
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SANTICCHI MIRKO + altri 3**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **197/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/11/2015

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Giuliana Maccarino**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO

Esperto alla stima: Ing. Stefano Mancinelli
Codice fiscale: MNCSFN71R24A944V
Partita IVA: 01464490554
Studio in: Viale Borsi 10 - 05100 Terni
Telefono: +393355244905
Fax: +390744401377
Email: stefano.mancinelli71@gmail.com
Pec: stefano.mancinelli@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Vocabolo Pian del Gallo - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: UNICO

Corpo: A

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: OMISSIS proprietà per 1/1 bene personale, foglio 51, particella 119, subalterno 2, scheda catastale TR0025999, indirizzo Voc. Pian del Gallo SNC, piano T, sezione censuaria Città della Pieve, categoria C/2, classe 3, consistenza 535 mq, rendita € 1.188,11

Corpo: B

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: OMISSIS proprietà per 1/1 bene personale, foglio 51, particella 119, subalterno 3, scheda catastale TR0026001, indirizzo Voc. Pian del Gallo SNC, piano T, sezione censuaria Città della Pieve, categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita € 59,29

Corpo: C

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: OMISSIS proprietà per 1/1 bene personale, foglio 51, particella 121, subalterno, scheda catastale TR0026036, indirizzo Voc. Pian del Gallo SNC, piano T, sezione censuaria Città della Pieve, categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, rendita € 16,73

Corpo: D

Categoria: agricolo

Dati Catastali: OMISSIS proprietà per 1/1 bene personale, sezione censuaria Città della Pieve, foglio 51, particella 116, qualità seminativo, classe 5, superficie catastale mq 5.350, reddito dominicale: € 11,05, reddito agrario: € 19,34, OMISSIS proprietà per 1/1 bene personale, sezione censuaria Città della Pieve, foglio 51, particella 125, qualità seminativo, classe 5, superficie catastale mq 10.644, reddito dominicale: € 21,99, reddito agrario: € 38,48

Corpo: E

Categoria: agricolo

Dati Catastali: OMISSIS proprietà per 1/1 bene personale, sezione censuaria Città della Pieve, foglio 51, particella 118, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale mq 128.153, reddito dominicale: € 132,37, reddito agrario: € 39,71, OMISSIS proprietà per 1/1 bene personale, sezione censuaria Città della Pieve, foglio 51, particella 48, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale mq 61.860, reddito dominicale: € 63,90, reddito agrario: € 19,17

Corpo: F

Categoria: agricolo

Dati Catastali: OMISSIS proprietà per 1/1 bene personale, sezione censuaria Città della Pieve, foglio 51, particella 120, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq 15.940, reddito dominicale: € 49,39, reddito agrario: € 65,86, OMISSIS proprietà per 1/1 bene personale, sezione censuaria Città della Pieve, foglio 51, particella 12, qualità pascolo, classe U, superficie catastale mq 1.590, reddito dominicale: € 1,07, reddito agrario: € 0,49, OMISSIS proprietà per 1/1 bene personale, sezione censuaria Città della Pieve, foglio 51, particella 13, qualità pascolo, classe U, superficie catastale mq 520, reddito dominicale: € 0,35, reddito agrario: € 0,16



2. Possesso

Bene: - Vocabolo Pian del Gallo - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: UNICO

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Libero

Corpo: C

Possesso: Libero

Corpo: D

Possesso: Libero

Corpo: E

Possesso: Libero

Corpo: F

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Vocabolo Pian del Gallo - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: UNICO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: F

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Vocabolo Pian del Gallo - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: UNICO

Corpo: A

Creditori Iscritti: SANTICCHI MIRKO + altri 3

Corpo: B



Creditori Iscritti: SANTICCHI MIRKO + altri 3
Corpo: C
Creditori Iscritti: SANTICCHI MIRKO + altri 3
Corpo: D
Creditori Iscritti: SANTICCHI MIRKO + altri 3
Corpo: E
Creditori Iscritti: SANTICCHI MIRKO + altri 3
Corpo: F
Creditori Iscritti: SANTICCHI MIRKO + altri 3

5. Comproprietari

Beni: - Vocabolo Pian del Gallo - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: UNICO
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno
Corpo: B
Comproprietari: Nessuno
Corpo: C
Comproprietari: Nessuno
Corpo: D
Comproprietari: Nessuno
Corpo: E
Comproprietari: Nessuno
Corpo: F
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Vocabolo Pian del Gallo - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: UNICO
Corpo: A
Misure Penali: NO
Corpo: B
Misure Penali: NO
Corpo: C
Misure Penali: NO
Corpo: D
Misure Penali: NO
Corpo: E
Misure Penali: NO
Corpo: F
Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Vocabolo Pian del Gallo - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: UNICO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: F

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Vocabolo Pian del Gallo - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: UNICO

Prezzo da libero: € 279.866,28



Beni in Citta' Della Pieve (Perugia)
Località/Frazione Vocabolo Pian del Gallo, snc

PREMESSA

Rilevato che i beni immobili oggetto di valutazione, pur essendo frazionati in più mappali, di fatto costituiscono un'azienda agricola che si identifica in un unico corpo, composta da appezzamenti di terreno agricolo di varia natura e coltura, sui quali insistono fabbricati ed annessi strumentali all'esercizio dell'attività agricola, direttamente correlati tra di loro, (per una superficie complessiva di Ha 22.40.57 al netto dei sedimi dei fabbricati e della corte di pertinenza), si predispone la presente perizia per la vendita in LOTTO UNICO, per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta, sia una migliore comprensione dei beni eseguiti.

Lotto: UNICO

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062
frazione: Vocabolo Pian del Gallo, snc (fg. 51 – part. 119 sub. 2).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà.

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata-Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Note: L'immobile è stato acquistato dall'esecutata quale bene personale, regime giuridico confermato dalla presenza del marito alla stipula dell'atto di compravendita (rogito Notaio Paolo Efisio Anedda Angioy del 15/02/2010, rep. 179.171).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS , foglio 51, particella 119, subalterno 2, scheda catastale TR0025999, indirizzo Voc. Pian del Gallo snc, piano T, sezione censuaria Città della Pieve, categoria C/2, classe 3, consistenza 535 mq, rendita € 1.188,11.

Derivante da: Costituzione del 23/01/2009 n. 449.1/2009 in atti dal 23/01/2009 (protocollo n. PG0024070).

Confini: Santicchi E., Santicchi G., restante proprietà eseguita su più lati.

Note: Unità immobiliare con diritto alla corte comune fg. 51 - part. 119 sub. 1 (bene comune non censibile ai sub. 2 e 3).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare (strumentale all'esercizio dell'attività agricola) rappresentata nella planimetria catastale in atti, risulta difforme rispetto allo stato di fatto, principalmente si rilevano differenze nella rappresentazione delle aperture



esterne, della distribuzione interna e nella indicazione delle altezze.

Regolarizzabili mediante: Variazione DOC.FA. al catasto fabbricati.

Variazione catastale DOC.FA. al catasto fabbricati: € 700,00.

Oneri Totali: € 700,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Citta' Della Pieve (Perugia)

CAP: 06062 frazione: Vocabolo Pian del Gallo, snc (fg. 51 – part. 119 sub. 3).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà.

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata-Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Note: L'immobile è stato acquistato dall'esecutata quale bene personale, regime giuridico confermato dalla presenza del marito alla stipula dell'atto di compravendita (rogito Notaio Paolo Efisio Anedda Angioy del 15/02/2010, rep. 179.171).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 51, particella 119, subalterno 3, scheda catastale TR0026001, indirizzo Voc. Pian del Gallo snc, piano T, sezione censuaria Città della Pieve, categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita € 59,29.

Derivante da: Costituzione del 23/01/2009 n. 449.1/2009 in atti dal 23/01/2009 (protocollo n. PG0024070).

Confini: Santicchi E., Santicchi G., restante proprietà esecutata su più lati.

