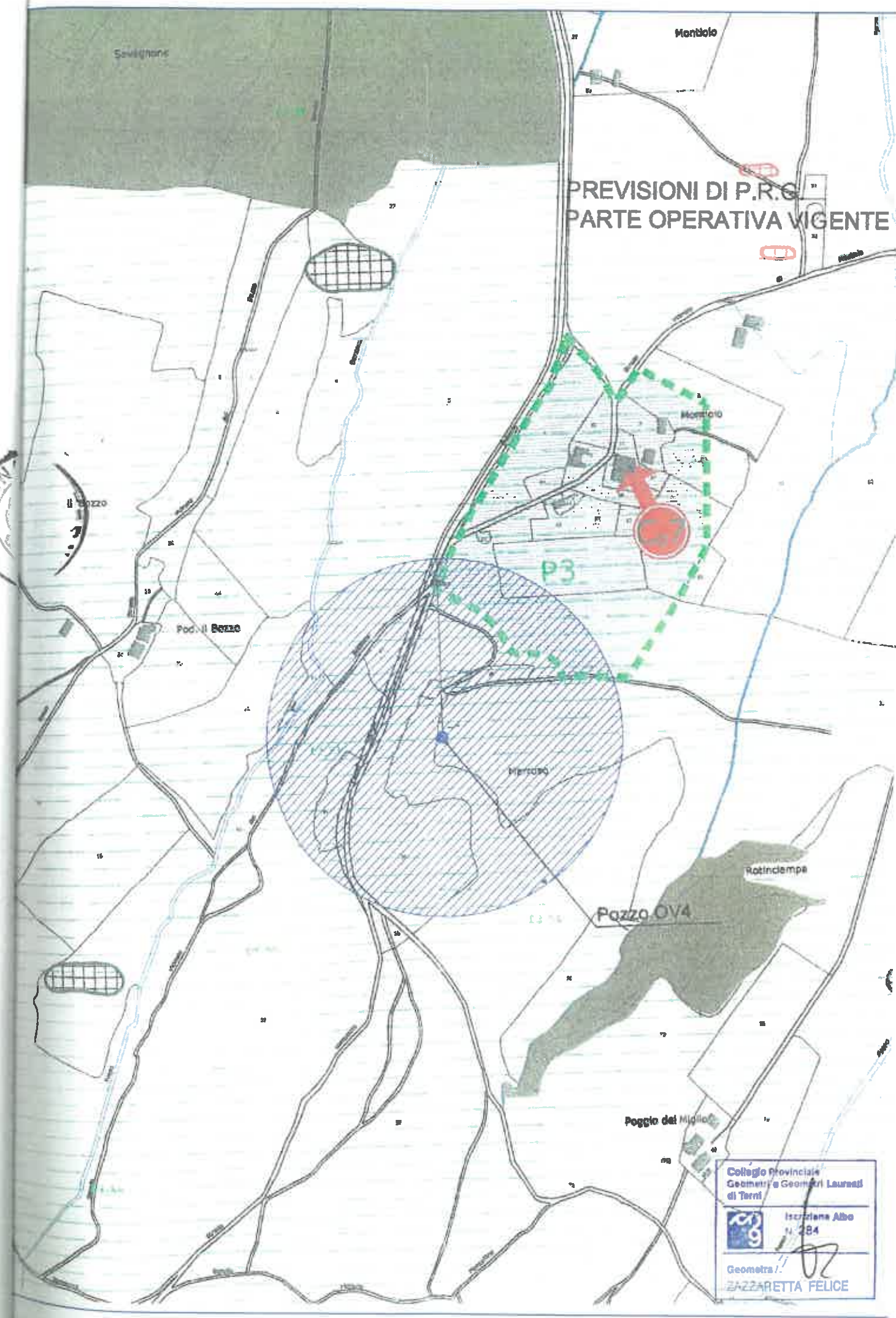
[Handwritten signature]

ALLEGATO N. 3
ESTRATTO PRG – PARTE OPERATIVA VIGENTE E C.D.U.





Handwritten signature or mark.



ENDATA PRGI parte Strutturale

tema della Residenza
di fatto

R
Stato di progetto

ca Subsistemi

na A Complessi edilizi soggetti a
ristrutturazione edilizia e/o urbanistica

R1 Centri antichi

na B Completamento edilizio

R2 Città in via di definizione e completamento

na C Espansione edilizia

R3 Città in addizione

na PEEP Edilizia economica e popolare

R4 Insediamenti a carattere
economico-popolare

R5 Insediamenti esistenti
da riqualificare

R6 Borghi rurali a carattere agricolo

tema della Produzione
di fatto

P
Stato di progetto

ca Subsistemi

na D Attrezzature commerciali

P1 Aree commerciali

na D1 Impianti produttivi; artigianato e piccola
industria; impianti di trasformazione e
lavorazione; antiche fornaci di laterizi

P2 Aree produttive_commerciali

na D2 Attrezzature turistico ricettive;
zona alberghiera

P3 Aree turistico_ricettive_alberghiere

na D3 Attività produttive legate alle risorse del
sottosuolo: attività estrattive; insediamenti
produttivi legati alle risorse geotermica

P4 Geotermia_Attività Estrattive

na D4 Impianti di erogazione carburante ☐

stema del Paesaggio Rurale S Subsistemi

S1a Territorio agricolo ad elevato potenziale produttivo
del Tavolato vulcanico di Casa Perazza,
Montafina, Montiglio, Casa Pisano

S1b Territorio con agricoltura marginale del Tavolato
vulcanico del Poderetto, e Colline del Torrente
Romea la

S2 Territorio agricolo ad elevato potenziale produttivo del Tavolato
vulcanico del Podere Pecorone, Podere Torracca, Podere Casa
Rosse, Podere Citerio, Aeroporto di Castel Viscardo

S3 Territorio agricolo ad elevato potenziale produttivo
del Tavolato vulcanico di Castel Giorgio

S4 Territorio agricolo ad elevato potenziale produttivo
delle Colline di M.te Rubiaglio, dell'area boscata
collegata alla Seiva e della Macchia dell'Inferno

S5a Territorio agricolo ad elevato potenziale produttivo
delle Colline di Poggio Forno e la Capannaccia

S5b Aree agricole con funzione di conservazione
del territorio e del paesaggio agrario di
Planlungo e Le Prese

S6 Territorio agricolo ad elevato potenziale
produttivo della zona di Viceno

S7 Territorio agricolo ad elevato potenziale produttivo
della Collina di M.te Rubiaglio e Castel Viscardo



Zona E Zona agricola



COMUNE DI CASTEL GIORGIO PROVINCIA DI TERNI

UFFICIO TECNICO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A richiesta del Sig. ZAZZARETTA FELICE
Visto l'art.30 del T.U. n.380/2001;
Visti gli atti d'ufficio;

SI CERTIFICA

Che i terreni distinti in Catasto di questo Comune al:
Foglio n.41 Mappali nn. 6-11-12-15-16-17-52-54-57-59-60-61-95-96-97-101-104-99-100-102-105;

risultano avere la seguente destinazione urbanistica;

A) STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE:

P.R.G. Intercomunale - Parte Strutturale, approvato con prescrizioni, con delibera di Consiglio Provinciale n.56 del 25.07.2011, a approvato con delibera di C.C. n.3 del 26.01.2012, e in data 21.12.2012 con delibera di C.C. n.63 è stato adottato il PRG Parte Operativa approvato con delibera di C.C. n. 3 del 09.05.2014.

Variante al Piano Regolatore Generale (Parte strutturale) adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 22.09.2017 e approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 15.04.2019;

Variante al Piano Regolatore Generale (Parte Operativa) approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 07.06.2019;

B) DESTINAZIONE URBANISTICA:

Foglio n. 41 Mappali nn. 102-105 in Zona Agricola S con vincolo idrogeologico;
Foglio n.41 Mappali nn. 6-11-12-15-16-17-52-54-57-59-60-61-95-96-97-101-104-99-100 in
Zona P3 Aree Turistico Ricettive Alberghiere con vincolo idrogeologico;

C) PRESCRIZIONI:

Vedi allegato A) e B)

Si rilascia in carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge.

Castel Giorgio, _19.06.2020_

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO
(Geom. Marco Cincarelli)





Allegato "A"

Il Responsabile
dell'Ufficio Tecnico
(Grazia Maria CINCAPPELLI)

pag. 1

Comune di Castel Giorgio
Piano Regolatore Generale Parte Operativa - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 20

SUBSISTEMI P3

1. I SubSistemi P3 del territorio comunale, costituiscono gli ambiti del territorio destinati alle attività produttive turistiche e alberghiere e per la ristorazione. Fanno parte di questi ambiti tutti i borghi a carattere turistico ai sensi dell'art. 22 del R.R. n. 7/2010.

2. Il presente PRG - Parte Operativa determina i parametri urbanistici ed ecologici di ogni sottozona tenendo conto che negli ambiti produttivi turistici, i parametri dovranno essere contenuti nei seguenti limiti:

- Indice di copertura territoriale Ict max di 50 % di St
- Hmax = 6,50 mt;
- Indice di permeabilità Ipt min. pari al 50 % della St;
- Indice di piantumazione Iat min. pari a 1,5.

3. Per gli ambiti del sistema destinati dalla parte operativa ad insediamenti turistico-produttivi ed alberghieri gli standards urbanistici da rispettare dovranno essere:

- parcheggi pubblici, escluse le sedi viarie, nella misura minima di 1 posto macchina ogni due posti letto previsti;
- aree per verde pubblico ornamentale nella misura minima di 5 mq per ogni 30 mq di superficie destinata all'attività.

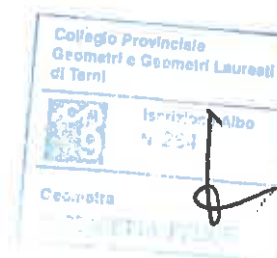
Una quota non inferiore al 50% dei suddetti spazi deve essere pubblica.

6 Per gli insediamenti destinati alla ristorazione gli standards urbanistici da rispettare dovranno essere:

- aree per verde attrezzato nella misura minima di 50 mq ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento adibita all'attività;
- parcheggi, escluse le sedi viarie, nella misura minima di 50 mq ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento adibita all'attività;

Una quota non inferiore al 50% dei suddetti spazi deve essere pubblica.

Le strutture esistenti all'interno della zona P3, per gli edifici esistenti in tale zona, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria



8. Norme per i borghi a carattere turistico.

Alegato "A"

pag. 2

La presente norma regola le attività di insediamento in borghi destinati al turismo; la definizione di borgo a carattere turistico rientra comunque nella classificazione produttiva di settore (art. 27 delle NTA del PRG parte Strutturale) ed in più definisce parti del territorio destinate ad attività turistiche, ricettive e ricreative a carattere preminente.

In tali zone sono consentite, oltre alle destinazioni suddette, tutte le attività connesse quali: spazi per il tempo libero, servizi di camping, ristoranti, attività sportive e relativi servizi. Gli usi insediabili in relazione alla specifica funzione comprendono tutti gli spazi accessori e di servizio agli stessi, quindi anche le attività complementari strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività fondamentale, alle condizioni di cui al Regolamento Edilizio e secondo le specifiche destinazioni del piano attuativo (obbligatoriamente richiesto ai fini dell'attuabilità dei presenti indirizzi normativi).

Ogni borgo a carattere turistico si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata su una superficie minima di intervento individuata dalle tavole del piano operativo o, in mancanza di tale individuazione, pari all'estensione della zona individuata sulla parte Strutturale del Piano.

Ogni intervento attuativo dedicato alla realizzazione del "borgo turistico" deve comunque far riferimento ad una parzializzazione delle procedure realizzative, in tal senso sarà possibile definire ambiti di attuazione ai sensi dell'art. 16 delle presenti norme; ad ogni modo il cronoprogramma relativo alla parzializzazione all'interno di ogni borgo dovrà essere esplicitato, in forma preliminare e nella sua completezza, in sede di pianificazione attuativa chiarificando, in fase di istruttoria, gli obiettivi generali di ogni piano di intervento. Il piano specifica anche la natura della totalità dei borghi distinguendo tali insediamenti - di tipo turistico - da qualsiasi altro insediamento residenziale: nel dettaglio, si tiene a sottolineare la non residenzialità di ogni borgo (fatte salve le destinazioni già residenziali degli edifici esistenti inclusi all'interno delle perimetrazioni di ogni borgo e la conversione a residenza comunque solo dei volumi già presenti all'interno delle perimetrazioni individuate dal piano regolatore) che dovrà mantenere comunque la sua vocazione turistica e produttiva. Si riporta di seguito la quantificazione dimensionale dei borghi a carattere turistico individuati dal PRG S ed individuabili cartograficamente sugli elaborati specifici Tav.Pr. 4 e Tav.Pr. 6 del quadro Progettuale e riconfermati negli elaborati del presente piano operativo.

Borghi Turistici Castel Giorgio				
Nominativo borgo	Superficie borgo (mq)	Mc esistenti	Mc previsti da prog.	Mc totali
Pasquino	48725	0	4500	4500
Le Zucchette	148300	426	12574	14000
La Chierada	100830	1818	11184	13000
Pecorone	72088	0	3500	3500
Quercia Galante	17771	2025	2875	5000
Casa Rossa	24484	9185	2816	12000
Montolo	77840	10782	5218	18000
TOTALE CASTEL GIORGIO	490838	24234	42768	66000



in Responsabilità
dell'Ufficio Tecnico
(Geom. Mario ZAZZARETTA)



81

Allegato "A"

pag. 3
fine

dell'Ufficio Tecnico
(Geom. Marco CINCARILLI)

Per i Piani Attuativi dei Borghi Turistici la Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e del Paesaggio dovrà accertare il corretto inserimento paesaggistico al fine di valutare come le trasformazioni del territorio contribuiscono alla valorizzazione del paesaggio.

I borghi a carattere turistico, di cui al presente comma, sono classificabili alla stregua di zone ad Insediamento Turistico Produttivo ai sensi dell'art. 22 del R.R. n. 7/2010.

Gli edifici dei borghi turistici, dovranno essere realizzati con tipologia e materiali in analogia a costruzioni tipiche dell'edilizia tradizionale della zona (in riferimento alla DGR n. 420 del 19.03.2007) e classificate come strutture ricettive di cui alla LR 12/07/2013 n.13. Conseguentemente è vietata la vendita frazionata delle strutture ricettive per ricavarne residenze civili in quanto se ne determinerebbe un utilizzo diverso da quello assentito.



