

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

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

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

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

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

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

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

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

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

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

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

**Categoria:** residenziale

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

sezione censuaria: Unica

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

sezione censuaria: Unica

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

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

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

**Categoria:** residenziale

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

sezione censuaria: Unica

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

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

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

**Categoria:**

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

sezione censuaria: Unica

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

sezione censuaria: Unica

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

## 2. Stato di possesso

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Creditori Iscritti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Comproprietari

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Misure Penali

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

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

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

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

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

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

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

## 7. Continuità delle trascrizioni

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

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

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

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

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

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

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

**8. Prezzo**

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

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

**Prezzo da libero:** € 48.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

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

**Prezzo da libero:** € 40.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

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

**Prezzo da libero:** € 662.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Citta' Della Pieve (PG)**  
Località/Frazione  
Loc. Corleone s.n.c.

### **Lotto: 001 - Lotto di Terreno Edificabile**

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

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No**

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

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

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

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

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

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

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

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

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

sezione censuaria: unica

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

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

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

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

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

sezione censuaria: unica

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

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

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

I dati catastali risultano conformi

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

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

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

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

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

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

**Attrazioni paesaggistiche:** Città della Pieve.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

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

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere:

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

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

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

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

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

##### 4.2.2 Pignoramenti:

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

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

##### Spese di gestione condominiale:

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:**

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

Tale convenzione prevede gli obblighi di:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

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

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

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

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

residenziale

**7.2 Conformità urbanistica:**

residenziale

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

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

**Note sulla conformità:**

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

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

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

**1. Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

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

Tessitura prevalente sabbia fine con inserimento di materiale argilloso

Sistemazioni agrarie Incolto

Sistemi irrigui presenti assenti

Colture erbacee Incolto

Colture arboree Incolto

Selvicolture Incolto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Perugia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia;

Uffici del registro di Perugia;

Ufficio tecnico di Città della Pieve;

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

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

### 8.3 Valutazione corpi:

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

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

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

**Riepilogo:**

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

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

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

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

**8.6 Regime fiscale della vendita**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cod. Fiscale:.....

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

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

sezione censuaria: unica

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

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

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

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

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

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

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

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

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

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

**Attrazioni paesaggistiche:** Città della Pieve.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

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

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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

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

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

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

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

Importo ipoteca: € 800000;

Importo capitale: € 400000 ;

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

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

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

Importo ipoteca: € 602795,62 ;

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

#### 4.2.2 Pignoramenti:

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

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

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

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

Tale convenzione prevede gli obblighi di:

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

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

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

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

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

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

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

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

residenziale

### 7.2 Conformità urbanistica:

**residenziale**

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

**Note sulla conformità:**

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

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

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

### 1. Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

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

Tessitura prevalente sabbia fine con inserimento di materiale argilloso

Sistemazioni agrarie Incolto

Sistemi irrigui presenti assenti

Colture erbacee Incolto

Colture arboree Incolto

Selvicolture Incolto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

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

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

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

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

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

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Perugia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia;

Uffici del registro di Perugia;

Ufficio tecnico di Città della Pieve;

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

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

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

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

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

**Riepilogo:**

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

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

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

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

**8.6 Regime fiscale della vendita**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

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

sezione censuaria: unica

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

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

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

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

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

sezione censuaria: unica

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

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

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

#### **Conformità catastale:**

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

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

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

Redazione Tipo Mappale per aggiornamento mappa: € 2.100,00

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

Oneri Totali: € 5.900,00

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

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

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

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

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

**Attrazioni paesaggistiche:** Città della Pieve.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

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

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere:

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

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

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

COOP. Contro .... OMISSIS .....

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

Importo ipoteca: € 800000;

Importo capitale: € 400000;

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

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

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

COOP. Contro .... OMISSIS .....

Importo ipoteca: € 602795,62;

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

#### 4.2.2 Pignoramenti:

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

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

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

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

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

Tale convenzione prevede gli obblighi di:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

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

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

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

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire

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

Tipo pratica: Permesso a costruire

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

Oggetto: nuova costruzione

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

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

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

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

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

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

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

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

UNILAB di Perugia): € 6.700,00

Collaudo statico dell'immobile: € 1.900,00

Oneri Totali: **€ 8.600,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

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

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

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

### 7.2 Conformità urbanistica:

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

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

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

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

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

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

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

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

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

### 1. Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

E' posto al piano:

Forma: Regolare assimilabile ad un rettangolo

L'edificio è stato costruito nel:

L'edificio è stato ristrutturato nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero:

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

Stato di manutenzione generale: buono

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

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

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

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

**Componenti edilizie e costruttive:**

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

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

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

**Riscaldamento:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

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

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

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

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

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

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

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

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

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

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Perugia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia;

Uffici del registro di Perugia;

Ufficio tecnico di Città della Pieve;