Note: Unità immobiliare con diritto alla corte comune fg. 51 - part. 119 sub. 1 (bene comune non censibile ai sub. 2 e 3).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare, ad uso accessorio agricolo, rappresentata nella planimetria catastale in atti, risulta essere stata oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione) con modifiche alle aperture esterne e leggere variazioni delle altezze.

Regolarizzabili mediante: Variazione DOC.FA. al catasto fabbricati.

Variazione catastale DOC.FA. al catasto fabbricati: € 300,00.

Oneri Totali: € 300,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.



Identificativo corpo: C.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062
frazione: Vocabolo Pian del Gallo, snc (fg. 51 – part. 121).**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà.

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata-Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Note: L'immobile è stato acquistato dall'esecutata quale bene personale, regime giuridico confermato dalla presenza del marito alla stipula dell'atto di compravendita (rogito Notaio Paolo Efisio Anedda Angioy del 15/02/2010, rep. 179.171).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 51, particella 121, subalterno - , scheda catastale TR0026036, indirizzo Voc. Pian del Gallo SNC, piano T, sezione censuaria Città della Pieve, categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, rendita € 16,73.

Derivante da: Costituzione del 14/01/2009 n. 184.1/2009 in atti dal 14/01/2009 (protocollo n. PG0010109).

Confini: restante proprietà esecutata su più lati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto allo stato di fatto, nella planimetria catastale in atti il manufatto è stato rappresentato con dimensioni leggermente più grandi, inoltre sono state indicate difformemente le aperture esterne.

Regolarizzabili mediante: Variazione DOC.FA. al catasto fabbricati.

Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica dello stato di fatto dell'immobile.

Variazione catastale DOC.FA. al catasto fabbricati: € 300,00.

Oneri Totali: € 300,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: D.

Terreno agricolo sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Vocabolo Pian del Gallo (fg. 51 – part.116-125).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà.

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata-Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Note: L'immobile è stato acquistato dall'esecutata quale bene personale, regime giuridico confermato dalla presenza del marito alla stipula dell'atto di compravendita (rogito Notaio Paolo Efisio Anedda Angioy del 15/02/2010, rep. 179.171).



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1 bene personale, sezione censuaria Città della Pieve, foglio 51, particella 116, qualità seminativo, classe 5, superficie catastale mq 5.350, reddito dominicale: € 11,05, reddito agrario: € 19,34.

Derivante da: frazionamento del 30/07/2008 n. 263803.1/2008 in atti dal 30/07/2008 (prot. PG0263803).

Confini: restante proprietà eseguita su più lati.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1 bene personale, sezione censuaria Città della Pieve, foglio 51, particella 125, qualità seminativo, classe 5, superficie catastale mq 10.644, reddito dominicale: € 21,99, reddito agrario: € 38,48.

Derivante da: frazionamento del 18/12/2009 n. 430299.1/2009 in atti dal 18/12/2009 (prot. PG0430299).

Confini: Strada Statale Pievaiola, Antonelli S., restante proprietà eseguita su più lati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattasi di appezzamenti di terreno potenzialmente irrigabili con la presenza di piante di alberi di ulivo (n. 56 piante) ed alcuni filari di alberi da frutto (pero e melo).

Regolarizzabili mediante: Presentazione della dichiarazione di variazione della coltura all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia – Territorio (Catasto Terreni).

Descrizione delle opere da sanare: Variazione colturale dei terreni.

Oneri Totali: € 0,00 (la dichiarazione può essere presentata direttamente dal proprietario/possessore).

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: E.

Terreno agricolo sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Vocabolo Pian del Gallo (fg. 51 – part.lla 118-48).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata-Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Note: L'immobile è stato acquistato dall'esecutata quale bene personale, regime giuridico confermato dalla presenza del marito alla stipula dell'atto di compravendita (rogito Notaio Paolo Efisio Anedda Angioy del 15/02/2010, rep. 179.171).



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1 bene personale, sezione censuaria Città della Pieve, foglio 51, particella 118, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale mq 128.153, reddito dominicale: € 132,37, reddito agrario: € 39,71.

Derivante da: frazionamento del 30/07/2008 n. 263803.1/2008 in atti dal 30/07/2008 (prot. PG0263803).

Confini: Strada Statale Pievaiola, restante proprietà eseguita su più lati.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1 bene personale, sezione censuaria Città della Pieve, foglio 51, particella 48, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale mq 61.860, reddito dominicale: € 63,90, reddito agrario: € 19,17.

Derivante da: frazionamento del 14/03/1992 n. 765.1/1992 in atti dal 13/04/1999.

Confini: Santicchi E., Santicchi G., restante proprietà eseguita.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: F.

Terreno agricolo sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Vocabolo Pian del Gallo (fg. 51 – part.ile 120-12-13).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata-Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Note: L'immobile è stato acquistato dall'esecutata quale bene personale, regime giuridico confermato dalla presenza del marito alla stipula dell'atto di compravendita (rogito Notaio Paolo Efisio Anedda Angioy del 15/02/2010, rep. 179.171).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1 bene personale, sezione censuaria Città della Pieve, foglio 51, particella 120, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq 15.940, reddito dominicale: € 49,39, reddito agrario: € 65,86.

Derivante da: frazionamento del 30/07/2008 n. 263803.1/2008 in atti dal 30/07/2008 (prot. PG0263803).

Confini: Santicchi E., Santicchi G., fosso demaniale, restante proprietà eseguita.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1 bene personale, sezione censuaria Città della Pieve, foglio 51, particella 12, qualità pascolo, classe U, superficie catastale mq 1.590, reddito dominicale: € 1,07, reddito agrario: € 0,49.

Derivante da: impianto meccanografico del 24/03/1976.

Confini: fosso demaniale, restante proprietà eseguita.



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1 bene personale, sezione censuaria Città della Pieve, foglio 51, particella 13, qualità pascolo, classe U, superficie catastale mq 520, reddito dominicale: € 0,35, reddito agrario: € 0,16.

Derivante da: Impianto meccanografico del 24/03/1976.

Confini: fosso demaniale, restante proprietà eseguita.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili si trovano in una zona periferica ai margini del territorio comunale di Città della Pieve, in posizione collinare, (quota altimetrica circa 450 metri sul livello del mare), caratterizzata prevalentemente da aree agricole con la presenza di case sparse (immobili residenziali ed accessori agricoli).

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: prevalentemente agricola a traffico limitato con spazi per parcheggio all'interno della proprietà.

Importanti centri limitrofi: La zona è carente di alcuni servizi di urbanizzazione primaria (illuminazione pubblica, marciapiedi, fognature ecc.).

Il vicino centro abitato di Città della Pieve è provvisto dei servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri vicini: Città della Pieve a Km 6 - Perugia a Km 37 - Orvieto a Km 53.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente agricole.

Attrazioni storiche: Centri storici di Città della Pieve - Orvieto e Perugia.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea extraurbana.

Servizi offerti dalla zona: zona agricola.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Citta' Della Pieve (Perugia),
Libero.

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Citta' Della Pieve (Perugia),
Libero.

Identificativo corpo: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Citta' Della Pieve (Perugia),
Libero.

Identificativo corpo: D

Terreni agricoli siti in Citta' Della Pieve (Perugia),
Libero.

Identificativo corpo: E

Terreni agricoli siti in Citta' Della Pieve (Perugia),
Libero.



Identificativo corpo: F
Terreni agricoli siti in Citta' Della Pieve (Perugia),
Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA' a favore della Regione Umbria.

Rogito: Notaio PAOLO EFISIO ANEDDA ANGIOY in data 15/02/2010 ai nn. 179171/10822 - iscritto/trascritto a Perugia in data 17/02/2010 ai nn. RG 4348 - RP 2632.