[Handwritten signature]



Allegato 4B⁹

pag. 1

ART. 22

SISTEMA S

SUBSISTEMI S1A, S1B, S2, S3, S4, S5A, S5B, S6, S7, S8A, S8B, S9A, S9B, S10:

1. Il Sistema S del territorio comunale, così come definite dall'art. 20 delle NTA del PRG.S, è articolato secondo il seguente elenco:

- **Aree con funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario : ZONE**
Ena : SubSistemi S5b, S9b, S10
- **Aree ad elevato potenziale produttivo agricolo : ZONE** **Ela : SubSistemi S1a, S2,**
S3, S4, S5a, S6, S7, S8a, S9a
- **Aree con agricoltura marginale : ZONE** **Ea : SubSistemi S1b, S8b**
- **Formazioni vegetali a carattere boschivo per il mantenimento ed il**
potenziamento della RERU

2. Per le suddette aree, individuate nella cartografia della parte strutturale del PRGI e confermate dal presente PRG.O, la relativa disciplina, dovrà perseguire le finalità e recepire gli indirizzi e criteri di cui al successivi commi.

3. **ZONE Ena** : Sono caratterizzate da un elevato interesse ambientale e naturalistico, da una scarsa presenza dei servizi e da una limitata quantità delle produzioni. In tali zone la parte operativa definisce la disciplina per perseguire le seguenti finalità:

- conservazione e riproduzione degli equilibri ambientali essenziali;
- recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- valorizzazione del paesaggio;

Il Piano individua gli ambiti di particolare interesse naturalistico-ambientale. Tali zone costituiscono ambiti territoriali entro i quali possono essere individuati e realizzati dalle Comunità locali, parchi o riserve naturalistiche ai fini della salvaguardia delle caratteristiche ambientali, paesistiche e naturalistiche in esse eventualmente presenti. In assenza della individuazione di cui al precedente comma sono consentiti soltanto interventi che non alterino l'equilibrio dell'ambiente naturale esistente. In tale ambito sono ammessi soltanto gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della L. 457/78. Sono inoltre consentiti gli interventi di cui all'art. 8, commi 7 e 9, della LR 53/74 così come modificata dalla LR 31/97 e L.R. 11/2005. Soltanto nel quadro della valorizzazione del patrimonio esistente a fini agrituristici e turistico-produttivi (attività agrituristica, ricettività rurale e servizi connessi come maneggi, etc.) è ammessa la realizzazione di nuove superfici purché di pertinenza delle suddette attività (stalle, box, piscine scoperte, etc.), nel rispetto dei seguenti indici:

- **I_{ut}** = 0,004 mq/mq per i soggetti aventi qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale e 0,002 mq/mq per gli altri soggetti;
- **H_{max}** = 4,50 mt.

E' inoltre ammessa la realizzazione di opere ed impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico, purchè non compromettano l'equilibrio dell'ambiente naturale esistente.

Nell'esecuzione degli interventi ammessi dovrà essere particolarmente curato l'inserimento paesistico-ambientale dei manufatti, in termini di forma, tipologia, materiali, colori, rispettando le seguenti prescrizioni:

- gli interventi dovranno essere realizzati mediante l'uso esclusivo dei seguenti materiali esterni, validi anche per gli annessi agricoli;
- pietra, mattoni o legno;
- intonaci a grana fine o medio fine, con esclusione di quelli grezzi, grattonati, spruzzati e comunque a grana grossa;
- tinteggiature dei colori delle terre del luogo;
- malte aeree (grassello o calce idrata con sabbia) per le stuccature, con esclusione dell'uso di malte cementizie;
- sporti di gronda in zampini di legno e planelle o tavolato ligneo o solo planelle;
- manto di copertura in coppo/tegola, coppi di laterizio colore naturale e possibilmente di recupero ;
- canali di gronda, a sezione circolare, in rame o in lamiera tinteggiata di colore bruno o grigio piombaggine o ruggine;
- infissi esterni (porte e finestre) in legno con esclusione di tonalità "legno naturale" chiaro;
- elementi metallici esterni (ferrate di sovrapporta, porte e finestre, ringhiere, cancelli), dovranno essere generalmente realizzati con profilati pieni (tondo, piatto, quadrello, angolare, ecc.), escludendo i profili tubolari, e trattati con i colori nero opaco, fumo, antracite e comunque tutta la gamma dei colori piombaggine;
- vietato l'uso di materiali plastici e alluminio.

4. **ZONE *Ela*:** In tali zone dovrà porsi come obbiettivo primario la valorizzazione delle produzioni agricole. Sono consentiti esclusivamente l'attività agricola e gli interventi di cui all'art.8 della L.r. n° 53 del 02/09/1974 e s.m.l., con l'esclusione di quelli di cui al comma 3°, relativi alle nuove costruzioni destinate alla residenza, che non sono ammesse. Le zone *Ela* così come delimitate dalla parte strutturale del PRG e confermate dalla presente parte. Operativa, non possono essere successivamente modificate nella loro individuazione e destinazione, salvo per i casi previsti dal comma 3 dell'art.20 della L.r.27/2000. Sono comunque consentite variazioni della loro individuazione purchè non venga ridotta la superficie complessiva delle aree così come individuate nel PRG stesso. Le nuove edificazioni per annessi agricoli sono consentite soltanto a favore di soggetti aventi qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della L.153/75. Gli interventi di recupero, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento dovranno essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici originari. Sono ammessi negli edifici ad uso abitazione esistenti alla data di entrata in vigore della L.r. 31/97 e L.R. 11/2005 cambi di destinazione d'uso purchè compatibili con le destinazioni di zona agricola. In particolare sono ammesse destinazioni di tipo agriturismo, extralberghiero, nonché produttive-artigianali di cui al successivo comma 7, 2° e 3° paragrafo. Tali cambi di destinazione d'uso potranno essere autorizzati nel rispetto delle vigenti normative in materia e purchè non comportino alterazioni degli equilibri del



Allegato "B"

Il Responsabile
dell'Ufficio Tecnico
Comune di Castel Giorgio
Piano Regolatore Generale Parte Operativa - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
(G. CARRELLI)

pag. 3

paesaggio naturale e costruito.

I parametri edilizi per l'edificazione di nuovi annessi agricoli sono i seguenti:

- per gli annessi agricoli:
- Iut = 0,004 mq/mq;
- altezza massima = 6,50 mt;
- distanza confini = 5 mt;
- distanza tra costruzioni = 10 mt se non in aderenza.

5. **ZONE Ea** : Zone agricole semplici. Sono caratterizzate dal territorio agricolo, non connotato da particolari valenze agricole e ambientali, ove si evidenzia la presenza di ambiti residenziali e attività produttive delle imprese agricole. In tali zone la parte operativa dovrà definire la disciplina per perseguire le seguenti finalità:

- valorizzazione delle imprese agricole;
- creazione di un'offerta di servizi e di strutture per garantire alle popolazioni residenti adeguata redditività da lavoro e qualità della vita;
- diversificazione ed integrazione delle attività economiche.

Sono pertanto consentiti, oltre agli insediamenti residenziali e agricoli produttivi (annessi agricoli, allevamenti zootecnici, etc.), destinazioni produttive nei seguenti settori:

- trasformazione dei prodotti agricoli e sfruttamento delle risorse naturali;
- lavorazioni artigianali artistiche, tessili, delle terre cotte, del ferro e del mobile e comunque compatibili;
- ricettività turistica compatibile con la normativa agrituristica
- realizzazione di Impianti Energetici a servizio delle aziende agricole o per la produzione di energie ai sensi del D.Lgs 387/2003 alimentati da fonti rinnovabili -biogas, biomasse -, secondo le specifiche riportate nel Regolamento Regionale n° 7 del 29/07/2011 e nel rispetto del Regolamento Regionale n° 4/2011.

I parametri edilizi per l'edificazione di nuovi annessi agricoli sono i seguenti:

- per edifici destinati alla residenza:
- Iut = 0,0002 mq/mq;
- altezza massima = 6,50 mt;
- distanza confini = 5 mt;
- distanza tra costruzioni = 10 mt se non in aderenza.
- per gli annessi agricoli:
- Iut = 0,004 mq/mq;
- altezza massima = 6,50 mt;
- distanza confini = 5 mt;
- distanza tra costruzioni = 10 mt se non in aderenza.

6. Norme per gli allevamenti zootecnici.

Le presenti norme generali regolano gli insediamenti ad uso allevamento zootecnico nell'ambito del



Sistema S. Gli impianti per gli allevamenti non sono consentiti negli ambiti di tutela di cui alle leggi 1497/39 e 431/85. La realizzazione di nuovi impianti è subordinata, qualora risulti connotata da caratteristiche dimensionali per numero di capi o di di tipo localizzativo, tali da renderla congruente con i contenuti di cui all'Allegato III alla Parte Seconda, lettera ac, a procedura di Valutazione di Impatto Ambientale di competenza Regionale o all'Allegato IV Punto 1, Lettera c; soggetto quindi a procedura di Verifica di Assoggettabilità alla VIA, ai sensi degli Art. 19-29 della Parte Seconda Titolo III, del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. ed in base alla L.R. 12 del 16/02/2010, secondo le modalità riportate nella DGR Regione Umbria n° 861 del 26/07/2011. Per la realizzazione di qualsiasi allevamento mediante nuova costruzione o trasformazione di manufatti esistenti dovranno essere osservati i seguenti parametri edilizi:

- altezza massima = 6,50 mt;
- distanza minima dai confini = 25 mt;
- distanza minima da strade comunali e vicinali = 25 mt;
- distanza minima da strade statali e provinciali = 50 mt;
- distanza minima da zone non agricole = 500 mt;
- distanza minima da nuclei abitati costituiti da almeno 5 edifici = 200 mt;
- distanza minima da abitazioni di proprietà del concessionario o al servizio dell'azienda = 15 mt;
- distanza minima a valle da fonti di captazione di acqua potabile ad uso privato = 50 mt;
- distanza minima a valle di fonti di captazione di acqua potabile ad uso pubblico = 300 mt;
- distanza minima da ogni altra abitazione isolata = 100 mt;
- tutti gli allevamenti di nuova costruzione debbono essere delimitati su tutto il perimetro da una barriera alberata, formata da piante ad alto fusto, aventi al momento dell'impianto un'altezza minima di 2 mt., posta in essere prima della fine dei lavori, pena il non rilascio del certificato di agibilità.
- lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi dovrà avvenire secondo le disposizioni previste dalle vigenti leggi e regolamenti nazionali, regionali e comunali in materia.

In ogni caso per gli allevamenti avicoli e di bestiame minuto in genere a carattere intensivo con più di 100 capi i parametri edilizi minimi saranno i seguenti:

- altezza massima = 4,50 mt;
- distanza minima dai confini = 50 mt;
- distanza minima da strade comunali e vicinali = 50 mt;
- distanza minima da strade statali e provinciali = 100 mt;
- distanza minima da zone non agricole = 1000 mt;
- distanza minima da nuclei abitati costituiti da almeno 5 edifici = 1000 mt;
- distanza minima da abitazioni di proprietà del concessionario o al servizio dell'azienda = 30 mt;
- distanza minima a valle da fonti di captazione di acqua potabile ad uso privato = 50 mt;
- distanza minima a valle di fonti di captazione di acqua potabile ad uso pubblico = 300 mt;
- distanza minima da ogni altra abitazione isolata = 500 mt;

7. Norme per le attività agrituristiche e per il turismo rurale.

Le presenti norme generali regolano gli insediamenti ad uso agrituristico e turistico-rurale nell'ambito del Sistema S, nonché nell'ambito delle zone omogenee in cui tali attività sono consentite dalle LL.RR. vigenti in materia. Gli interventi a fini agrituristici e turistico-rurali costituiscono attività compatibili con la destinazione di zona. Fermo restando la possibilità di intervenire ai sensi di quanto disposto dai commi 7 e 9 dell'art. 8 della L.r. 53/74, come modificata dall'art. 34 della L.r. 31/97 e L.R. 11/2005, sono consentiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui all'art. 31 della L. 457/78, lettere d) ed e), sugli edifici residenziali esistenti, anche mediante cambio di destinazione



Allegato "B"

Il Responsabile
dell'Ufficio Tecnico
(Gen. Mario Di Stefano)

Comune di Castel Giorgio

pag. 5

Piano Regolatore Generale Parte Operativa - **PARTE TECNICHE DI ATTUAZIONE**

d'uso per fini agrituristici. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso da edifici residenziali o complessi edilizi ad attività agrituristica e/o turistico-rurale è sempre subordinato all'approvazione di piano attuativo ai sensi dell'art. 36 della L.r. 8/94. Al fine di agevolare l'insediamento di tali attività, per gli ampliamenti volumetrici da adibire alle attività di cui sopra, i parametri edilizi del Sistema S vanno riferiti alla sola parte ampliata senza tenere conto dei volumi esistenti, sempreché sia stipulato un atto, registrato e trascritto, con il quale è costituito un vincolo di asservimento permanente dei terreni utilizzati all'ampliamento.

In ogni caso per tutti questi interventi il rilascio del permesso a costruire è subordinato alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero alla loro esecuzione da parte del concessionario previa stipula di apposita convenzione con il comune, ed alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso ventennale, registrato e trascritto. Inoltre ogni trasformazione di destinazione d'uso deve prevedere e garantire spazi destinati a parcheggio d'uso pubblico, commisurati alla ricettività dell'attività prevista. Detti spazi dovranno avere fondi prevalentemente permeabili (Indice di permeabilità min.: 75%) ed essere coerentemente inseriti nella morfologia del paesaggio ovvero tali da non richiedere sbancamenti e riporti eccessivamente gravosi per l'assetto geologico del territorio. Gli spazi a parcheggio devono essere opportunamente alberati con la messa a dimora di esemplari giovani (altezza minima non inferiore a m. 1,80) di specie autoctona in numero almeno pari a 2 alberi per ogni 100 mq. di costruzione esistente e/o prevista. Dovranno essere previsti spazi destinati a verde attrezzato d'uso pubblico per almeno il 10% della superficie fondiaria, opportunamente alberati con specie autoctone. Sono ammessi, sempreché opportunamente inseriti nel paesaggio, spazi attrezzati con piscina, tennis, campi-gioco, maneggi e simili ad integrazione delle attività ricettive principali.

8. Norme per i borghi a carattere turistico.

La presente norma regola le attività di insediamento in borghi destinati al turismo; la definizione di borgo a carattere turistico rientra comunque nella classificazione produttiva di settore (art. 27 delle NTA del PRG parte Strutturale) ed in più definisce parti del territorio destinate ad attività turistiche, ricettive e ricreative a carattere preminente.

In tali zone sono consentite, oltre alle destinazioni suddette, tutte le attività connesse quali: spazi per il tempo libero, servizi di camping, ristoranti, attività sportive e relativi servizi. Gli usi insediabili in relazione alla specifica funzione comprendono tutti gli spazi accessori e di servizio agli stessi, quindi anche le attività complementari strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività fondamentale, alle condizioni di cui al Regolamento Edilizio e secondo le specifiche destinazioni del piano attuativo (obbligatoriamente richiesto ai fini dell'attuabilità dei presenti indirizzi normativi).