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

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

## 8.3 Valutazione corpi:

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

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

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

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

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

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

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

**Riepilogo:**

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

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

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

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

**8.6 Regime fiscale della vendita**

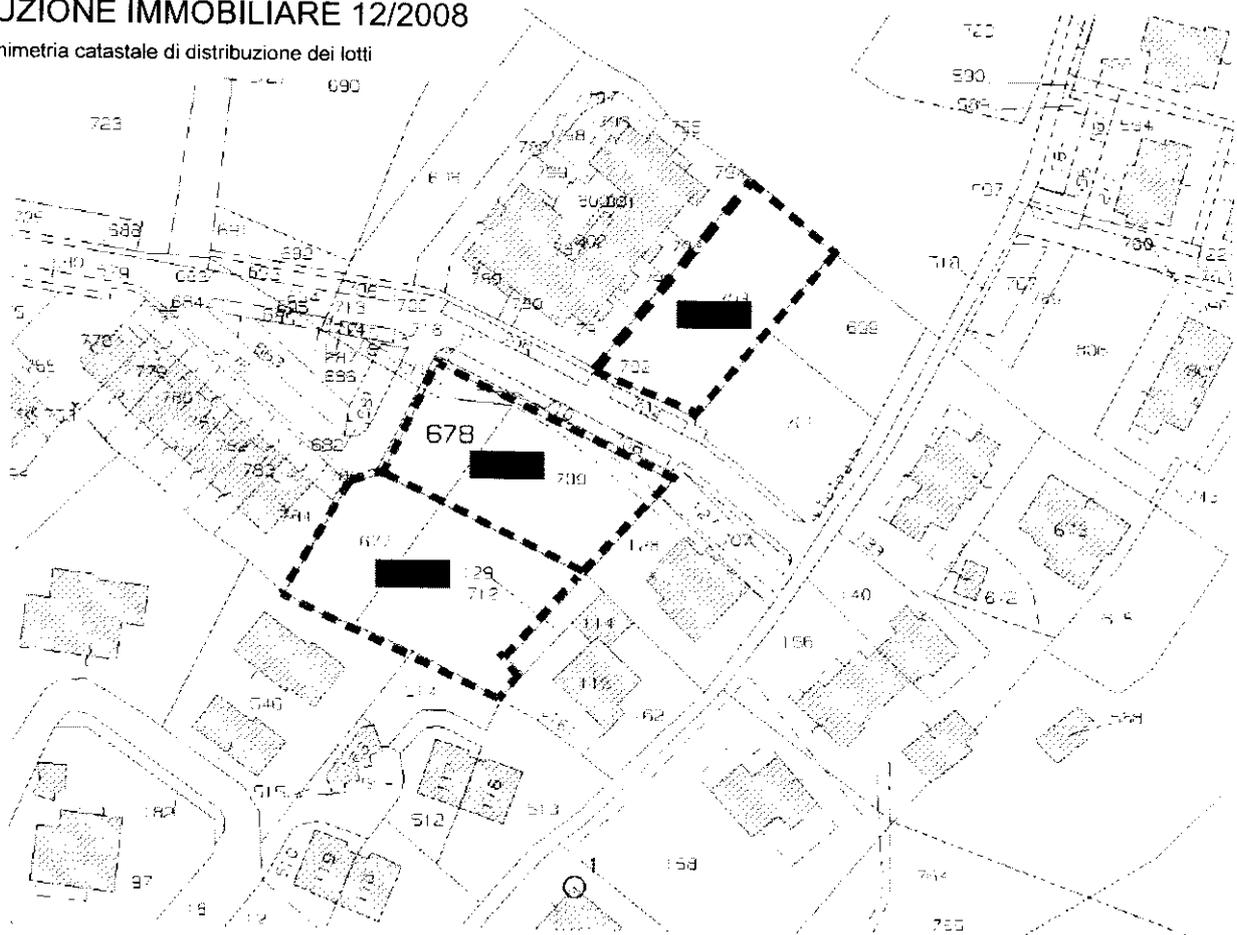
La vendita è soggetta ad IVA in quanto la proprietà è un soggetto giuridico