ULTERIORI INFORMAZIONI DI CUI ALLA "SEZIONE D" DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE:

"La parte acquirente chiedeva l'applicazione delle agevolazioni fiscali per la costituzione del compendio unico in agricoltura portate dall'art. 5 bis del D.Lgs. 99/2004, come integrato dal D.Lgs. 27 Maggio 2005, N. 101, dichiarando a tal fine sotto la sua responsabilità: -di voler costituire in compendio unico, coltivandolo in qualità di imprenditore agricolo professionale, quanto oggetto del presente atto, per un periodo di almeno 10 (dieci) anni a far data dall'acquisto, durante il quale i fabbricati ed i terreni costituenti il compendio saranno quindi considerati unità indivisibili, e non potranno essere frazionati, nè in forza di atti tra vivi o trasferimenti a causa di morte; -di aver presentato in data 4 Febbraio 2010 istanza per ottenere l'attestazione prevista dall'art. 7, del citato D.Lgs. 99/2004, come modificato dal D.Lgs. 101/2005, al fine della concessione dell'agevolazione in oggetto, e l'autorità competente aveva rilasciato in pari data l'attestato provvisorio; -di possedere i requisiti soggettivi necessari, essendo imprenditore agricolo professionale, in corso di iscrizione alla gestione previdenziale INPS; -che quanto in oggetto presenta i requisiti minimi di redditività previsti dalla normativa vigente; -obbligarsi a produrre all'ufficio delle Entrate di Perugia nei termini di Legge le certificazioni definitive da rilasciarsi da parte degli organi competenti. Si chiedeva la trascrizione del predetto vincolo di indivisibilità nei Registri Immobiliari a favore della Regione Umbria. In subordine, si chiedono le agevolazioni previste per gli acquisti di terreni e fabbricati agricoli degli imprenditori agricoli professionali, dichiarando al tal fine di: -voler conseguire i requisiti per la predetta qualifica di I.A.P., dedicando all'attività agricola di cui all'art. 2135 C.C. almeno il 50% per proprio tempo di lavori complessivo ricavandone almeno il 50% del proprio reddito globale di lavoro; -aver già presentato istanza di riconoscimento della qualifica alla Regione di competenza; -obbligarsi a destinare ad uso agricolo quanto in oggetto per un periodo di 10 anni dalla data 15/02/2010; -obbligarsi a produrre le certificazioni definitive all'Agenzia delle Entrate di competenza nei termini di Legge."

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C – D – E – F.



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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di SANTICCHI MIRKO + altri 3 contro OMISSIS - derivante da: atto notarile pubblico - Importo ipoteca: € 400.000,00 - Importo capitale: € 398.000,00.

Rogito: Notaio FRANCESCO BALLETTA in data 13/04/2011 ai nn. 2000/1347 - iscritto/trascritto a Perugia in data 22/04/2011 ai nn. RG 10550 - RP 1881.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C – D – E – F.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di SANTICCHI MIRKO + altri 3 contro OMISSIS - derivante da: UNEP Corte di Appello di Perugia rep. 4989/2014 del 18/07/2014

iscritto/trascritto a Perugia in data 08/08/2014 ai nn. RG 17183 – RP 13288.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C – D – E – F.

4.2.3 Altre limitazioni:

- Descrizione onere: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Rogito: Notaio PAOLO EFISIO ANEDDA ANGIOY in data 25/07/2011 ai nn. 183542/12358 - iscritto/trascritto a Perugia in data 28/07/2011 ai nn. RG 20129 – RP 13607.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C – D – E – F.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Con riferimento al TITOLO III - Art. 3 di cui all'atto notarile di provenienza degli immobili

(Rogito: Notaio PAOLO EFISIO ANEDDA ANGIOY in data 25/07/2011 ai nn. 183542/12358 - iscritto/trascritto a Perugia in data 28/07/2011 ai nn. RG 20129 – RP 13607) si riporta:

“In diretta dipendenza dell'intervenuto trasferimento, e per corrispettivo ricompreso nel prezzo di vendita, la parte venditrice concede a titolo personale senza carattere di realtà alla parte acquirente il diritto di transitare con mezzi pesanti ed industriali sulla strada attualmente esistente che collega la Strada Statale Pievaiola alle porzioni di fabbricato oggi cedute attraversando la residua proprietà della parte venditrice, al fine di consentire una eventuale futura ristrutturazione dei medesimi, per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori; il diritto cesserà all'ultimazione dei medesimi, ovvero in caso di alienazione a terzi di quanto oggetto del presente atto.”

In seguito al sopralluogo, si è constatato che allo stato attuale è possibile raggiungere gli immobili esclusivamente transitando sulla strada sopra descritta, (proprietà dei signori Santicchi – Brandinelli), in quanto la strada interpoderale esistente, che dalla Strada Statale Pievaiola conduce agli immobili, attraversando la particella 118, (bosco di proprietà dell'esecutata), al momento non è agibile (necessita di sistemazione del fondo).

Spese di gestione condominiale: gli immobili non fanno parte di un condominio.

Identificativo corpo: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Citta' Della Pieve (Perugia),



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.
Millesimi di proprietà: ---
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: immobile non accessibile.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---
Attestazione Prestazione Energetica: non necessita in quanto edificio agricolo non residenziale sprovvisto di impianto di climatizzazione.
Indice di prestazione energetica: ---
Note Indice di prestazione energetica: ---
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo.
Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Citta' Della Pieve (Perugia),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.
Millesimi di proprietà: ---
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: immobile non accessibile.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---
Attestazione Prestazione Energetica: non necessita in quanto fabbricato completato al rustico, (intervento di ristrutturazione di edificio agricolo non residenziale).
Indice di prestazione energetica: ---
Note Indice di prestazione energetica: ---
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo.
Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Citta' Della Pieve (Perugia),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna
Millesimi di proprietà: ---
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: immobile non accessibile.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---
Attestazione Prestazione Energetica: non necessita in quanto edificio agricolo non residenziale sprovvisto di impianto di climatizzazione.
Indice di prestazione energetica: Non Specificato
Note Indice di prestazione energetica: ---
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo.
Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: D

Terreni agricoli siti in Citta' Della Pieve (Perugia),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.
Millesimi di proprietà: ---
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ---
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---
Attestazione Prestazione Energetica: ---
Indice di prestazione energetica: ---
Note Indice di prestazione energetica: ---
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo.
Avvertenze ulteriori: ---



Identificativo corpo: E**Terreni agricoli siti in Citta' Della Pieve (Perugia),****Spese ordinarie** annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: nessuna.**Millesimi di proprietà:** ---**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** ---**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ---**Attestazione Prestazione Energetica:** ---**Indice di prestazione energetica:** ---**Note Indice di prestazione energetica:** ---**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessun vincolo.**Avvertenze ulteriori:** ---**Identificativo corpo: F****Terreni agricoli siti in Citta' Della Pieve (Perugia),****Spese ordinarie** annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: nessuna.**Millesimi di proprietà:** ---**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** ---**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ---**Attestazione Prestazione Energetica:** ---**Indice di prestazione energetica:** ---**Note Indice di prestazione energetica:** ---**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessun vincolo.**Avvertenze ulteriori:** in seguito al sopralluogo effettuato, si è rilevata la presenza di impianti di attingimento di acqua per usi irrigui dal laghetto artificiale insistente all'interno delle particelle 120 – 12, da parte degli altri proprietari dei fondi limitrofi; in particolare le tubazioni degli impianti sono visibili lungo la strada di accesso al laghetto all'interno della particella 56 del foglio 51.**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** SANTICCHI Mirko nuda proprietà per 1/3 - BRANDINELLI Giuseppe nuda proprietà per 1/3 - SANTICCHI Simona nuda proprietà per 1/3 - BRANDINELLI Rita usufrutto per 1/1. dal **03/07/1993 al 15/02/2010 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita.**A rogito:** Notaio GIANCARLO ANTONIONI in data 03/07/1993 ai nn. 236820/29309 - registrato a: Perugia in data 23/07/1993 ai nn. 3626 - trascritto a: Perugia in data 23/07/1993 ai nn. RG 13234 – RP 9625.**Note:** Stipulato ATTO DI CONFERMA rogito Notaio ANEDDA ANGIOY PALO EFISIO in data 15/02/2010 rep. 179171/10822, trascritto a Perugia in data 17/02/2010 num. RG 4346 num. RP 2630, mediante il quale i signori Brandinelli Rita, Brandinelli Giuseppe, Santicchi Mirko e Santicchi Simona quali pari acquirenti del rogito Notaio G. ANTONIONI di Perugia in data 3 Luglio 1993, rep. n. 236820/29309, a conferma a convalida espressa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40, comma 3 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47, del citato atto a rogito Notaio Antonioni, attestano e dichiarano che:

-“la costruzione del fabbricato rurale e dei relativi annessi ricompresa nella consistenza oggetto di tale vendita è avvenuta in parte in data anteriore al 1 Settembre 1967, ed in parte, con riferimento all'immobile uso colombaia, in forza di licenza edilizia prot. 2369 rilasciata in data 16 Luglio 1976 dal Comune di Città della Pieve, e che successivamente non sono state apportate alle stesse modifiche che richiedono provvedimenti autorizzativi”.



Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietaria per 1/1 bene personale. dal **15/02/2010 ad oggi (attuale proprietaria)** - In forza di atto di risoluzione contratto preliminare - conferma e compravendita.

A rogito: Notaio PAOLO EFISIO ANEDDA ANGIOY in data 15/02/2010 ai nn. 179171/10822 - registrato a: Perugia in data 17/02/2010 al n. 927 - trascritto a: Perugia in data 17/02/2010 ai nn. RG 4346 - RP 2630 / RG 4347 - RP 2631 / RG 4348 - RP 2632.

Note: I signori Brandinelli Rita, Brandinelli Giuseppe, Santicchi Mirko e Santicchi Simona quali pari acquirenti del rogito Notaio G. ANTONIONI di Perugia in data 3 Luglio 1993, rep. n. 236820/29309, a conferma a convalida espressa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40, comma 3 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47, del citato atto a rogito Notaio Antonioni, attestano e dichiarano che:

-la costruzione del fabbricato rurale e dei relativi annessi ricompresa nella consistenza oggetto di tale vendita è avvenuta in parte in data anteriore al 1 Settembre 1967, ed in parte, con riferimento all'immobile uso colombaia, in forza di licenza edilizia prot. 2369 rilasciata in data 16 Luglio 1976 dal Comune di Città della Pieve, e che successivamente non sono state apportate alle stesse modifiche che richiedono provvedimenti autorizzativi.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C – D – E – F.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Vocabolo Pian del Gallo, snc.

Identificativo: Pratica Edilizia 79/76

Intestazione: Santicchi Vincenzo

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione delle strutture atte all'allevamento di colombi da carne.

Oggetto: Nuova costruzione.

Presentazione in data 22/04/1976

Rilascio in data 04/08/1976 al n. di prot. 2369

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Vocabolo Pian del Gallo,

Identificativo: Concessione Edilizia

Intestazione: Santicchi Claudio

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento laghetto artificiale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/11/1991 al n. di prot. 9177

Dati precedenti relativi ai corpi: C (locale pompe) – F (laghetto artificiale p.lle 120-12).



7.1 Conformità edilizia:**CORPO A - Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1)-Diversa localizzazione dell'area di sedime della costruzione, in relazione all'area di pertinenza (traslata in direzione nord-est rispetto al posizionamento di progetto, con uno spostamento min. di circa m. 6,00 e max di circa m. 14,00) e realizzazione dell'opera in due corpi di fabbrica distaccati tra loro di circa cm. 90 anzichè in un unico corpo, come previsto nell'originario titolo edilizio abilitativo.
- 2)-Aumento della SUC (Superficie Utile Coperta) inferiore al 10% rispetto alla costruzione prevista nella licenza edilizia del 1976 (incremento di circa mq. 31 rispetto a mq. 586,44 assentiti).
- 3)-Diversa distribuzione interna.
- 4)-Incremento di entità superiore al quindici per cento dell'altezza del fabbricato principale.
- 5)-Realizzazione di struttura metallica intelaiata priva di copertura ed aperta nei quattro lati posta in adiacenza sul lato sud-ovest del capannone (nella planimetria catastale definita come "voliera"). Le difformità di cui ai punti 1-2-3 a parere dello scrivente non costituiscono variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo, come stabilito dall' art. 139 della L.R. 1/2015.

Regolarizzabili mediante:

Sanatoria edilizia per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 154 della L.R. 1/2015 (testo unico governo del territorio e materie correlate).

Descrizione delle opere da sanare:

Incremento altezza del fabbricato principale e realizzazione struttura metallica intelaiata aperta e priva di copertura ad uso voliera. Interventi per i quali la normativa non prevede il contributo di costruzione.

Oblazione per il rilascio della sanatoria edilizia e spese tecniche: € 5.000,00.

Oneri Totali: € 5.000,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

CORPO B - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'unità immobiliare è pervenuta all'attuale ditta come accessorio agricolo ad uso rimessa mezzi e stalla in forza dell'atto di compravendita Notaio Paolo Efisio Anedda Angioy rep. 179171/10822 del 15/02/2010. Nell'atto di provenienza la parte venditrice ha dichiarato che l'immobile è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967. In seguito al sopralluogo effettuato si è constatato che per il fabbricato di che trattasi è in corso un intervento di ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione del pre-esistente) completato al rustico. Dalle ricerche effettuate presso il Comune di competenza non sono emerse pratiche edilizie relative all'intervento sopra descritto.

Regolarizzabili mediante:

Sanatoria edilizia per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 154 della L.R. 1/2015.

Descrizione delle opere da sanare:

Intervento di ristrutturazione edilizia - Art. 7 comma 1 lett. d) L.R. 1/2015.

Oblazione per il rilascio della sanatoria edilizia e spese tecniche : € 4.000,00

Oneri per autorizzazione sismica e collaudo strutturale: € 3.000,00

Oneri Totali: € 7.000,00



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

CORPO C - Magazzini e locali di deposito [C2] (locale pompe laghetto artificiale).

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Note: Il manufatto è stato realizzato con minore superficie, volumetria ed altezza rispetto a quanto previsto negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia prot. n. 9177 del 1991; tali variazioni non costituiscono difformità rispetto al titolo abilitativo (art. 139 comma 3 L.R. 1/2015).

Dati precedenti relativi ai corpi: C

CORPO D – Terreni agricoli

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

CORPO E – Terreni agricoli

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

CORPO F – Terreni agricoli

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

7.2 Conformità urbanistica:

CORPO A - Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 274 del 22/05/1998 e successive varianti;
Zona omogenea:	P.IIa 119 (parte di superficie) zone di particolare valore naturalistico destinate ad usi agricoli - E2n. P.IIa 119 (rimanenza di superficie) zone boschive - E3.



Norme tecniche di attuazione:	Art. 33 N.T.A.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 15 del 28/02/2011 e D.C.C. n. 60 del 02/10/2013;
Zona omogenea:	P.IIa 119 (parte di superficie) aree agricole - ED. P.IIa 119 (rimanenza di superficie) aree boscate - EB.
Norme tecniche di attuazione:	Titolo III - Capo I - Disciplina dello spazio rurale - Art. 32 e seguenti N.T.A.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

CORPO B - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 274 del 22/05/1998 e successive varianti;
Zona omogenea:	P.IIa 119 (parte di superficie) zone di particolare valore naturalistico destinate ad usi agricoli - E2n. P.IIa 119 (rimanenza di superficie) zone boschive - E3.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 33 N.T.A.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 15 del 28/02/2011 e D.C.C. n. 60 del 02/10/2013;
Zona omogenea:	P.IIa 119 (parte di superficie) aree agricole - ED. P.IIa 119 (rimanenza di superficie) aree boscate - EB.
Norme tecniche di attuazione:	Titolo III - Capo I - Disciplina dello spazio rurale - Art. 32 e seguenti N.T.A.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

CORPO C - Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 274 del 22/05/1998 e successive varianti;
Zona omogenea:	P.IIa 121 zone di particolare valore naturalistico destinate ad usi agricoli - E2n.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 33 N.T.A.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 15 del 28/02/2011 e D.C.C. n. 60 del 02/10/2013;
Zona omogenea:	P.IIa 121 aree agricole - ED.
Norme tecniche di attuazione:	Titolo III - Capo I - Disciplina dello spazio rurale - Art. 32 e seguenti N.T.A.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

CORPO D – Terreni agricoli

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 274 del 22/05/1998 e successive varianti;
Zona omogenea:	P.IIe 116-125 (parte di superficie) zone di particolare valore naturalistico destinate ad usi agricoli - E2n. P.IIa 116 (rimanenza di superficie) e p.IIa 125 (parte di superficie) zone boschive - E3. P.IIa 125 (rimanenza di superficie) zone di rispetto – VR.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 33 N.T.A. – Art. 25 N.T.A.



Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 15 del 28/02/2011 e D.C.C. n. 60 del 02/10/2013;
Zona omogenea:	P.IIa 116-125 (parte di superficie) aree agricole - ED. P.IIa 116 (rimanenza di superficie) e p.IIa 125 (parte di superficie) aree boscate - EB. P.IIa 125 (rimanenza di superficie) ambiti e corridoi infrastrutturali.
Norme tecniche di attuazione:	Titolo III - Capo I - Disciplina dello spazio rurale - Art. 32 e seguenti N.T.A. - Art. 52 e 53 N.T.A.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

CORPO E - Terreni agricoli

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 274 del 22/05/1998 e successive varianti;
Zona omogenea:	P.IIe 118-48 (parte di superficie) zone di particolare valore naturalistico destinate ad usi agricoli - E2n. P.IIa 48 (rimanenza di superficie) e p.IIa 118 (parte di superficie) zone boschive - E3. P.IIa 118 (rimanenza di superficie) zone di rispetto – VR.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 33 N.T.A - art. 25 N.T.A.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 15 del 28/02/2011 e D.C.C. n. 60 del 02/10/2013;
Zona omogenea:	P.IIa 118-48 (parte di superficie) aree agricole - ED. P.IIa 48 (rimanenza di superficie) e p.IIa 118 (parte di superficie) aree boscate - EB. P.IIa 118 (rimanenza di superficie) ambiti e corridoi infrastrutturali.
Norme tecniche di attuazione:	Titolo III - Capo I - Disciplina dello spazio rurale - Art. 32 e seguenti N.T.A. - Art. 52 e 53 N.T.A.



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

CORPO F – Terreni agricoli

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 274 del 22/05/1998 e successive varianti;
Zona omogenea:	P.lle 120-12 (parte di superficie) zone di particolare valore naturalistico destinate ad usi agricoli - E2n. P.lla 120-12 (rimanenza di superficie) e p.lla 13 zone boschive - E3.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 33 N.T.A.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 15 del 28/02/2011 e D.C.C. n. 60 del 02/10/2013;
Zona omogenea:	P.lla 120-12 (parte di superficie) aree agricole - ED. P.lla 120-12 (rimanenza di superficie) e p.lla 13 aree boscate - EB.
Norme tecniche di attuazione:	Titolo III - Capo I - Disciplina dello spazio rurale - Art. 32 e seguenti N.T.A.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: F



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A**
(foglio 51 – particella 119 sub. 2)

Unità immobiliare strumentale all'esercizio dell'attività agricola, svolgentesi su di un unico livello di piano (piano terra), costituita da un corpo di fabbrica principale, (capannone avente una struttura in c.a. prefabbricata), un corpo secondario in muratura di tufo e copertura con lastre di eternit, posto sullo stesso allineamento di quello principale con un distacco di circa cm. 90 da esso. In adiacenza al corpo principale sul lato sud-ovest è presente una struttura metallica di circa mq. 121 lordi, priva di copertura ed aperta su tutti i lati (rappresentata come "voliera" nella planimetria catastale in atti).

Il corpo principale ha una struttura portante con pilastri e travi in c.a. prefabbricati; tamponature prevalenti con pannelli prefabbricati in cls; copertura a capanna (solaio con travi in c.a. prefabbricate, soprastanti tavelloni e manto con tegole marsigliesi) avente una h.minima interna all'imposta di m. 3,65 ed una h.max. interna al colmo di m. 4,80; il capannone al suo interno è suddiviso in complessivi sei locali, tutti con accesso autonomo diretto dalla corte esterna ed ha una superficie coperta al lordo dei muri perimetrali di circa mq. 475.

Il corpo secondario ha una superficie complessiva di circa mq. 142 al lordo dei muri perimetrali che sono in muratura di tufo, (pareti esterne prive di intonaco); ha un tetto a capanna avente altezze ridotte (h.minima interna all'imposta m. 2,00 ed h.max. interna al colmo m. 2,30) costituito da strutture in ferro e copertura con lastre ondulate in eternit (da bonificare); lo stesso è suddiviso in più locali adibiti ad uso rimessa/ricovero, parte dei quali internamente inaccessibili in quanto aventi la struttura di copertura pericolante. Gli immobili, nella planimetria catastale agli atti, sono indicati come colombaie/voliere e sono rappresentati con aperture esterne e distribuzione interna non conformi allo stato di fatto. L'unità immobiliare ha diritto alla corte comune fg. 51 part. 119 sub. 1 (bene comune non censibile ai sub. 2 e 3) avente una superficie catastale di mq. 3.312 comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva esterna lorda di circa mq **738** (corpo principale "capannone" + corpo secondario + struttura metallica aperta e priva di copertura).

E' posto al piano: terreno.

L'edificio è stato costruito: a seguito di licenza edilizia del 1976; ristrutturato nel: ---;

L'unità immobiliare è identificata con il numero: --- di interno; ha un'altezza interna di circa: (vedasi descrizione di cui sopra).

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale:

scarso (necessita di ristrutturazione ed opere di bonifica per il corpo secondario come sopra descritto).

Condizioni Generali dell'immobile:

gli immobili che costituiscono l'unità immobiliare necessitano in generale di radicali opere di ristrutturazione, bonifica e risanamento.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura corpo principale
(capannone)

tipologia: **a falde** materiale: **travi principali ed arcarecci in c.a. prefabbricati** condizioni: **sufficienti**

Copertura corpo secondario

tipologia: **a falde** materiale: **acciaio** condizioni: **da ristrutturare**



Fondazioni	tipologia: non è stato possibile verificare la tipologia, il materiale e le condizioni delle fondazioni in quanto completamente interrato.
Strutture verticali corpo principale (capannone)	materiale: colonne in c.a. prefabbricate condizioni: sufficienti
Strutture verticali corpo secondario	materiale: muratura di tufi condizioni: da ristrutturare
Travi corpo principale (capannone)	materiale: prefabbricate in c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante scorrevoli e fisse materiale: ferro condizioni: da ristrutturare
Manto di copertura corpo principale (capannone)	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da revisionare
Manto di copertura corpo secondario	materiale: eternit coibentazione: inesistente condizioni: da bonificare
Pareti esterne corpo principale (capannone)	materiale: pannelli prefabbricati in c.a. coibentazione: inesistente rivestimento: cls a vista condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne corpo secondario	coibentazione: muratura di tufi rivestimento: al rustico condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: da ristrutturare

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V-380V condizioni: fatiscanti da sostituire conformità: non a norma
-----------	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Unità immobiliare strumentale all'esercizio dell'attività agricola, (deposito/magazzino/rimessa/ricovero) svolgentesi su di un unico livello di piano (piano terra), avente una consistenza come di seguito riportato:

- 1)-corpo di fabbrica principale, (capannone con struttura prefabbricata): superficie coperta al lordo dei muri perimetrali di circa mq. 475;
- 2)-corpo di fabbrica secondario in muratura di tufi, posto sullo stesso allineamento di quello principale, con un distacco di circa cm. 90 da esso: superficie coperta al lordo dei muri perimetrali di circa mq. 142;
- 3)-struttura metallica di circa mq. 121 priva di copertura ed aperta su tutti i lati (rappresentata come "voliera" nella planimetria catastale in atti);
- 4)-diritti sulla corte di pertinenza fg. 51, part. 119 sub. 1 (bene comune non censibile ai sub. 2 e 3) avente una superficie catastale di mq. 3.312 comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito/Magazzino	superf. esterna lorda	475,00	1,00	475,00
Rimessa/Ricovero	superf. esterna lorda	142,00	1,00	142,00
Voliera priva di copertura/Struttura metallica intelaiata	superf. esterna lorda	121,00	1,00	121,00
		738,00		738,00



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**
(foglio 51 – particella 119 sub. 3)

Unità immobiliare ad uso accessorio agricolo costituita da un corpo di fabbrica autonomo svolgentesi su di un unico livello di piano (piano terra). L'immobile è interessato da un intervento di ristrutturazione edilizia e risulta completato al rustico (fondazioni, muri in elevazione e copertura).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva netta interna di circa mq **32**

è posto al piano: terreno.

Il fabbricato originario è stato costruito nel periodo antecedente al 1967 (come dichiarato nell'atto di provenienza); sono stati intrapresi lavori di ristrutturazione (demolizione e ricostruzione) che risultano completati al rustico.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: --- di interno; ha un'altezza interna di circa: min. 2,30 - max 3,20.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni Generali dell'immobile: Immobile in corso di ristrutturazione. Muratura portante con blocchi in laterizio. Struttura del tetto in legno lamellare.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno lamellare** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne materiale: **muratura di blocchi in laterizio sp. cm. 30** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **al rustico (soletta in c.a.)** condizioni: **sufficienti**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Piccolo fabbricato ad uso accessorio agricolo, (rimessa/ricovero), costituito da un unico locale al piano terra avente una superficie reale netta di circa mq. 32,00.

L'immobile è completato al rustico e risulta privo di intonaci, pavimenti, impianti, infissi e manto di copertura.

Unità immobiliare con diritti sulla corte di pertinenza fg. 51, part. 119 sub. 1 (bene comune non censibile ai sub. 2 e 3) avente una superficie catastale di mq. 3.312 comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
rimessa/stalla	sup reale netta	32,00	1,00	32,00
		32,00		32,00



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **C**
(foglio 51 – particella 121)

Piccolo manufatto utilizzato come locale pompe al servizio del laghetto artificiale insistente all'interno delle particelle nn. 120-12.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva netta interna di circa mq **6**

è posto al piano: terra

Il manufatto è stato costruito in seguito ai lavori di ampliamento del laghetto artificiale (conc. edilizia prot. 9177 del 20/11/1991).

L'unità immobiliare è identificata con il numero: --- di interno; ha un'altezza interna di circa: min. 2,00 - max 2,50 ed è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: scarso.

Condizioni Generali dell'immobile: degradato, necessita di ristrutturazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **lastre ondulate prefabbricate** condizioni: **da ristrutturare**

Strutture verticali materiale: **muratura di tufi** condizioni: **da ristrutturare**

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **al rustico (soletta in c.a.)** condizioni: **scarse**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Modesto manufatto ubicato in prossimità del laghetto artificiale insistente all'interno delle part.Ile 120-12, costruito per essere utilizzato come locale di alloggiamento pompe, costituito da un unico locale con altezze ridotte, avente una superficie reale netta di circa mq. 6,00.

L'immobile ha una struttura in tufi ed è privo diintonaci, pavimenti, impianti ed infissi, dotato di un manto di copertura costituito da lastre ondulate prefabbricate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locale pompe	sup reale netta	6,00	1,00	6,00
		6,00		6,00



Descrizione: Terreno agricolo di cui al punto D
(foglio 51 – particelle 116, 125)

Terreno agricolo con orografia pianeggiante, catastalmente censito con la qualità "seminativo", avente una superficie catastale di mq 15.994 (Ha 01.59.94), giacente in prossimità dei fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola descritti ai punti A e B, (deposito/magazzino/rimessa/ricovero). All'interno dell'appezzamento di terreno sono presenti n. 56 piante di ulivo ed alcuni filari di alberi da frutto con essenze arboree di "pero" e "melo" (circa n. 200 piante distribuite in 8 filari).

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **15.994**

il terreno risulta di forma irregolare con orografia pianeggiante, in piccola parte occupato dal piazzale esistente intorno ai fabbricati agricoli.

Tessitura prevalente: franco-sabbiosa (aree di collina del bacino del lago Trasimeno).

Sistemazioni agrarie: il terreno risulta essere incustodito da qualche anno.

Sistemi irrigui presenti: è presente un pozzo ed un impianto di irrigazione nel frutteto, (occorre verificare il funzionamento degli impianti in quanto in disuso da qualche anno); possibilità di realizzare un impianto di irrigazione con attingimento acqua dal pozzo o dal laghetto artificiale interno all'azienda agricola (p.lle 120-12).

Colture erbacee: nessuna.

Colture arboree: n. 56 piante di ulivo e n. 200 alberi da frutto distribuiti in 8 filari (pero e melo). Le essenze arboree presenti nell'appezzamento di terreno sono incustodite da qualche anno.

Stato di manutenzione generale: incustodito.

Condizioni Generali dell'immobile: il terreno necessita di eventuale rimessa a coltura per le essenze erbacee ed interventi di potatura e manutenzione per le arboree.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Terreno agricolo potenzialmente irrigabile con colture arboree improduttive essendo incustodite da qualche anno, avente una superficie catastale complessiva di circa mq. 15.994 (Ha 01.59.94).

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno agricolo p.lla 116	sup reale lorda	5.350,00	1,00	5.350,00
<hr/>				
terreno agricolo p.lla 125	sup reale lorda	10.644,00	1,00	10.644,00
<hr/>				
		15.994,00		15.994,00



Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto E
(foglio 51 – particelle 118, 48)

Terreno agricolo con orografia parte pianeggiante e parte acclive, catastalmente censito con la qualità "bosco misto", avente una superficie catastale complessiva di mq 190.013 (Ha 19.00.13), caratterizzato dalla presenza dominante di specie arboree di quercia e cerro. Da informazioni assunte, il bosco ceduo può essere tagliato a partire dal corrente anno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **190.013**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia parte pianeggiante e parte acclive.

Tessitura prevalente: franco-sabbiosa (aree di collina del bacino del lago Trasimeno).

Sistemazioni agrarie: terreno boschivo.

Sistemi irrigui presenti: ---

Colture erbacee: ---

Colture arboree: presenza dominante essenze di quercia e cerro.

Selvicolture: selvicoltura naturalistica.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni Generali dell'immobile: da informazioni assunte, il bosco è stato tagliato l'ultima volta nel 1997.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Terreno agricolo con orografia parte pianeggiante e parte acclive, catastalmente censito con la qualità "bosco misto", avente una superficie catastale complessiva di mq 190.013 (Ha 19.00.13).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
bosco misto p.lla 118	sup reale lorda	128.153,00	1,00	128.153,00
<hr/>				
bosco misto p.lla 48	sup reale lorda	61.860,00	1,00	61.860,00
<hr/>				
190.013,00			190.013,00	



Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto F
(**foglio 51 – particelle 120, 12, 13**)

Terreno agricolo con orografia prevalentemente pianeggiante, catastalmente censito con la qualità “seminativo” per una superficie di mq 15.940 (Ha 01.59.40) e qualità “pascolo” per mq. 2.110 (Ha 00.21.10); ubicato in posizione marginale rispetto all’azienda agricola, a valle dell’area boschiva, caratterizzato dalla presenza di un laghetto artificiale all’interno delle p.lle 120 – 12, per la raccolta di acque da destinare ad uso irrigazione.