Ogni borgo a carattere turistico si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata su una superficie minima di intervento individuata dalle tavole del piano operativo o, in mancanza di tale individuazione, pari all'estensione della zona individuata sulla parte Strutturale del Piano.

Ogni intervento attuativo dedicato alla realizzazione del "borgo turistico" deve comunque far riferimento ad una parzializzazione delle procedure realizzative, in tal senso sarà possibile definire ambiti di attuazione ai sensi dell'art. 16 delle presenti norme; ad ogni modo il cronoprogramma relativo alla parzializzazione all'interno di ogni borgo dovrà essere esplicitato, in forma preliminare e nella sua completezza, in sede di pianificazione attuativa chiarificando, in fase di istruttoria, gli obiettivi generali di ogni piano di intervento. Il piano specifica anche la natura della totalità dei borghi distinguendo tali insediamenti - di tipo turistico - da qualsiasi altro insediamento residenziale: nel dettaglio si tiene a sottolineare la non residenzialità di ogni borgo (fatte salve le destinazioni già residenziali degli edifici esistenti inclusi all'interno delle perimetrazioni di ogni borgo).

Collegio Provinciale
Geometri e Geom. di Lavoro
di Terni

Iscrizione Albo
N. 284

Geometra
ZAZZARETTA FELICE

Allegato "B"

Il Responsabile
dell'Ufficio Tecnico
(Geom. Mario CINCARRI)

pag. 6

Comune di Castel Giorgio
Piano Regolatore Generale Parte Operativa - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

e la conversione a residenza comunque solo del volumi già presenti all'interno delle perimetrazioni individuate dal piano regolatore) che dovrà mantenere comunque la sua vocazione turistica e produttiva. Si riporta di seguito la quantificazione dimensionale dei borghi a carattere turistico individuati dal PRG S ed individuabili cartograficamente sugli elaborati specifici Tav.Pr. 4 e Tav.Pr. 6 del quadro Progettuale e riconfermati negli elaborati del presente piano operativo.

Borghi Turistici Castel Giorgio				
Nominativo borgo	Superficie borgo (mq)	Mo esistenti	Mo previsti da prog.	Mo totali
Pesquino	48725	0	4500	4500
Le Zucchette	148300	426	12574	14000
La Chiarada	100830	1816	11184	13000
Pecorone	72088	0	3800	3800
Quercia Galena	17771	2025	2976	5000
Casa Rossa	24484	8185	2815	12000
Montolo	77840	10782	8218	18000
TOTALE CASTEL GIORGIO	480838	24234	42788	68000

Per i Piani Attuativi dei Borghi Turistici la Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e del Paesaggio dovrà accertare il corretto inserimento paesaggistico al fine di valutare come le trasformazioni del territorio contribuiscono alla valorizzazione del paesaggio.

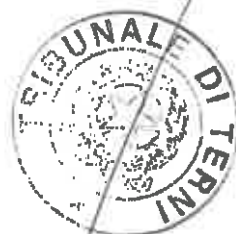
I borghi a carattere turistico, di cui al presente comma, sono classificabili alla stregua di zone ad Insediamento Turistico Produttivo ai sensi dell'art. 22 del R.R. n. 7/2010.

Gli edifici dei borghi turistici, dovranno essere realizzati con tipologia e materiali in analogia a costruzioni tipiche dell'edilizia tradizionale della zona (in riferimento alla DGR n. 420 del 19.03.2007) e classificate come strutture ricettive di cui alla LR 12/07/2013 n.13. Conseguentemente è vietata la vendita frazionata delle strutture ricettive per ricavare residenze civili in quanto se ne determinerebbe un utilizzo diverso da quello assentito.

9. Norme generali per la zona agricole.

Gli interventi nelle zone agricole dovranno essere tali da rispondere sia alle esigenze di tutela e conservazione dei valori paesaggistici e culturali dei luoghi, sia alle esigenze di sviluppo economico delle aziende agricole e agro-silvicole del territorio comunale;

La disposizione dei manufatti rurali nel territorio, la loro tipologia, la varietà e l'articolazione delle suddivisioni del terreno coltivato, costituiscono elementi fondamentali di riconoscibilità del paesaggio agrario storico e ad essi si dovranno sempre correlare le proposte di tutela, valorizzazione e sviluppo;



[Handwritten signature]



Allegato "B"

Il Responsabile
dell'Ufficio Tecnico
(Grazia Maria CINCARELLI)

pag. 7

Comune di Castel Giorgio
Piano Regolatore Generale Parte Operativa - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

I nuovi manufatti edilizi, dovranno essere resi compatibili con le caratteristiche del luoghi attraverso la considerazione degli elementi storici del paesaggio interessato, l'evocazione delle preesistenze ed essere ubicati nell'area di pertinenza del centro aziendale, se esistente, o nel sito più opportuno ai fini del corretto assetto del paesaggio rurale circostante;

L'orditura degli appezzamenti dovrebbe preferenzialmente rappresentare il parametro di riferimento per la realizzazione di nuovi percorsi di collegamento e di nuovi impianti a rete (energia, acqua, etc.) prevedendo il ricorso a particolari soluzioni (per esempio condotte o cavidotti interrati oltre la profondità di lavorazione dei fondi oltre 1.5 m da p.c), qualora non risulti possibile o economicamente sostenibile il tracciato lungo le orditure degli appezzamenti. I nuovi insediamenti dovranno essere corredati di opportune sistemazioni vegetazionali degli ambiti interessati, mediante uno specifico progetto esecutivo che si basi sul rilievo preliminare quali-quantitativo della vegetazione arbustiva ed arborea esistente, sia spontanea che coltivata; la sistemazione vegetazionale dovrà basarsi, comunque, sulla flora tipica del paesaggio agrario dell'area circostante, entro un raggio di m 1000 dal sito di intervento;

In sede di consiglio comunale potranno essere individuate le sottozone del sistema S ove sono ammessi i seguenti interventi e disciplinare in dettaglio l'attuazione:

- realizzazione di manufatti per impianti tecnologici quali cabine elettriche, telefoniche, di decompressione del gas, per acquedotti, impianti di irrigazione e simili, che per dimostrate ragioni tecniche, non possono essere realizzati nelle zone destinate a servizi;
- realizzazione di impianti a rete sia interrati che aerei. Tali impianti dovranno seguire i confini, le testate o limiti delle strade interpoderali dei campi e dei pascoli nei terreni coltivati ed i tracciati di piste o strade forestali esistenti nelle aree boschive al fine di arrecare il minor danno possibile sia all'attività agro-silvicola che all'ambiente ed al paesaggio agrario. Per ragioni tecniche opportunamente dimostrate e verificabili, sarà possibile derogare, parzialmente o totalmente, a tale disposizione.

Nel caso in cui i confini di proprietà o le delimitazioni delle coltivazioni agricole siano connotati da specie arbustive o arboree autoctone sottoposte alla tutela L.R. 49/87 o da elementi strutturali tipici (es. muretti a secco), gli impianti a rete dovranno attestarsi in modo tale da rispettare tali elementi evitando qualsiasi danno agli elementi connotativi del paesaggio;

- realizzazione di impianti tecnologici necessari per il disinquinamento idrico-atmosferico, fermo restando l'obbligo di inserire tali nuove opere nei contesti paesistico-ambientali interessati;
- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, così come definiti dall'art. 31, commi a), b), c), d) della L. 05.08.1978, n. 457, nonché gli interventi di cui all'art.8 della L.r. 53/74 come modificato dall'art.34 della L.R. 31/97 e L.R. 11/2005;
- realizzazione di nuove strade poderali, forestali e consortili, di arginature e di opere di difesa idraulica, ed altri interventi similari;
- ripristino e/o manutenzione ordinaria e straordinaria di sentieri e/o mulattiere e/o piste forestali finalizzate a fini escursionistici o produttivi, la conversione di piste forestali e/o delle mulattiere e/o dei sentieri in strade forestali e/o rurali è consentita nel rispetto delle prescrizioni previste da leggi regionali;
- realizzazione di opere per lo svolgimento della pratica sportiva amatoriale o delle attività ricreative legate all'ambiente naturale, come percorsi vita, escursioni, passeggiate a cavallo e mountain-bike, trekking, palestre verdi, piazzole di sosta attrezzate. Per tali opere si dovrà sempre dimostrare la fattibilità tecnica ed il corretto inserimento ambientale nei contesti territoriali interessati ed il reale collegamento con le attività di turismo rurale senza alterazione alcuna degli ecosistemi e del paesaggio.



Allegato "B"

Il Responsabile
dell'Ufficio Tecnico
(Graz. Maria Grazia) Comune di Castel Giorgio
Piano Regolatore Generale Parte Operativa - **ATTUATIVE** **TECNICHE DI ATTUAZIONE**

pag. 8

- le recinzioni di terreni agricoli e forestali dovranno essere eseguite con materiali non pieni e le relative opere murarie di sostegno dovranno essere completamente interrate. Per tali opere si dovranno utilizzare dispositivi atti a garantire la biopermeabilità ai mammiferi di piccola taglia. Nelle corti rurali, come definite catastalmente, le recinzioni potranno essere realizzate anche con materiali pieni fino ad un massimo di 100 cm dal piano di campagna.
- Realizzazione di opere di bonifica dei terreni, scavi e reinterri, con profondità massima di 100 cm, senza carattere di continuità e permanenza e nel rispetto della morfologia del terreno o dei luoghi, finalizzata al miglioramento della fertilità o della sistemazione idraulica dei suoli agrari; la variazione di coltura dei terreni saldi sarà consentita con i modi e le procedure di cui all'art. 21 del R.D. 1126/1926.
- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fossi o dei canali di scolo delle acque meteoriche tese alla razionalizzazione del deflusso regolare ed al contenimento dell'erosione superficiale dei suoli agricoli adiacenti. Tali interventi dovranno comunque rispettare, a seconda del caso specifico, le prescrizioni per le aree esposte al rischio idrogeologico.

10. Formazioni vegetali a carattere boschivo per il mantenimento ed il potenziamento della RERU.

Al sensi della L.R. n° 28 del 19 Novembre 2001 all'art. 5 viene data la definizione di bosco che cita testualmente: "Costituisce bosco o foresta ogni appezzamento di terreno di superficie maggiore di due mila metri quadrati e di larghezza complessiva, misurata al piede delle piante di confine, non inferiore a venti metri, in cui sia presente una copertura arborea forestale superiore al venti per cento". I boschi presenti sul territorio Intercomunale sono individuati nelle tavole grafiche di PRGIS e dettagliate nelle cartografie di riferimento (Tav.Pr. 4 e Tav.Pr. 6). Le norme di cui al presente comma si applicano comunque a tutte le aree costituenti bosco ai sensi della norma regionale sopra citata. Le aree boscate non sono computabili ai fini della densità edilizia (Art.15 L.R. 27/2000), sono da conservare quali componenti essenziali del patrimonio ambientale e della qualità paesistica (D.L.490/99). All'interno delle aree boscate è vietato, oltre a quanto previsto dall'art. 7 della L.R. 28/2001, la realizzazione di nuove strade e nuove costruzioni, fatta eccezione per quelle che si rendano necessarie a servizio della tutela ambientale, della selvicoltura e delle aziende faunistico-venatorie o della mobilità di grande scala legata alla griglia viabilistica Intercomunale; da ciò ne deriva che ogni intervento infrastrutturale che insista su porzioni di territorio boscate deve essere corredato in fase preliminare da una procedura di Verifica di Assoggettabilità alla V.I.A. (Valutazione di Impatto Ambientale) ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs 152/2006, da redigere secondo le modalità di cui alla DGR 861/2011 e/o V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica).

Nel caso in cui un intervento infrastrutturale sia costretto ad incidere (senza alcuna possibilità di assestamento che comunque va valutata in fase di studio preliminare di attuabilità del progetto) in minima parte sul patrimonio boschivo Intercomunale va specificato che possono essere presi in considerazione solo interventi infrastrutturali strettamente necessari alla costituzione di una rete di comunicazione fisica sufficiente e altamente risolutiva riguardo ai problemi infrastrutturali specificati dagli elaborati di settore del quadro critico del PRGIS (Tav.Cr. 5).

In ogni caso i processi di infrastrutturazione del territorio possono compromettere (nel caso non sia possibile una via alternativa) formazioni arboree dalle dimensioni minori e/o uguali ai 2000 mq, ma devono sopprimere a tale compromissioni attraverso processi di "perequazione ambientale".

Sono vietati interventi di rimboschimento a conifere e l'introduzione di specie arboree ed arbustive estranee a quelle indicate nell'elaborato del quadro conoscitivo Tav.Co.A. 1. Per quanto non previsto dalle presenti NTA, si fa riferimento all'art. 15 della L.R. 27/2000 e agli art.11 120, 121, 122, 126 e 129 comma 10 delle NTA del PTCP.



Allegato "B"

Il Responsabile
dell'Ufficio Tecnico
(Geom. Mario CANTARELLI) Comune di Castel Giorgio
Piano Regolatore Generale Parte Operativa - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

pag. 9

- Nelle zone boschive sono consentiti gli interventi e le forme di utilizzazione che seguono:
- Interventi di riqualificazione, di rinaturalizzazione e di assestamento forestale;
 - opere di difesa idrogeologica, idraulica, di servizio forestale e di prevenzione incendi;
 - attività selvicolturali e raccolta dei prodotti del sottobosco;
 - attività escursionistiche e del tempo libero;
 - Interventi estrattivi per i quali devono essere effettuati interventi di compensazione ambientale; a garanzia dell'esecuzione degli interventi compensativi deve essere presentata all'ente competente apposita garanzia fidejussoria;
 - Interventi di captazione idrica e realizzazione di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico;
 - attività faunistiche e faunistico-venatorie (con possibilità, per le aziende faunistico-venatorie, di temporanea recinzione di porzioni di bosco);
 - ricovero, allevamento e addestramento cani;
 - realizzazione di impianti a rete per lo smaltimento dei reflui;
 - realizzazione di linee elettriche e telefoniche; tali linee potranno, se non altrimenti ubicabili, essere realizzate anche fuori terra a condizione che siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.

Non sono consentite nuove edificazioni di tipo abitativo e produttivo agricolo. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione e risanamento conservativo. Non sono ammessi ampliamenti né interventi di demolizione e ricostruzione ad esclusione di quelli di delocalizzazione di cui all'art.8 ter della L.R. 11/2005. Gli edifici esistenti potranno essere utilizzati per: servizi di prevenzione incendi, attività agricoforestali, residenza, attività turistico-ricreative, attività faunistico-venatorie, lavorazioni tipiche legate alla conduzione del bosco e allo sfruttamento delle risorse forestali.

Per una fascia di 50 mt. esterna al margine del bosco non sono ammesse nuove edificazioni.

Qualora i perimetri delle aree boscate, così come individuate dalle tavole grafiche piano, si dimostrassero inesatti o non aggiornati, i soggetti interessati potranno produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato di fatto dei terreni.