Il bacino idrico di forma irregolare ha una estensione di circa mq. 1.700 ed una profondità di circa 4,00 metri.

La capacità di invaso è di circa 6.000 mc., alimentato con acqua sorgiva e di raccolta di quella piovana.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **18.050**

il terreno risulta di forma irregolare con orografia pianeggiante, in parte occupato dal laghetto artificiale come sopra descritto.

Tessitura prevalente: franco-sabbiosa (aree di collina del bacino del lago Trasimeno).

Sistemazioni agrarie: il terreno risulta essere incolto.

Sistemi irrigui presenti: possibilità di realizzare un impianto di irrigazione con attingimento di acqua dal laghetto artificiale.

Colture erbacee: nessuna.

Colture arboree: nessuna.

Stato di manutenzione generale: incustodito.

Condizioni Generali dell'immobile: il terreno necessita di eventuale rimessa a coltura per le essenze erbacee

Stato di manutenzione generale: mediocre.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Terreno agricolo con orografia prevalentemente pianeggiante, catastalmente censito con la qualità “seminativo” per una superficie di mq 15.940 (Ha 01.59.40) e qualità “pascolo” per mq. 2.110 (Ha 00.21.10), caratterizzato dalla presenza di un laghetto artificiale all’interno delle p.lle 120 – 12, per la raccolta di acque da destinare ad uso irrigazione di forma irregolare con una estensione di circa mq. 1.700 ed una profondità di circa 4,00 metri.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno agricolo p.lla 120	sup reale lorda	15.940,00	1,00	15.940,00
terreno agricolo p.lla 12	sup reale lorda	1.590,00	1,00	1.590,00



terreno agricolo p.lla 13	sup reale lorda	520,00	1,00	520,00
		18.050,00		18.050,00

Accessori:

F.1 - laghetto artificiale all'interno delle p.lle 120 – 12, per la raccolta di acque da destinare per usi irrigui; di forma irregolare con una estensione di circa mq. 1.700 ed una profondità di circa 4,00 metri.

Valore a corpo: **€ 25.000,00**

Note: valore a corpo stimato come costo di costruzione dell'opera.



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

Il criterio che è stato adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato" dei beni oggetto di stima è quello della "comparazione", effettuato con un'adeguata indagine conoscitiva finalizzata alla formazione di un'idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato coerenti, in particolar modo in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili nella stessa zona. Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione, oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra, di tutti quei fattori che possono incidere sia positivamente che negativamente sulla valutazione stessa quali caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, opere di urbanizzazione) e caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, vetustà, stato di manutenzione e conservazione, lavorazioni necessarie al recupero del bene stesso, ecc.).

8.2 Fonti di informazione:

OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO. AGENZIE IMMOBILIARI. LISTINO IMMOBILIARE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI TERNI E PERUGIA.

8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito/Magazzino	475,00	€ 190,00	€ 90.250,00
Rimessa/Ricovero	142,00	€ 120,00	€ 17.040,00
Voliera priva di copertura/Struttura metallica intelaiata	121,00	€ 30,00	€ 3.630,00

Valore corpo	€ 110.920,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 110.920,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 110.920,00

B.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
rimessa/ricovero	32,00	€ 400,00	€ 12.800,00

Valore corpo	€ 12.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.800,00

C.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale pompe	6,00	€ 100,00	€ 600,00



Valore corpo	€ 600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 600,00

D.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno agricolo p.lla 116	5.350,00	€ 5,00	€ 26.750,00
terreno agricolo p.lla 125	10.644,00	€ 5,00	€ 53.220,00

Valore corpo	€ 79.970,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 79.970,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 79.970,00

E.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno agricolo p.lla 118 (bosco misto)	128.153,00	€ 0,50	€ 64.076,50
terreno agricolo p.lla 48 (bosco misto)	61.860,00	€ 0,50	€ 30.930,00

Valore corpo	€ 95.006,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 95.006,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 95.006,50

F. agricolo con annesso laghetto artificiale (all'interno di parte delle part.lla 120 - 12)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno agricolo p.lla 120	15.940,00	€ 1,20	€ 19.128,00
terreno agricolo p.lla 12	1.590,00	€ 0,70	€ 1.113,00
terreno agricolo p.lla 13	520,00	€ 0,70	€ 364,00

Valore corpo	€ 20.605,00
Valore accessori (laghetto artificiale)	€ 25.000,00
Valore complessivo intero	€ 45.605,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 45.605,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Capannone ad uso agricolo	738,00	€ 110.920,00	€ 110.920,00
B	Fabbricato ad uso rimessa/ricovero	32,00	€ 12.800,00	€ 12.800,00
C	Locale pompe	6,00	€ 600,00	€ 600,00
D	Terreni agricoli	15.994,00	€ 79.970,00	€ 79.970,00
E	Terreni agricoli	190.013,00	€ 95.006,50	€ 95.006,50
F	Terreni agricoli con annesso laghetto artificiale (all'interno di parte delle part. Ille 120 - 12)	18.050,00	€ 45.605,00	€ 45.605,00

Valore complessivo diritto e quota: € 344.901,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 51.735,22
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 13.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 279.866,28
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 279.866,28

8.6 Regime fiscale della vendita

Trasferimento soggetto ad imposta di registro.

Terni, lì 15/09/2015

L'Esperto alla stima
Ing. Stefano Mancinelli

Allegati

- 1)-Elaborato grafico stato di fatto dei fabbricati;
- 2)-Documentazione fotografica;
- 3)-Immagini satellitari del compendio immobiliare;
- 4)-Estratto di mappa catastale digitale;
- 5)-Planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- 6)-Copia elaborati Licenza Edilizia n. 2369/1976 (costruzione colombaia);
- 7)-Copia elaborati Concessione Edilizia n. 9177/1990 (ampliamento laghetto artificiale);
- 8)-Visura catasto fabbricati e terreni;
- 9)-Copia atto di provenienza immobili.