Nel Sistema della Residenza e nel Sistema dei Servizi a margine delle aree interessate è necessario prevedere la conservazione delle essenze arboree e arbustive esistenti e, se necessario, il ripristino del verde (con le stesse essenze tipiche dell'area ed autoctone) fino ad ottenere una fascia vegetazionale continua di spessore non inferiore a 20 mt che garantisca la continuità tra le Unità Regionali di Connessione Ecologica ed i corridoi e pietre di guado individuate nella RERU.

Al fine di non interrompere le Unità Regionali di Connessione Ecologica dovrà essere evitato:

- le interruzioni degli "Habitat" e delle "Connettività";
- lo sviluppo di insediamenti abitativi a densità molto bassa e/o largamente distribuito su vaste superfici in particolare nelle aree pianeggianti;
- lo sviluppo di insediamenti "polverizzati" in particolare lungo gli assi viari;
- di alterare in maniera permanente la vegetazione legnosa spontanea all'interno dei "Corridoi" e delle "Pietre di Guado" per mezzo di interventi agricoli e silvicolture o per l'esecuzione di opere pubbliche e private. In ogni caso in tali corridoi possono essere comprese aree urbanizzate o oggetto di previsione edificatoria che non ne interrompano la;



Collegio Provinciale
Geometri Geometri Laureati
di Terni

Iscrizione N° 284

Geometra
LAZZARETTA FELICIA

Il Responsabile
dell'Ufficio Terziario di Castel Giorgio
(Gen. 14/10/1944)
operativa (non) S. E. R. U. C. H. I. C. H. E. DI ATTUAZIONE

pag. 10
del Giorgio fare

Piano Regolatore Generale Parte Operativa - 10. STRATEGIE DI ATTUAZIONE

- nel "Frammenti" dovrà essere effettuato (entro un anno dall'approvazione del FRG 0); il censimento delle aree di vegetazione legnosa da sottoporre a protezione totale o particolare e la loro definizione in termini fondiari, stabilendo criteri e modalità di coltivazione per le altre aree di vegetazione legnosa, che siano compatibili con le specie faunistiche;
- nel "Frammenti" deve essere incentivata la ricostruzione di siepi e filari perennanti che ricolleghino tra di loro le aree di vegetazione legnosa al fine di ristabilire la continuità con le Unità Regionali di Connessione Ecologica;
- nelle aree maggiormente impoverite dal punto di vista ecosistemico, nella fascia dei torrenti e dei fossi ed in tutti gli stretti sistemi vegetazionali, deve essere rivolto un "recupero" pronunciando indicazioni dettagliate su: mitigazione delle problematiche esistenti, rinaturazione e ripristino di un assetto ecologico favorevole a tutte le specie faunistiche rilevate.



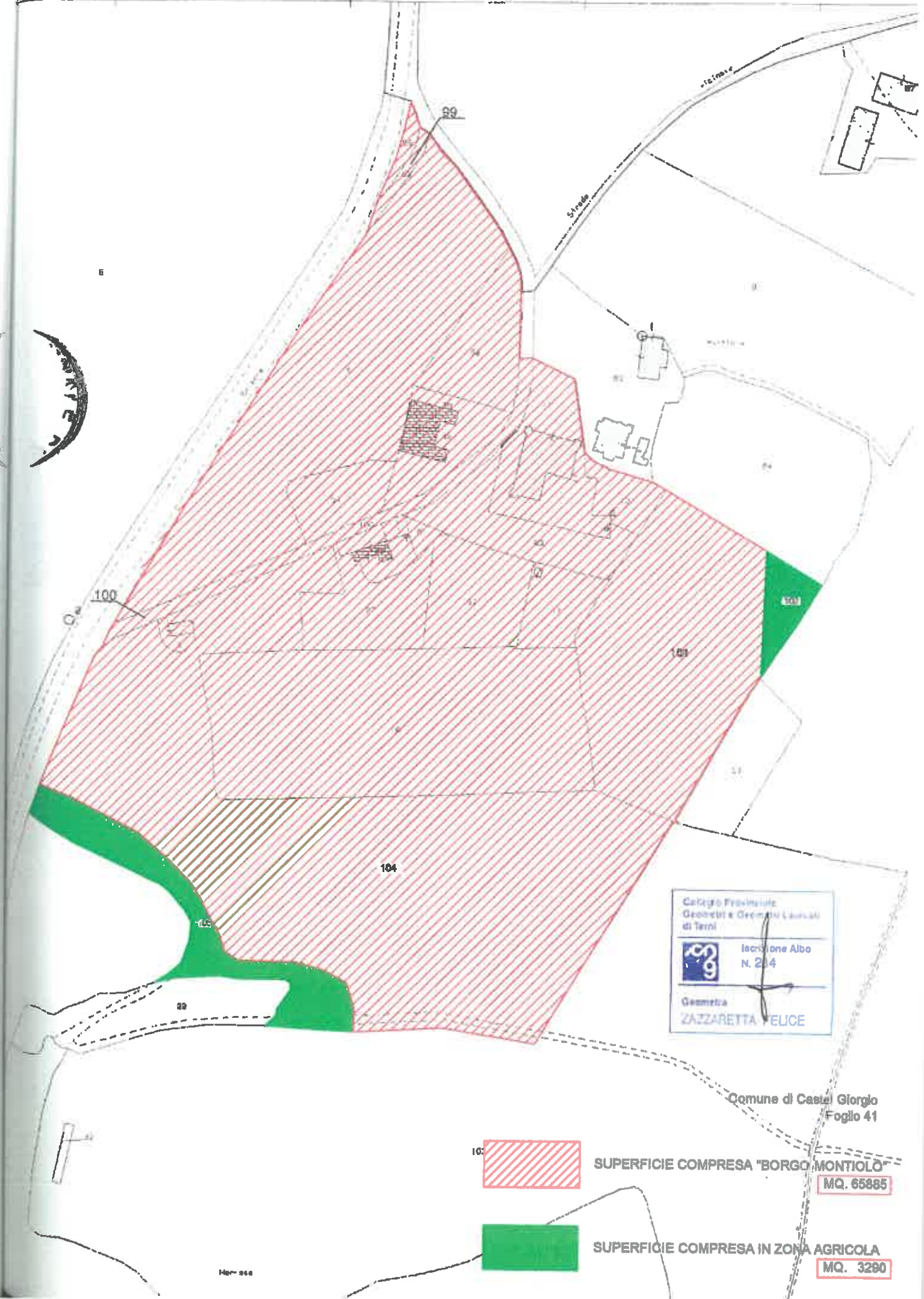
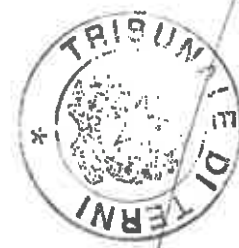


[Handwritten signature]



ALLEGATO N. 4
INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI IN BASE ALLA LORO
DESTINAZIONE URBANISTICA





Catello Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
 Iscrizione Albo
N. 204
Geometra
ZAZZARETTA FELICE

Comune di Castel Giorgio
Foglio 41

-  SUPERFICIE COMPRESA "BORGO MONTIOLO"
MQ. 65885
-  SUPERFICIE COMPRESA IN ZONA AGRICOLA
MQ. 3290



ALLEGATO N. 5
VISURE CATASTALI



[Handwritten signature]





Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2020

Data: 12/06/2020 - Ora: 18.12.23 Fine
Visura n.: T300608 Pag: 1

Dati della richiedente **Comune di CASTEL GIORGIO (Codice: C117)**

Catasto Fabbricati **Provincia di TERNI**

Unità immobiliare **Foglio: 41 Particella: 11 Sub.: 1**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Miscro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		41	11	1			A/8	1	19 vani	Totale: 560 m² Totale escluse aree scoperte: 544 m²	Euro 1.766,28 L. 3.428.809	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA DI MONTEOLO piano: T-1-2 scala: 3;								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI ORVIETO FONDAZIONE MUSEO CLAUDIO FAINA con sede in ORVIETO		00057280554*		1) Proprieta' per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA						
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 18/09/2009 protocollo n. TR0128841 in atti dal 18/09/2009 Registrazione: Sede: A DEF. ISTANZA N. 128835/2009, (n. 5145.12/2009)						

Mappali Terni Correlati
Codice Comune C117 - Sezione - Foglio 41 - Particella 11

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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





Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/06/2020 - Ora: 18.13.01 Fine
Visura n.: T300813 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2020

Dati della richiesta Comune di CASTEL GIORGIO (Codice: C117)

Catasto Fabbricati Provincia di TERNI

Unità immobiliare Foglio: 41 Particella: 11 Sub.: 2

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 41	Particella 11	Sub 2	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/4	Classe 2	Consistenza 7,5 vanl	Superficie Catastale Totale: 148 m² Totale escluse aree scoperte: 148 m²		Rendita Euro 298,25 L. 577.500
1												Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VIA DI MONTIOLO piano: 1-2.												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ORVIETO FONDAZIONE MUSEO CLAUDIO FAINA con sede in ORVIETO		00057280534*	(1) Proprietà' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA				
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 18/09/2009 protocollo n. TR0128841 in atti dal 18/09/2009 Registrazioni: Sede: A DEF. ISTANZA N. 128835/2009. (n. 5145.1/2/009)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C117 - Sezione - Foglio 41 - Particella 11

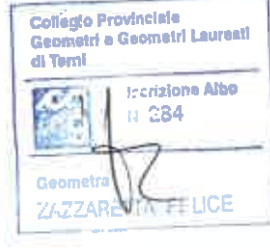
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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





Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2020

Data: 12/06/2020 - Ora: 18.13.47 Fine
Visura n.: T301050 Pag: 1



Dati della richiesta		Comune di CASTEL GIORGIO (Codice: C117)									
Catasto Fabbricati		Provincia di TERNI									
Unità immobiliare		Foglio: 41 Particella: 11 Sub.: 3									
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub		Consistenza	Superficie	Rendita			
1	Urbana	41	11	3			Catastale				
Indirizzo					COSTITUZIONE del 18/09/2009 protocollo n. TR0128833 in atti dal 18/09/2009 COSTITUZIONE (n. 2587.1/2009)						
INTESTATO											
N. 1 COMUNE DI ORVIETO FONDAZIONE MUSEO CLAUDIO FAINA con sede in ORVIETO											
DATI DERIVANTI DA											
COSTITUZIONE del 18/09/2009 protocollo n. TR0128833 in atti dal 18/09/2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2587.1/2009)											
CODICE FISCALE 00057280554*											
DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1000/1000											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C117 - Sezione - Foglio 41 - Particella 11

Unità immobiliari n. 1
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2020

Data: 12/06/2020 - Ora: 18.10.54 Fine
Visura n.: T300107 Pag: 1

Dati della richiesta
Comune di CASTEL GIORGIO (Codice: C117)
Provincia di TERNI
Foglio: 41 Particella: 95

Unità immobiliare

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		41	95				A/7	2	17,5 vani	Totale: 529 m ² Totale escluse aree scoperte **: 529 m ²	Euro 1.626,84	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
Anagrafici												
CONTRADA MONTIOLLO SNC piano: T-1; Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												
INTESTATO												

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		COMUNE DI ORVIETO FONDAZIONE PER IL MUSEO CLAUDIO FAINA con sede in ORVIETO		00057280554*		(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 21/04/2010 protocollo n. TR0056516 in atti dal 21/04/2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 776.1/2010)					

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C117 - Sezione - Foglio 41 - Particella 95

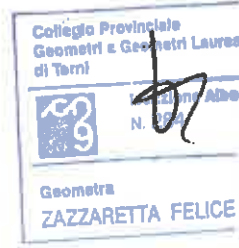
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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





[Handwritten signature]



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2020

Data: 12/06/2020 - Ora: 18.14.50 Fine
Visura n.: T301373 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di CASTEL GIORGIO (Codice: C117)										
Catasto Fabbricati		Provincia di TERNI										
Unità immobiliare		Foglio: 41 Particella: 96 Sub.: 2										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbanis	41	96	2	Cens.	Zona	C/2	2	79 m²	Catastale Totale: 99 m²	Euro 122,40	
Indirizzo Annotazioni CONTRADA MONTIOLO SNC piano: T-1: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI											
1	COMUNE DI ORVIETO FONDAZIONE PER IL MUSEO CLAUDIO FAINA con sede in ORVIETO										CODICE FISCALE 00057280554*	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA											COSTITUZIONE del 21/04/2010 protocollo n. TR0056521 in atti dal 21/04/2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 777.1/2010)	

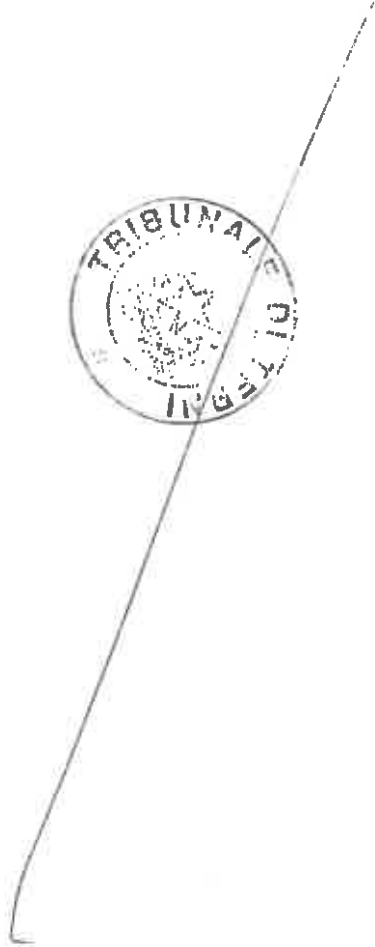
Mappali Terni Correlati
Codice Comune C117 - Sezione - Foglio 41 - Particella 96

Unità immobiliari n. 1
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2020

Data: 12/06/2020 - Ora: 18.16.15 Fine
Visura n.: T301782 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di CASTEL GIORGIO (Codice: C117) Provincia di TERNI									
Catasto Fabbricati		Foglio: 41 Particella: 96 Sub.: 3									
Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		41	96	3			C/2	2	33 m²	Totale: 34 m²	Euro 51,13
Indirizzo Annotazioni CONTRADA MONTICELLO SNC piano: 1-SI; Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1	COMUNE DI ORVIETO FONDAZIONE PER IL MUSEO CLAUDIO FAINA con sede in ORVIETO										
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 21/04/2010 protocollo n. TR0056521 in atti del 21/04/2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 777.1/2010)									
		CODICE FISCALE 00057280554*								DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1000/1000	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C117 - Sezione - Foglio 41 - Particella 96

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





[Handwritten signature]



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2020

Data: 12/06/2020 - Ora: 18.20.00 Fine
Visura n.: T302885 Pag: 1

Dati della richiesta
Comune di CASTEL GIORGIO (Codice: C117)
Provincia di TERNI
Foglio: 41 Particella: 11