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

ELABORATO PLANIMETRICO

^ Compilato da:
Cini Bruno

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Perugia

N. 4938

Comune di Citta' Della Pieve

Protocollo n. PG0024070 del 23/01/2009

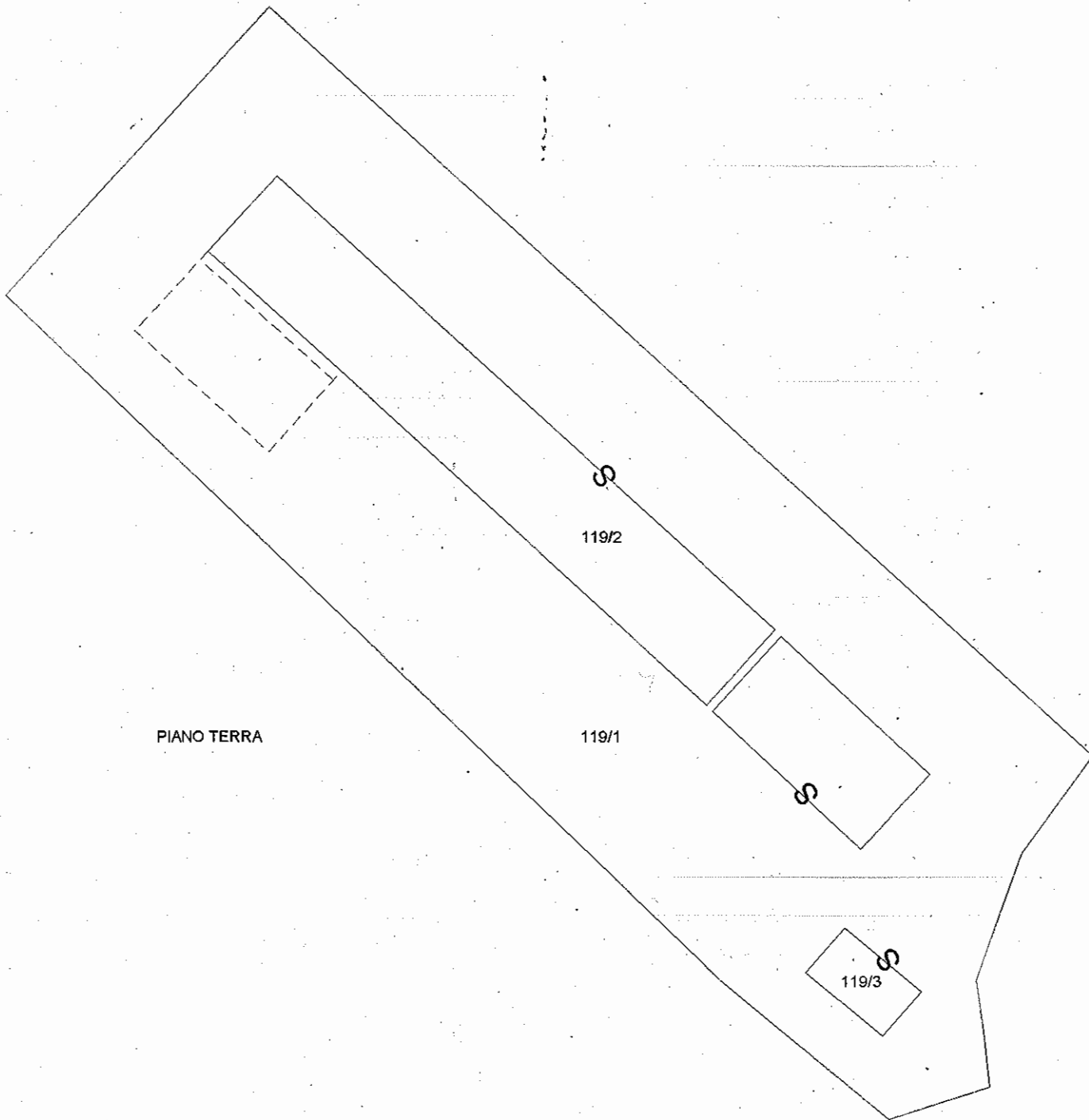
Sezione: Foglio: 51

Particella: 119

Tipo Mappale n. 263803 del 30/07/2008

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO TERRA

119/2

119/1

119/3

Nord



Ultima Planimetria in atti

Catasto del fabbricati - Situazione al 27/03/2015 - Comune di CITTA DELLA PIEVE (C/44) - < Foglio: 51 Particella: 119 - Elaborato planimetrico

Ultima Planimetria agli atti

Data: 27/03/2015 - n. TR0025999 - Richiedente TRIBUNALE TERNI
Tot. schede: 1 - Foglio di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:200

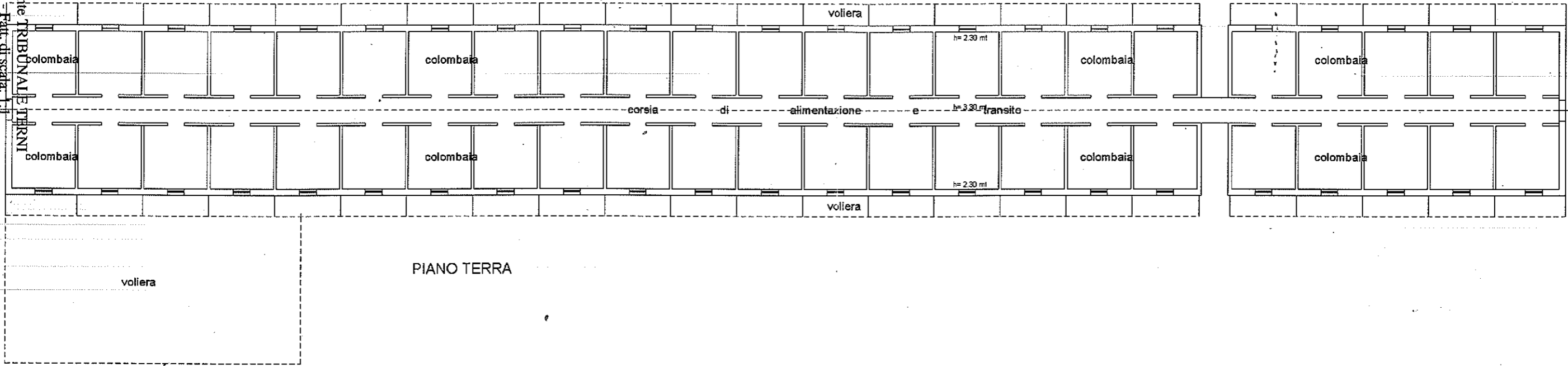
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/03/2015 - Comune di Citta' Della Pieve (PG) (144)
CABOLO PIAN DEL GALLO SNC piano: T;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0024070 del 23/01/2009
< Foglio: 51 Particella: 119 - Subalterno 2 >
Planimetria di u.i.u. in Comune di Citta' Della Pieve
Pian Del Gallo civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 51
Particella: 119
Subalterno: 2

Compilata da:
Cini Bruno
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Perugia N. 4938



PIANO TERRA



► Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n: PG0024070 del 23/01/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Citta' Della Pieve

Pian Del Gallo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 51

Particella: 119

Subalterno: 3

Compilata da:

Cini Bruno

Iscritto all'albo:

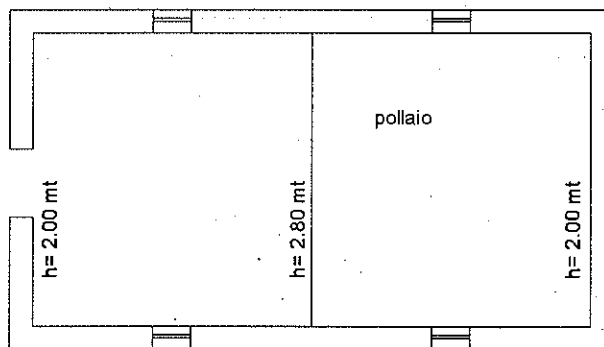
Geometri

Prov. Perugia

N. 4938

Scheda n. 1

Scala 1:100



PIANO TERRA



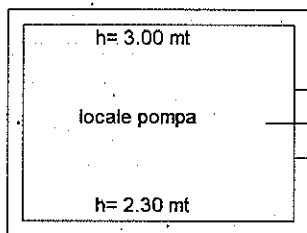
Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/03/2015 - Comune di CITTÀ DELLA PIEVE (C741) - Foglio: 51 Particella: 119 - Subalterno 3 -
VOCABOLO PIAN DEL GALLO SNC piano: I;

Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0010109 del 14/01/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Citta' Della Pieve	
Pian Del Gallo	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Cini Bruno
Foglio: 51	Iscritto all'albo:
Particella: 121	Geometri
Subalterno:	Prov. Perugia
	N. 4938

Scheda n. 1 Scala 1:100



PIANO TERRA



Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/03/2015 - Comune di CITTÀ DELLA PIEVE(C741) - Foglio: 51 Particella: 121 - Sub: VOCAOLO PIAN DEL GALLO SNC piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Allegato 2_Documentazione Fotografica



FOTO1 – Corpo A. Unita' principale.



FOTO2 – Corpo A. Unita' principale. Vista SO.



FOTO 3 – Corpo A. Unita' principale.



FOTO 4 – Corpo A. Unita' secondaria.



FOTO 5 – Corpo B.



FOTO 6 – Corpo B.



FOTO 7 – Corpo C.



FOTO 8 – Corpo D. Particolare.



FOTO 9 – Corpo A. Unita' secondaria. Interni.



FOTO 10 – Corpo A. Unita' principale. Interni.



FOTO 11 – Corpo A. Unita' principale. Interni.



FOTO 12 – Corpo A. Unita' principale. Interni.



FOTO 13 – Corpo A. Unita' principale. Interni.



FOTO 14 – Corpo B. Interni.



FOTO 15 – Corpo B. Interni.