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	41	11			ENTE URBANO	ha ca 21 70			Tipo mappale del 18/09/2009 protocollo n. TR8123856 ha atti del 18/09/2009 presentato il 17/09/2009 (n. 128059.2/2009)
Notifica									
Annotationi	di immobile: comprende il fg. 41 n. 11 sub. 3				Partita	1			

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune C117 - Sezioni - SetUrb - Foglio 41 - Particella 11

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica











Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2020

Data: 12/06/2020 - Ora: 18.18.54 Fine
Visura n.: T302555 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di CASTEL GIORGIO (Codice: C117)						
Catasto Terreni		Provincia di TERNI						
		Foglio: 41 Particella: 95						
Area di enti urbani e promiscui								
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (mq) In are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario
1	41	95			ENTE URBANO	14 60		
Notifica			Partita			1		
Tipo mappale del 03/04/2009 protocollo n. TR0041685 in atti dal 03/04/2009 (n. 41685.1/2009)								

Mappali Pubblici Cornelini
Codice Comune C117 - Sezione - SezUrb - Foglio 41 - Particella 95

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica





[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2020

Data: 12/06/2020 - Ora: 18.20.51 Fine
Visura n.: T303144 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di CASTEL GIORGIO (Codice: C117)									
Catasto Terreni		Provincia di TERNI									
		Foglio: 41 Particella: 96									
Area di enti urbani e promiscui											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
1	41	96		-	ENTE URBANO	ha are ca 04 68			Dominicale		Agrario
Tipologia mappale del 26/03/2010 protocollo n. TR0045452 ha atti dal 26/03/2010 presentato il 26/03/2010 (n. 45452.2/2010)											
Notifica		Partita									
Annotazioni		di immobile: comprende il fg. 41 n. 98									

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune C117 - Sezione - SezUrb - Foglio 41 - Particella 96

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica





Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/06/2020 - Ora: 18.45.15 Fine
Visura n.: T308096 Pag. 1

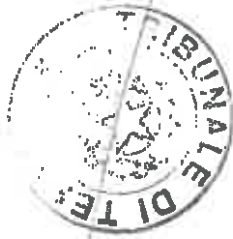
Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2020

Dati della richiesta		Comune di CASTEL GIORGIO (Codice: C117)									
Catasto Terreni		Provincia di TERNI									
Immobile		Foglio: 41 Particella: 6									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
1	41	6		AA	SEMINATIVO	2 1 04 72		Dominicale Euro 45,97	Agrario Euro 40,56	Variazione del 14/06/2016 protocollo n. TR0087121 in atti del 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2381.1/2016)	
				AB	PASCOLO	1 00 68		Euro 0,97	Euro 0,93		
Notifica Annotazioni		Partita									
di studio: Variazione culturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2016) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 14/06/2016 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA. ADU.2016.0923090 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA. CAA660.2016.0001098)											
INTERSTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1	COMUNE DI ORVIETO FONDAZIONE MUSEO CLAUDIO FAINA										
Unità immobiliari n. 1		Tributi erariali: Euro 0,90				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
								(1) Proprietà per 1000/1000			

Visura telematica





[Handwritten signature]



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

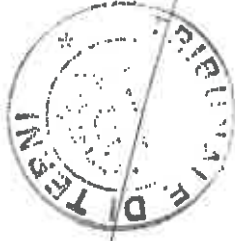
Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2020

Data: 12/06/2020 - Ora: 18.47.02 Fine
Visura n.: T308610 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di CASTEL GIORGIO (Codice: C117)									
Catasto Terreni		Provincia di TERNI									
		Foglio: 41 Particella: 12									
Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
1	41	12		-	SEMINATIVO 2	ha	are ca		Dominicale Euro 2,59 L. 5.015	Agrario Euro 2,29 L. 4.425	VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/03/1984 (n. 385)
Notifica											
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1	COMUNE DI ORVIETO FONDAZIONE MUSEO CLAUDIO FAINA										
Unità immobiliari n. 1											
Tributi erariali: Euro 0,90											
Visura telematica											
CODICE FISCALE											
DIRITTI E ONERI REALI											
(1) Proprietà per 1000/1000											





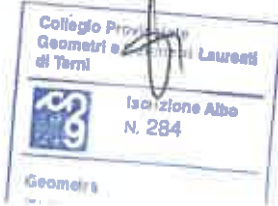
Direzione Provinciale di Termini
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2020

Data: 12/06/2020 - Ora: 18.53.45 Fine
Visura n.: T310498 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di CASTEL GORGIO (Codice: C117)									
Catasto Terreni		Provincia di TERNI									
Immobile		Foglio: 41 Particella: 15									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (m²)	Deduz	Reddito			
1	41	15			SEMINATIVO 3	ha arc ca 01 50		Dominicale Euro 0,43 L. 825	Agrario Euro 0,43 L. 825	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 08/10/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 2937.9/1990)	
Notifica											
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1	COMUNE DI ORVIETO FONDAZIONE MUSEO CLAUDIO FAINA										
Unità immobiliari n. 1											
Tributi erariali: Euro 0,90											
Visura telematica											
DIRITTI E ONERI REALI											
(1) Proprietà per 1000/1000											





Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2020

Data: 12/06/2020 - Ora: 18.51.11 Fine
Visura n.: T309829 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di CASTEL GIORGIO (Codice: C117)

Provincia di TERNI

Catasto Terreni Foglio: 41 Particella: 17

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	
1	41	17		-	SEMINATIVO 2	In area 09 50		
Reddito								
						Dominicale Euro 4,17 L. 8.075	Agrario Euro 3,68 L. 7.125	VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/03/1984 (n. 383)
Notifica								
INTESTATO								
Partita 884								

DATI ANAGRAFICI
1 COMUNE DI ORVIETO FONDAZIONE MUSEO CLAUDIO FAINA

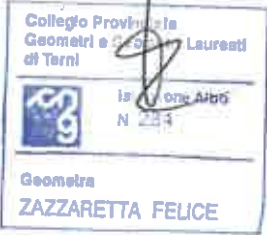
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI
(1) Proprietà per 1000/1000

Visura telematica





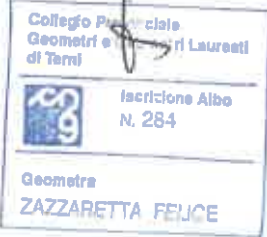
Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2020

Data: 12/06/2020 - Ora: 18.44.19 Fine
Visura n.: T307834 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di CASTEL GIORGIO (Codice: C117)							
Catasto Terreni		Provincia di TERNI							
Immobile		Foglio: 41 Particella: 52							
DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz		Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito
1	41	52		AA	PASCOLO	1	12 31	Dominicale Euro 1,27	Aggratio Euro 0,57
				AB	BOSCO MISTO	2	04 49	Euro 0,58	Euro 0,09
Notifica		di studio: VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E							
Annotazioni		SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2010)							
INTESTATO									
N.		1			COMUNE DI ORVIETO FONDAZIONE MUSEO CLAUDIO FAINA				
Unità immobiliari n. 1					Tributi erariali: Euro 0,90				
Visura telematica					CODICE FISCALE				
					DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1000/1000				





[Handwritten signature]



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

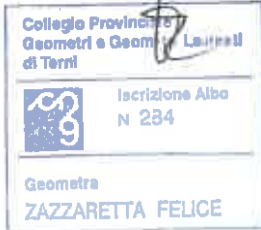


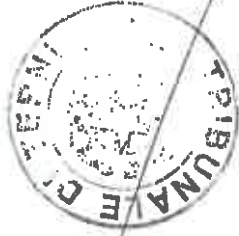
Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2020

Data: 12/06/2020 - Ora: 18.46.12 Fine
Visura n.: T308380 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di CASTEL GIORGIO (Codice: C117)						
Catasto Terreni		Provincia di TERNI						
Immobile		Foglio: 41 Particella: 54						
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (m²)	Deduz	Reddito
1	41	54		-	SEMINATIVO 2	ha are ca 10 10		Dominicale Euro 4,43 Agrario Euro 3,91
Notifica Annotazioni	di studio: variazione dei dati censuari d'ufficio, per attività di bonifica particelle aventi qualità fabbricato rurale							
INTESTATO								
N.	DATI ANAGRAFICI							
1	COMUNE DI ORVIETO FONDAZIONE MUSEO CLAUDIO FAINA							
Unità immobiliari n. 1					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
					Tributi erariali: Euro 0,90		(1) Proprietà per 1000/1000	

Visura telematica





Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

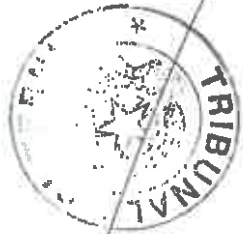
Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2020

Data: 12/06/2020 - Ora: 18.51.54 Fine
Visura n.: T310023 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di CASTEL GIORGIO (Codice: C117)									
Catasto Terreni		Provincia di TERNI									
Immobile		Foglio: 41 Particella: 57									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
1	41	57		-	SEMINATIVO 2	ha are ca 18 10		Dominicale Euro 7,95 L. 15.385	Agrario Euro 7,91 L. 13.575	Impianto meccanografico del 05/04/1971	
Notifica											
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1	COMUNE DI ORVIETO FONDAZIONE MUSEO CLAUDIO FAINA										
Unità immobiliari n. 1											
Tributi erariali: Euro 0,90											
Visura telematica											
CODICE FISCALE											
DIRITTI E ONERI REALI											
(1) Proprietà per 1000/1000											





[Handwritten signature]



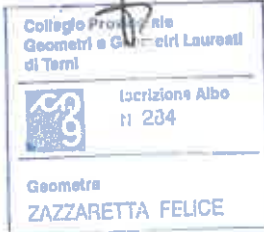
Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

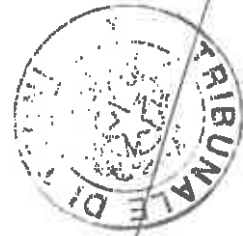
Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2020

Data: 12/06/2020 - Ora: 18.25.03 Fine
Visura n.: T304372 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di CASTEL GIORGIO (Codice: C117)									
Catasto Terreni		Provincia di TERNI									
Immobile		Foglio: 41 Particella: 59									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
1	41	59		-	SEMINATIVO 3	ha are ca 01 60		Dominicale Euro 0,45 L. 880	Agrario Euro 0,45 L. 880	Tabella di variazione del 03/04/1975 in atti dal 20/09/1975 (n. 5675)	
Notifica											
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1	COMUNE DI ORVIETO FONDAZIONE MUSEO CLAUDIO FAINA										
DATI DERIVANTI DA		del 03/04/1975 Volture Variazione in atti dal 20/09/1975 Repertorio n.: 33 Registrazione: (n. 5675)									
Unità immobiliari n. 1		Tributi erariali: Euro 0,90									

Visura telematica





Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2020

Data: 12/06/2020 - Ora: 18.47.55 Fine
Visura n.: T308857 Pag: 1

Dati della richiesta **Comune di CASTEL GIORGIO (Codice: C117)**

Catasto Terreni **Provincia di TERNI**

Foglio: 41 Particella: 60

Immobile

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	
1	41	60			SEMINATIVO 1	ha are ca 17 50		Reddito Dominicale Euro 10,39 Agrario Euro 8,13
FRAZIONAMENTO del 25/03/1991 protocollo n. TR0054639 in atti dal 29/08/2005 APPROVAZIONE 351 DEL 25/03/1991 (n. 9085.1/1991)								
NOTIFICA								
Annotazione derivata dalla numero 13 del foglio 41.								
INTESTATO								
N.	DATI ANAGRAFICI							
1	COMUNE DI ORVIETO FONDAZIONE MUSEO CLAUDIO FAINA							

Unità immobiliari n. 1	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		(1) Proprietà per 1000/1000

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica





Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

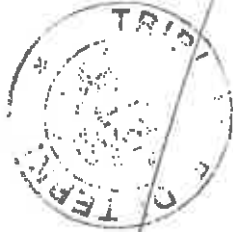
Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2020

Data: 12/06/2020 - Ora: 18.48.30 Fine
Visura n.: T309036 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di CASTEL GIORGIO (Codice: C117)							
Catasto Terreni		Provincia di TERNI							
Immobile		Foglio: 41 Particella: 61							
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTIDA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	41	61		-	SEMINATIVO 1	ha are ca 02 28		Dominicale Euro 1,31	Agrario Euro 1,82
Notifica		Partita						FRAZIONAMENTO del 25/03/1991 protocollo n. TR0054630 in atti dal 25/03/2005 APPROVAZIONE 351 DEL 25/03/1991 (n. 9685.1/1991)	
Annotazioni		deriva dalla numero 13 del foglio 41.							
INTESTATO									
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	COMUNE DI ORVIETO FONDAZIONE MUSEO CLAUDIO FAINA						(1) Proprietà per 1000/1000		
Unità immobiliari n. 1		Tributi erariali: Euro 0,90							

Visura telematica





Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2020

Data: 12/06/2020 - Ora: 18.52.47 Fine
Visura n.: T310254 Pag: 1

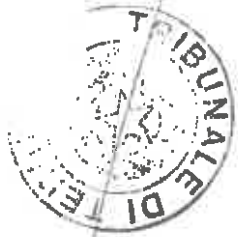
Dati della richiesta Comune di CASTEL GIORGIO (Codice: C117)
Catasto Terreni Provincia di TERNI
Immobile Foglio: 41 Particella: 97

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	41	97		-	SEMINATIVO 2	In are ca 16 82		Dominicale Euro 7,38 Agrario Euro 6,52	Tabella di variazione del 14/12/2011 protocollo n. TR6170079 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 3942.1/2011)
Notifica						Partita			
Annotazioni		di studio: VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2011)							
INTESTATO									

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



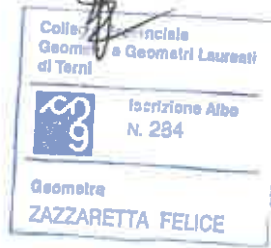


Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2020

Data: 12/06/2020 - Ora: 18.50.06 Fine
Visura n.: T309503 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di CASTEL GIORGIO (Codice: C117)									
Catasto Terreni		Provincia di TERNI									
Immobile		Foglio: 41 Particella: 101									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m²)	Deduz	Reddito			
1	41	101		-	SEMINATIVO 2	ha are ca 77 90		Dominicale Euro 34,38	Agrario Euro 30,17	FRAZIONAMENTO del 11/06/2020 protocollo n. TR0026857 in atti dal 11/06/2020 presentato il 11/06/2020 (n. 26857.1/2020)	
Notifica											
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1	COMUNE DI ORVIETO FONDAZIONE MUSBO CLAUDIO FAINA										
Unità immobiliari n. 1		Tributi erariali: Euro 0,90				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
Visura telematica								(1) Proprietà per 1000/1000			





[Handwritten signature]



Direzione Provinciale di Termini
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2020

Data: 12/06/2020 - Ora: 18.49.27 Fine
Visura n.: T309319 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di CASTEL GIORGIO (Codice: C117)

Provincia di TERNI

Catasto Terreni Foglio: 41 Particella: 102

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Deduz	Reddito	
1	41	102		-	SEMINATIVO 2	In are ca 06 80		Dominicale Euro 2,99 Agrario Euro 2,63	FRAZIONAMENTO del 11/06/2020 protocollo n. TR0026857 in atti dal 11/06/2020 presentato il 11/06/2020 (n. 26857, 1/2020)
Notifica									
Partita									
INTESTATO									

N. 1 COMUNE DI ORVIETO FONDAZIONE MUSEO CLAUDIO FAINA

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI
(1) Proprieta per 1000/1000

Visura telematica





Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2020

Data: 12/06/2020 - Ora: 18.55.28 Fine
Visura n.: T310899 Pag: 1

Dati della richiedente		Comune di CASTEL GIORGIO (Codice: C117)									
Catasto Terreni		Provincia di TERNI									
		Foglio: 41 Particella: 104									
Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (m²)	Deduz	Reddito			
1	41	104		-	SEMINATIVO 2	2 21 68		Dominicale Euro 97,28	Agrario Euro 85,84	FRAZIONAMENTO del 11/06/2020 protocollo n. TR0026857 in atti dal 11/06/2020 presentato il 11/06/2020 (n. 26857.1/2020)	
Notifica											
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1	COMUNE DI ORVIETO FONDAZIONE MUSEO CLAUDIO FAINA										
Unità immobiliari n. 1							CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
									(1) Proprietà per 1000/1000		

Visura telematica





Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2020

Data: 12/06/2020 - Ora: 18.56.23 Fine
Visura n.: T311146 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di CASTEL GIORGIO (Codice: C117)									
Catasto Terreni		Provincia di TERNI									
Immobile		Foglio: 41 Particella: 105									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Destuz	Reddito			
1	41	105		-	SEMINATIVO 2	ha are ca 26 10		Dominicale Euro 11,46	Agrario Euro 10,11		
Notifica		FRAZIONAMENTO del 11/06/2020 protocollo n. TR0026857 in atti dal 11/06/2020 presentato il 11/06/2020 (n. 26857.1/2020)									
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1	COMUNE DI ORVIETO FONDAZIONE MUSEO CLAUDIO FAINA										
Unità immobiliari n. 1		Tributi erariali: Euro 0,90				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
Visura telematica								(1) Proprietà per 1000/1000			





Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2020

Data: 12/06/2020 - Ora: 18.22.28 Fine
Visura n.: T303658 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di CASTEL GIORGIO (Codice: C117)						
Catasto Terreni		Provincia di TERNI						
Relitto di strada pubblica		Foglio: 41 Particella: 99						
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m²)	Deduz	Reddito
1	41	99		-	RELIT STRAD	ha are ca 01 80		Agrario
Notifica		Partita		RS				
Unità immobiliari n. 1		Tributi erariali: Euro 0,90						
Visura telematica								

Variazione del 11/06/2020 protocollo n. TR0024857 in atti
dal 11/06/2020 presentato il 11/06/2020 (n. 26857.1/2020)





Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2020

Data: 12/06/2020 - Ora: 18.23.28 Fine
Visura n.: T303954 Pag: 1

Dati della richiesta
Comune di CASTEL GIORGIO (Codice: C117)
Provincia di TERNI
Catasto Terreni Foglio: 41 Particella: 100

Relitto di strada pubblica

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m²)	Deduz	
1	41	100		-	RELIT STRAD	ha are ca 11 75		Reddito Dominicale Agrario
Notifica								

Variazione del 11/06/2020 protocollo n. TR0026857 in atti
dal 11/06/2020 presentato il 11/06/2020 (n. 26857.1/2020)

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica





[Handwritten signature]



ALLEGATO N. 6
PLANIMETRIE di MASSIMA del CASTELLO e
PLANIMETRIE CATASTALI U.I.U.



"Castello di Montuolo"

Comune di Castel Giorgio

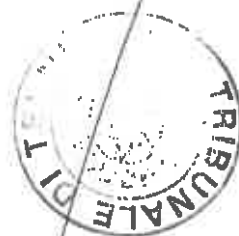
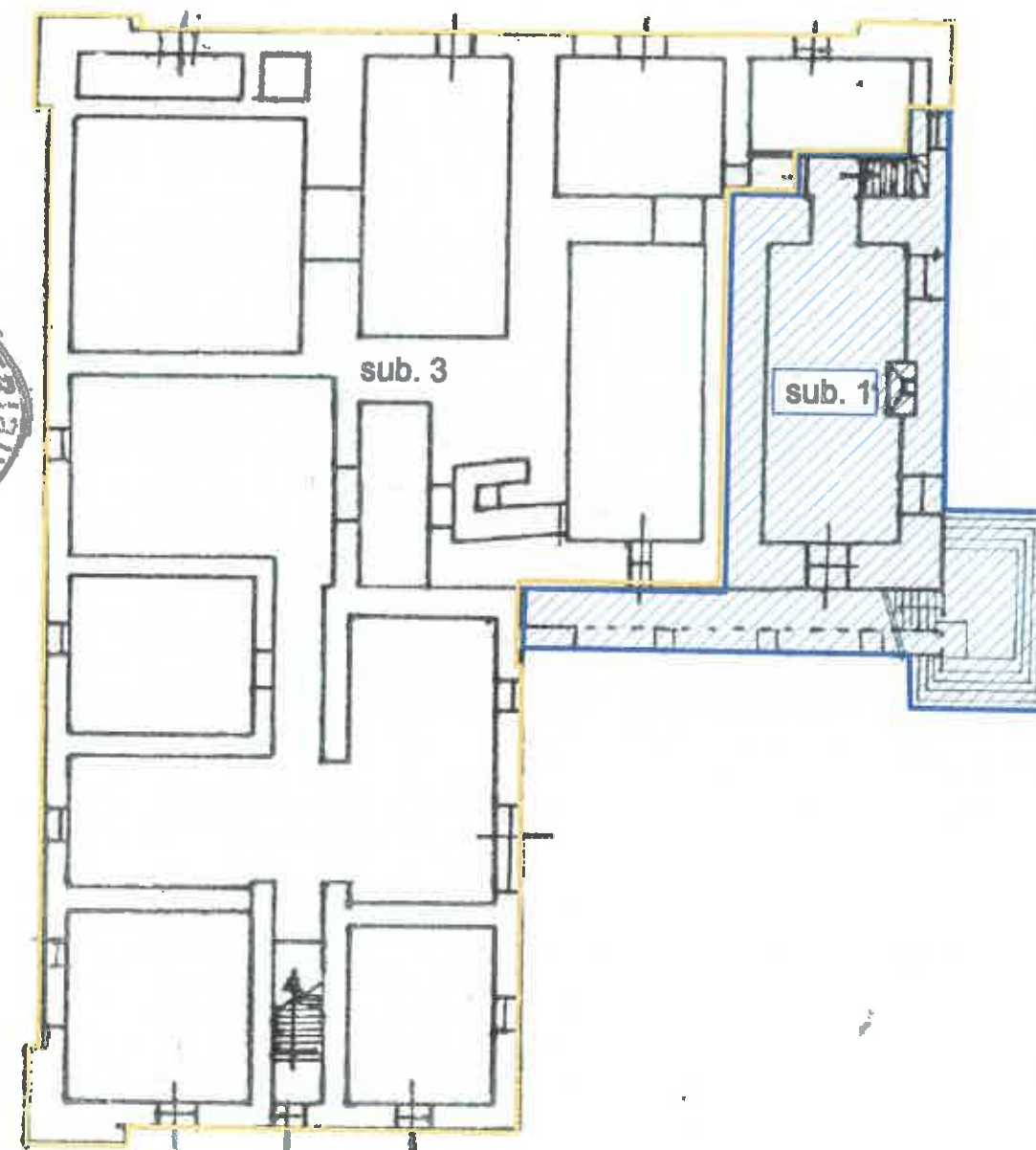
P.1

F. 41 p.la 11 sub. 1

sub. 2

sub. 3 unità collabenti

Piano Terra



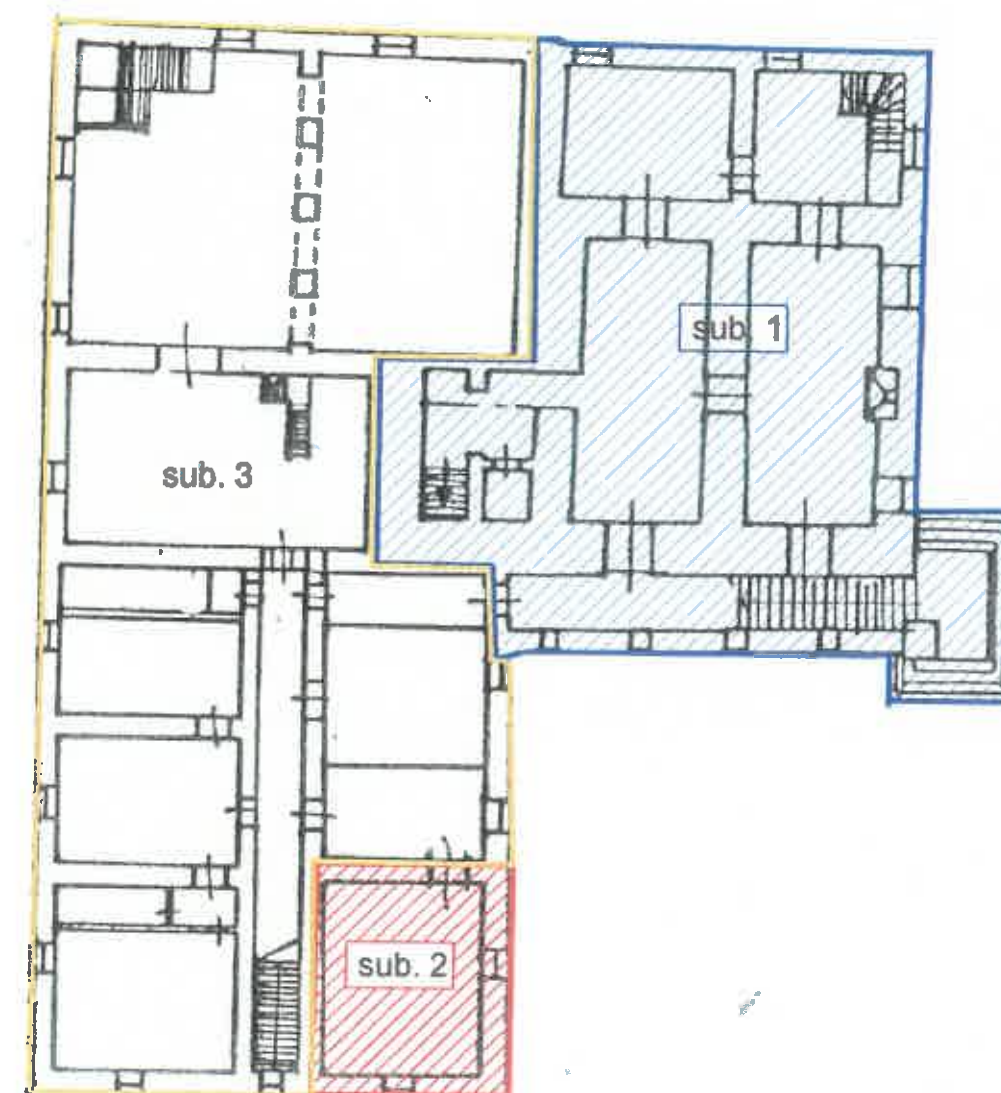


F. 41 p.lla 11 sub. 1

sub. 2

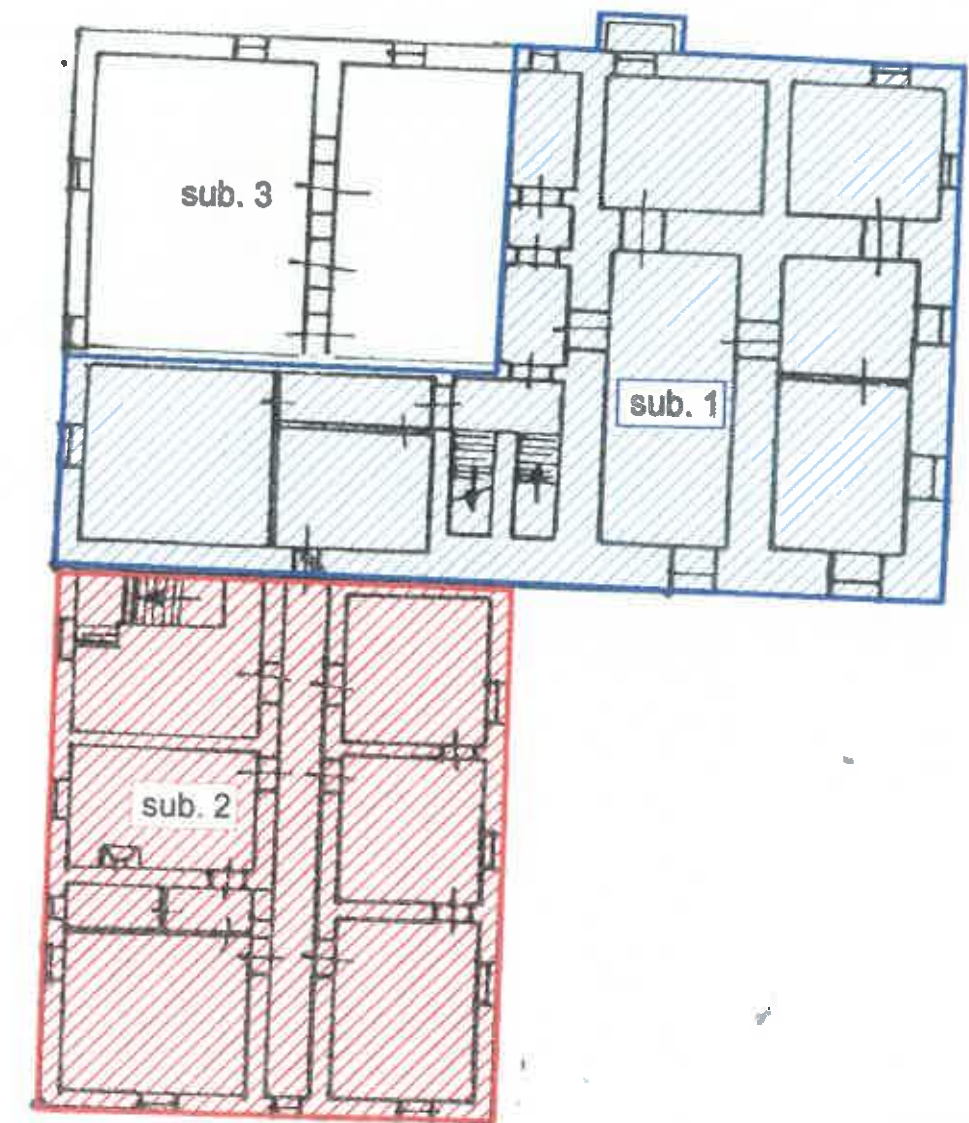
sub. 3 unità collabenti

Piano Primo





Piano Secondo

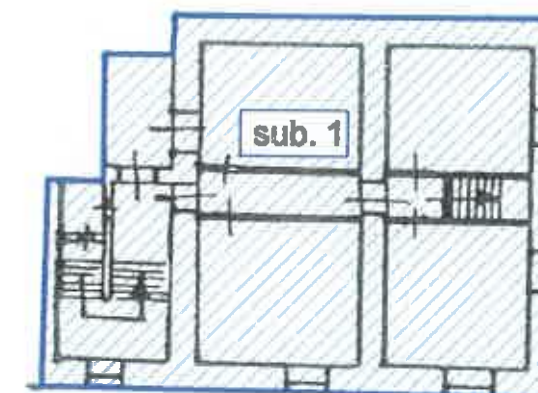


F. 41 p.lla 11 sub. 1

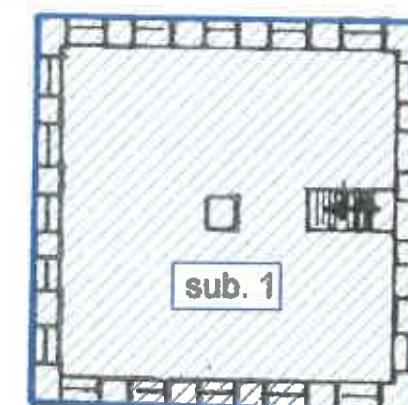
sub. 2

sub. 3 unità collabenti

Piano Terzo



Piano Quarto (Terrazza Coperta)



**MINISTERO DELLE FINANZE**

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R. DECATO LEASE 15 APRILE 1938-KW #632)

Planimetrie degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.° 7.763.761.

Comune di San Giorgio Utile Faina Claudio
 Via: Monte Espresso

prop. Stessa diff

prop. Stessa

diffa

prop. Stessa

414

prop. Stieba

P. IV

ditto

prop. Stessa

diff.

prop. stessa ditta

prop. Stessa ditta

field

terra - città sono interlate

prop. 5/2554

diff

P. 2

ORIENTAMENTO

Prop. Stone

ditto

P. t.

Compilato da:

Scrm. Bianchini Gualterio

Incetta all'Alba di

Isolato all'Alto di
della Provincia di Terni.

La Firma Geon. Raulin Guiller

XT-44

**Collegio Provinciale
Geometri e Geometri**

 Istituzione Arbo

9

Complete

ZARZARETTA FELICE

planimetria in atti

Presentazione: 29/12/1939 - Data: 12/06/2020 - n. T151480 - Richiedente: ZZZFLC43C04D454E
 Scheda: 1 - Elementi: 1

schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X373) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1928 (N. 1858))

Planimetrie degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 2. 7.63.580.

Comune Castel Giorgio Ditta Faina Claudia & C.

Viale Montebello

**ACQUEDOTTO GENERALE DELLA
PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA**

(И.О.Л. 12 апреля 1999-КВ), п. 654.

COMUNE

di Barthelme Gump

Tallencino di riscontro

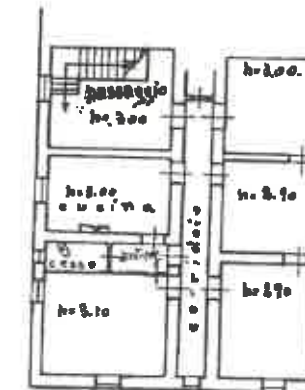
SCHEDA NUMERO

7763580

prop. Staccin ditta

prop. Stasza

diffa



prop. steers

4:44 a

P. II

prop. stessa ditta

prop. stessa ditta

prop. Stessa
ditta

prop. Stenzen
diffa



prop. stessa diff.

ORIENTAMENTO



SCALE = 1:500

Compilata da:

Scem Ranchino guafferia
(Male, come a angrino del (indico))

iscritto all'Albo de Scrittari
della Provincia di Terni

Date 16 February 1962 From Jean. Ransijn Guallein



00427666

planimetria in atti-

Presentazione: 29/12/1939 - Data: 12/06/2020 - n. T151484 - Richiedente: ZZZFLC43C04D454E
 Scheda: 1 - Formato di acquisizione: fisici standard (35mm/35mm)

schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X370) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catarto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2020 - Comune di CASTEL GIORGIO (C117) - < Foglio: 41 - Particella: 11 - Subalterno: 2 >
VIA DI MONTIOLO piano: 1-2;

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

Dichiarazione protocollo n. TR0056516 del 21/04/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castel Giorgio

Contrada Montiole

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 41

Particella: 95

Subalterno:

Compilata da:
Mincini Luciano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Viterbo

N. 1239

cheda n. 2

Scala 1:500

P.LLA 52

CORTE

STRADA COMUNALE

FABBRICATO

P.LLA 6

P.LLA 54

PIANO TERRA



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Iscrizione Albo
N. 2

Geometra
ZAZZARETTA FELICE

planimetria in atti

12/06/2020 - n. T306930 - Richiedente: ZZZFLC43C04D454E

schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Mancini Luciano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Viterbo M. 1239

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

Comune di Castel Giorgio

Sezione: Foglio: 41

Particella: 96

Protocollo n. TR0056521 del 21/04/2010

Tipo Mappale n. 45452 del 26/03/2010

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO INTERRATO

P.LLA 97

STRADA COMUNALE

P.LLA 61

PIANO PRIMO

PIANO TERRA

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Inscrizione Albo
N. 204
Geometra
ZAZZARETTI
E

planimetria in atti

12/06/2020 - n. T298895 - Richiedente: Telematico

schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

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

Dichiarazione protocollo n. TR0056521 del 21/04/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castel Giorgio

Contrada Montiole

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 41

Particella: 96

Subalterno: 2

Compilata da:
Mincini Luciano

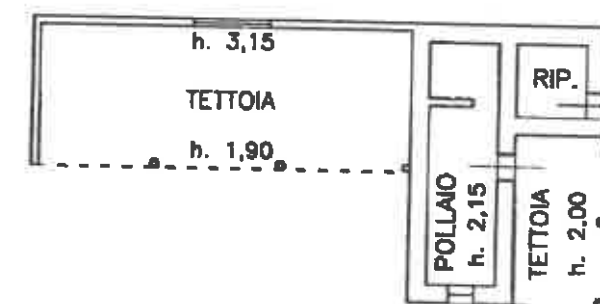
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Viterbo

N. 1239

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Iscritto Albo
N. 28
Geometra
ZAZZARETTA ENICE

planimetria in atti

12/06/2020 - n. T306931 - Richiedente: ZZZFLC43C04D454E

Schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0056521 del 21/04/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castel Giorgio

Contrada Monticelo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 41

Particella: 96

Subalterno: 3

Compilata da:
Mincini Luciano

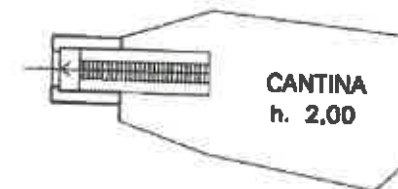
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Viterbo

N. 1239

scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO



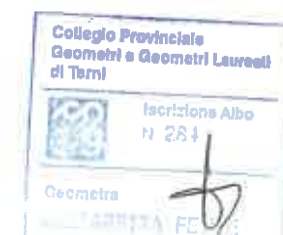
planimetria in atti

12/06/2020 - n. T306932 - Richiedente: ZZZFLC43C04D454E

schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



ALLEGATO N. 7
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



"CASTELLO DI MONTIOLO"





[Handwritten signature]



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Iscrizione Albo
N 284

Geometra
ZAZZARETTA FELICE



[Handwritten signature]



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

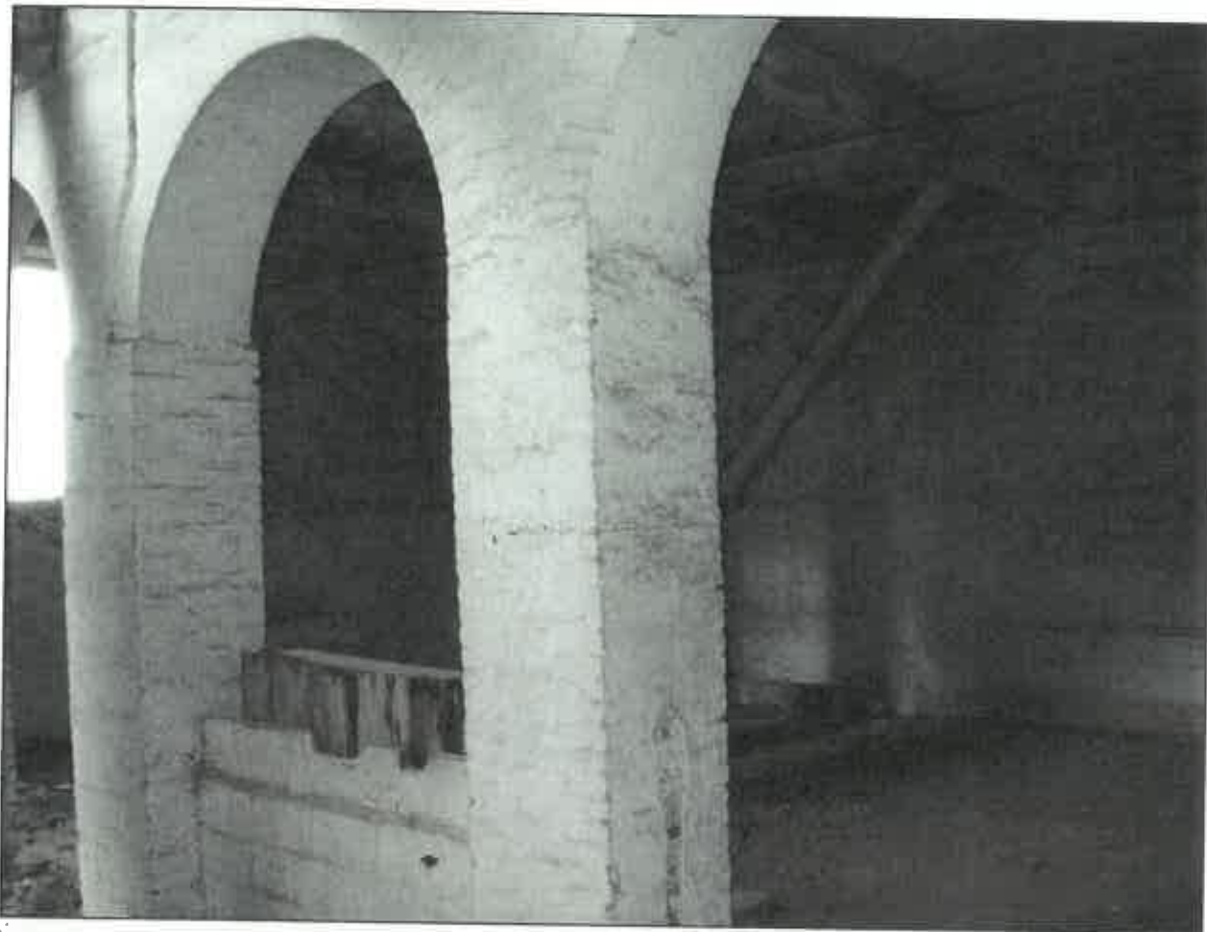
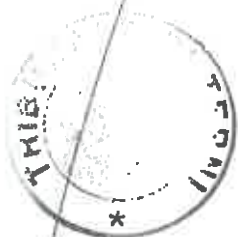
Sezione Albo
N. 284

Geometra
ZAZZARETTA FELICE



[Firma manoscritta]



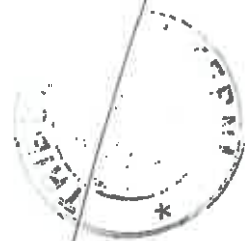


proiezione	proiezione
metri Laureati	metri Laureati
Albo	Albo
224	224
Laureati	Laureati
ZAZZARETTA	ZAZZARETTA



19 148630 286 4





Handwritten signature or mark.



Handwritten text: "KERNI"



"PARCO"



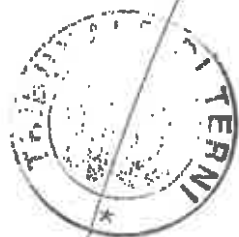
Collegio Provinciale
Geometri Geometri Lau.
Terni
Iscrizione Alb
N 284
Geometra
ZZARELLA FELICE



"EX FABBRICATO COLONICO"



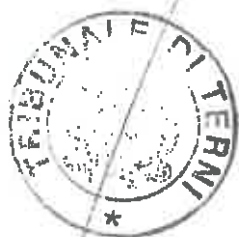
Provinciale
e Capoluoghi Laureati
Iscrizione Albo
N. 284
Gazzetta
ZAZZARETTI FELICE



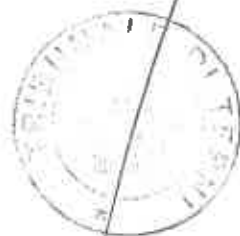


MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€2,00
DUE/00
00035977 00000665 WICVJ001
00001677 09/08/2020 17:12:01
4578-00087 8132478E3B14C089
IDENTIFICATIVO 81191486302828

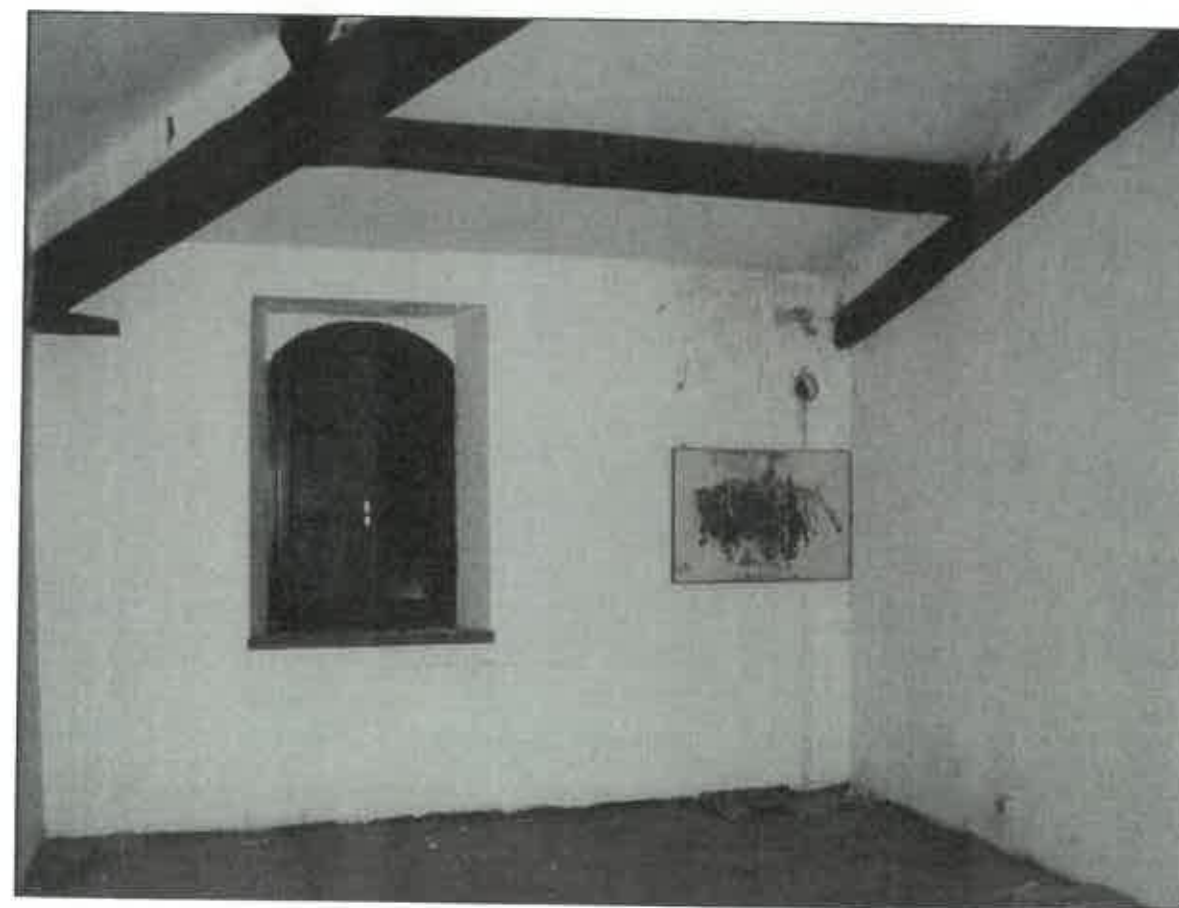
0 1 19 148630 282 0



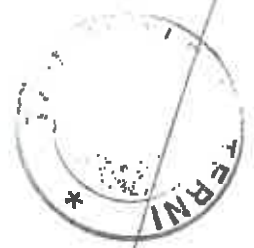
Chiuso Frontale
Geometri e
di Terni
N. 204
Geometra
ZAZZARETTA FEUCE



ALTERNATIVE




MARCA DA BOLLO
 €2,00
 DUE/00
 Contratto
 00035971 000088F5 W1C4J001
 00001679 05/08/2020 17:12:10
 4578-00007 DC19C2D9806427EA
 IDENTIFICATIVO : 01191486302408
 0 1 19 148630 280 8

Collegio Provinciale
 Geometri e Geometri Laureati
 di Terni

 Iscrizione Albo
 N. 204
 Geometra
ZAZZARETTA FELICE



[Handwritten signature]

TERRENI



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

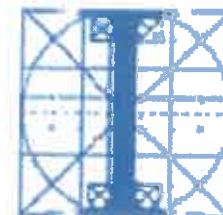
 Iscrizione Albo
N. 284

Geometra
ZAZZARETTA IVLICE



ALLEGATO N. 8
COSTI di COSTRUZIONE ORDINI ING. GROSSETO





ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di Grosseto

2019

**TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE/RESTAURO DI
MANUFATTI EDILIZI,**

a valere per l'anno solare 2019

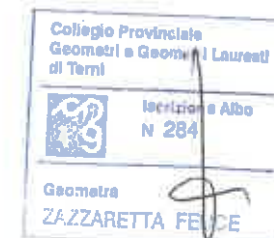
da utilizzare come base di calcolo degli importi presunti dei lavori edili – al netto dell'I.V.A.
- per la determinazione degli onorari professionali, in mancanza di preventivo
particolareggiato redatto dal Professionista.

(La tabella rimane in vigore fino al suo aggiornamento che verrà eseguito su base annuale)

(Variazione su base annua degli indici ISTAT dei prezzi al consumo del mese di Ottobre 2017 = 1,5%)

Delibera di adozione

**del Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto
del 24/07/2019**



IMPORTI MINIMI DEI COSTI DI COSTRUZIONE

1.0.0 - NUOVE COSTRUZIONI -

CATEGORIA DI LAVORO | €/mq. vuoto x pieno. | €/mq. sup. utile... |

1.1.0 - Edifici di cui alla categoria I classe A -	253,00
1.2.0 - Edifici residenziali di tipo medio e/o economico	348,00
1.3.0 - Edifici residenziali signorili, ville e villini semplici	433,00
1.4.0 - Alberghi, case di riposo, edifici commerciali importanti, edifici direzionali	585,00
1.5.0 - Ospedali, cliniche e case di cura	636,00
1.6.0 - Scuole dell'obbligo	346,00
1.7.0 - Scuole superiori/professionali	470,00
1.8.0 - Ville e abitazioni di lusso	636,00
1.9.1 - Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali)	
FINO A 6 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO	535,00
1.9.2 - Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali)	
OLTRE 6 ML. E FINO A 8 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO	585,00
1.9.3 - Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali)	
OLTRE 8 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO	621,00

La cubatura a mc./v.p.p., valida per il calcolo del presunto preventivo di costo per le classi da 1.1.0. a 1.8.0., deve essere computata considerando il solo volume lordo racchiuso completamente da pareti (a partire dal piano più basso, anche se interrato, fino alla linea mediana compresa tra la linea di gronda e la linea di colmo delle coperture) escludendo dal calcolo i porticati aperti, i balconi e le verande.

La superficie utile, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo per le classi da 1.9.1. a 1.9.3 deve essere computata considerando la superficie al netto di murature esterne ed interne (compreso pilastri) e moltiplicando per 0,60 la superficie di eventuali terrazze e sottotetti.

Per le nuove costruzioni con cubatura (mc./v.p.p.), inferiore a 1000 mc., i prezzi di riferimento dovranno essere incrementati del 10%.

Per le nuove costruzioni con cubatura (mc./v.p.p.), superiore a 3000 mc., i prezzi di riferimento dovranno essere diminuiti del 10%.

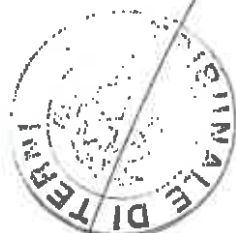
Inoltre per le nuove costruzioni che si sviluppano solo al piano terreno (compreso quelle che prevedono locali interrati), i prezzi di riferimento dovranno essere ulteriormente incrementati del 10%.

I valori relativi alla cubatura a mc./v.p.p. e alla superficie utile (come sopra calcolati), che si riferiscono alle parti interrate vanno ridotti del 50%, mentre quelli che si riferiscono alle parti dei sottotetti vanno ridotti del 25%.

(*) Qualora gli edifici industriali/artigianali siano provvisti di palazzina per appartamento/i, essa sarà conteggiata a parte secondo il punto 1.2.0. -

(*) Qualora gli edifici industriali o commerciali siano provvisti di palazzina uffici, essa sarà conteggiata a parte secondo il punto 1.4.0. -





[Handwritten signature]

1.0.0 - NUOVE COSTRUZIONI (solo strutture in cemento armato)

CATEGORIA DI LAVORO | € mc. vuoto x piano ... | € mq. sup. utile |

1.10.1 Strutture intelaiate in cemento armato per le classi da 1.1.0 a 1.8.0
compreso fondazioni e muri a retta, misurate v.p.p. dal piano di spacco
dei pilastri fino alla orditura media del tetto.
STRUTTURE NORMALI (CAT. F) | 77,00 | |

1.10.2 Strutture intelaiate in cemento armato per le classi da 1.1.0 a 1.8.0
compreso fondazioni e muri a retta, misurate v.p.p. dal piano di spacco
dei pilastri fino alla orditura media del tetto.
STRUTTURE ANTISISMICHE (CAT. G) | 91,00 | |

1.10.3 Strutture intelaiate in cemento armato di cui al punto 1.10.1 di edifici soggetti
ad affollamento o pubblici | 87,00 | |

1.10.4 Strutture intelaiate in cemento armato di cui al punto 1.10.2 di edifici soggetti
ad affollamento o pubblici | 104,00 | |

1.10.5 Strutture intelaiate in cemento armato per le classi da 1.9.1 a 1.9.3
compreso fondazioni e muri a retta, misurate a metro quadrato di
superficie utile
STRUTTURE NORMALI (CAT. F) - PER OGNI PIANO | 165,00 |

1.10.6 Strutture intelaiate in cemento armato per le classi da 1.9.1 a 1.9.3
compreso fondazioni e muri a retta, misurate a metro quadrato di
superficie utile
STRUTTURE ANTISISMICHE (CAT. G) - PER OGNI PIANO | 179,00 |

1.10.7 - Strutture intelaiate in cemento armato di cui al punto 1.10.5 di edifici soggetti
ad affollamento o pubblici - PER OGNI PIANO | 179,00 |

1.10.8 - Strutture intelaiate in cemento armato di cui al punto 1.10.6 di edifici soggetti
ad affollamento o pubblici - PER OGNI PIANO | 198,00 |

La cubatura a mc./v.p.p., valida per il calcolo del presunto preventivo di costo per le classi da 1.10.1 a 1.10.4, deve essere computata considerando il solo volume lordo racchiuso completamente da pareti (a partire dal piano più basso, anche se interrato, fino alla linea mediana compresa tra la linea di gronda e la linea di colmo delle coperture) escludendo dal calcolo i porticati aperti, i balconi e le verande.

La superficie utile, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo per le classi da 1.10.5 a 1.10.8, deve essere computata considerando la superficie al netto di murature esterne ed interne (compreso pilastri) e moltiplicando per 0,60 la superficie di eventuali terrazze e sottotetti.

Per le nuove costruzioni con cubatura (mc./v.p.p.), inferiore a 1000 mc., i prezzi di riferimento dovranno essere incrementati del 10%.

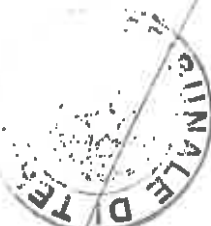
Per le nuove costruzioni con cubatura (mc./v.p.p.), superiore a 3000 mc., i prezzi di riferimento dovranno essere diminuiti del 10%.

Inoltre per le nuove costruzioni che si sviluppano solo al piano terreno (compreso quelle che prevedono locali interrati), i prezzi di riferimento dovranno essere ulteriormente incrementati del 10%.

I valori relativi alla cubatura a mc./v.p.p. e alla superficie utile (come sopra calcolati), che si riferiscono alle parti interrate vanno ridotti del 50%, mentre quelli che si riferiscono alle parti dei sottotetti vanno ridotti del 25%.

(*) Qualora gli edifici industriali/artigianali siano provvisti di palazzina per appartamenti, e qualora gli edifici industriali o commerciali siano provvisti di palazzina uffici, esse saranno conteggiate a parte secondo le classi da 1.10.1 a 1.10.4.





[Handwritten signature]

2.0.0 - RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI -

CATEGORIA DI LAVORO | €/mq. vuoto x pieno ... | €/mq. sup. utile

2.1.1 - Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo LEGGERO (**)
In edifici realizzati a partire dal 1960 | 407,00

2.1.2 - Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo MEDIO (**)
In edifici realizzati a partire dal 1960 | 627,00

2.1.3 - Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo PESANTE (**)
In edifici realizzati a partire dal 1960 | 1.183,00

2.2.1 - Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo LEGGERO (**)
In edifici realizzati in epoca precedente al 1960 | 497,00

2.2.1 - Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo MEDIO (**)
In edifici realizzati in epoca precedente al 1960 | 874,00

2.2.1 - Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo PESANTE (**)
In edifici realizzati in epoca precedente al 1960 | 1.412,00

2.0.0 - RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI IN CENTRI STORICI -

CATEGORIA DI LAVORO | €/mq. vuoto x pieno ... | €/mq. sup. utile

2.3.1 Restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo LEGGERO (**)
In edifici o parti di edifici con carattere storico o comunque ricompresi
in centri storici anche minori, o in edifici non storici, ma ad essi assimilabili
per la complessità dell'intervento edilizio di progetto e per le caratteristiche
dell'edificio | 646,00

2.3.2 Restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo MEDIO (**)
In edifici o parti di edifici con carattere storico o comunque ricompresi
in centri storici anche minori, o in edifici non storici, ma ad essi assimilabili
per la complessità dell'intervento edilizio di progetto e per le caratteristiche
dell'edificio | 1.269,00

2.3.3 Restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo PESANTE (**)
In edifici o parti di edifici con carattere storico o comunque ricompresi
in centri storici anche minori, o in edifici non storici, ma ad essi assimilabili
per la complessità dell'intervento edilizio di progetto e per le caratteristiche
dell'edificio | 1.844,00

(**) Definizione di ristrutturazione (recupero) pesante, leggero e medio:

a) la "ristrutturazione pesante", cioè ad alta densità di capitale, ha l'obiettivo di risanare integralmente o di restaurare completamente il manufatto edilizio mediante sostituzione e rifacimento degli elementi orizzontali (edici, pavimenti, soffittature), rifacimento anche parziale degli elementi verticali esterni (murature di facciata, rivestimenti intonaci, tinteggiatura) e degli elementi verticali interni (strutturali e non) con la creazione di locali per bagni e cucine, ed il rifacimento di tutti gli impianti;
b) la "ristrutturazione leggera", cioè a bassa densità di capitale, ha lo scopo di garantire una manutenzione di tipo straordinario mediante la sostituzione ed il rifacimento di alcuni elementi verticali interni (per la realizzazione di locali per bagno, cucina e di servizio), la sostituzione di alcuni elementi orizzontali interni non strutturali (pavimenti, soffittature, controsoffittature), il rifacimento di alcuni elementi verticali esterni non strutturali, il rifacimento totale o parziale della copertura e la sostituzione di tutti gli impianti;
c) la "ristrutturazione media", ossia intermedia rispetto alle due classi limite suddette, in particolare interviene solo in parte sugli elementi che differenziano la ristrutturazione pesante da quella leggera (rappresentati dagli elementi verticali ed orizzontali strutturali).
La superficie utile, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo, deve essere computata considerando la sola superficie oggetto di intervento professionale al netto di murature esterne ed interne (compreso eventuali pilastri) e moltiplicando per 0,60 la superficie di eventuali terrazze, balconi, tenditori, sottotetti.

I valori relativi alla cubatura e mc./v.p.p. e alla superficie utile (come sopra calcolati), che si riferiscono alle parti interrato vanno ridotti del 50%, mentre quelli che si riferiscono alle parti dei sottotetti vanno ridotti del 25%.



Nota bene: l'Ufficio non assume alcuna responsabilità circa il contenuto della perizia oggetto del presente procedimento.