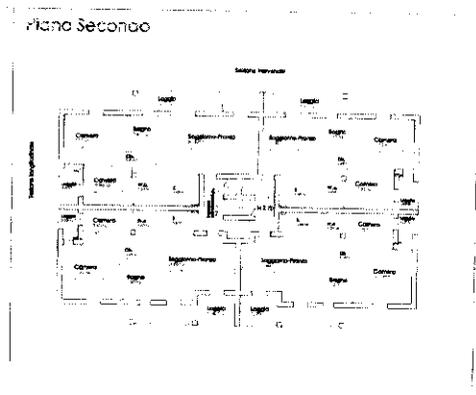
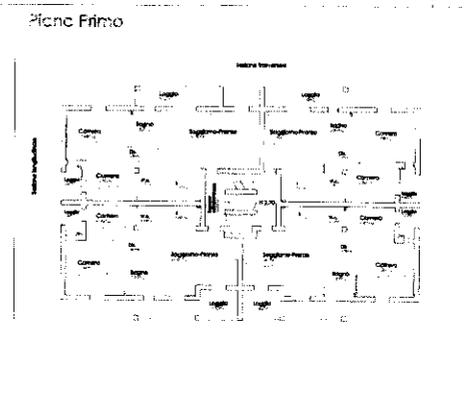
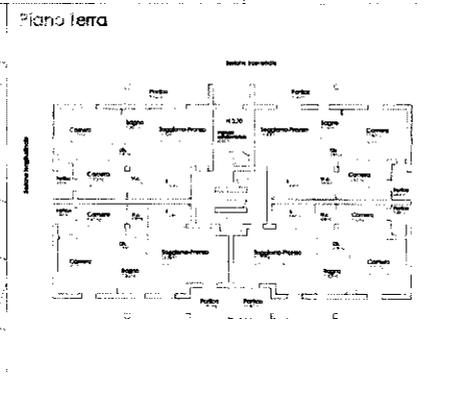
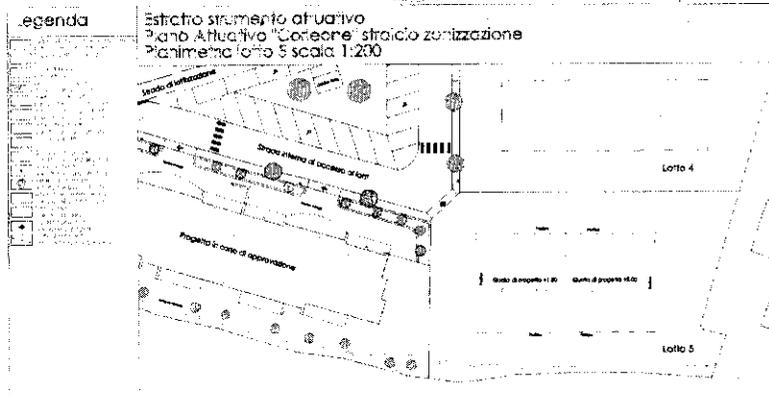
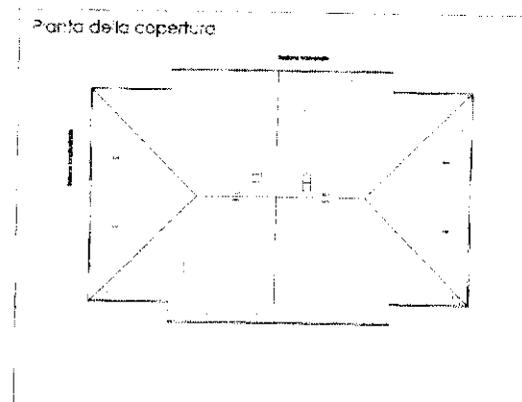
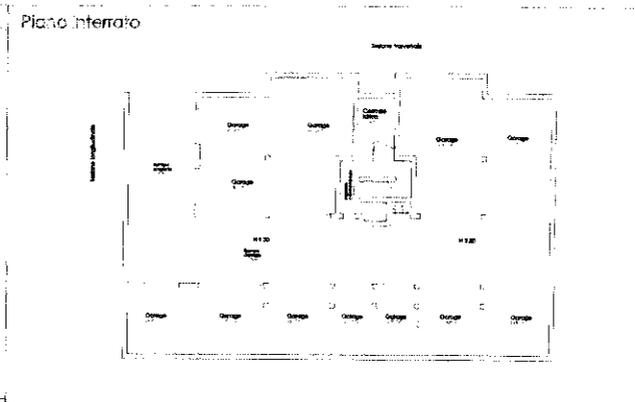
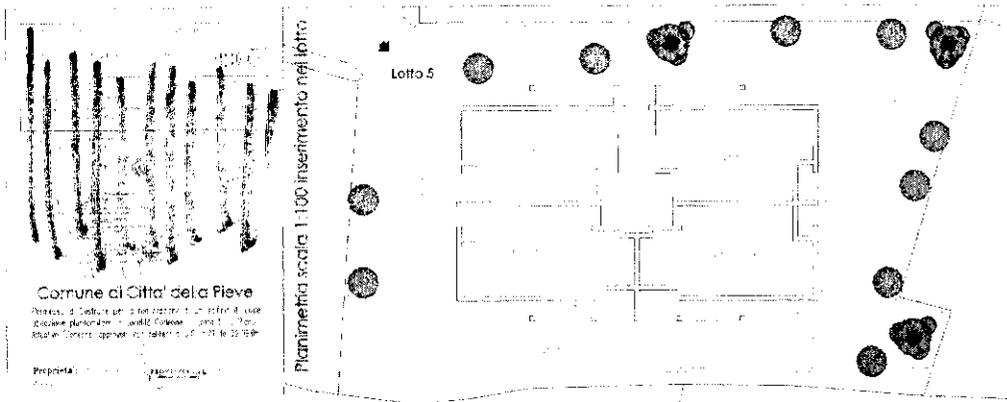
Data generazione:  
18-02-2019

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

# ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2008

Planimetria catastale di distribuzione dei lotti

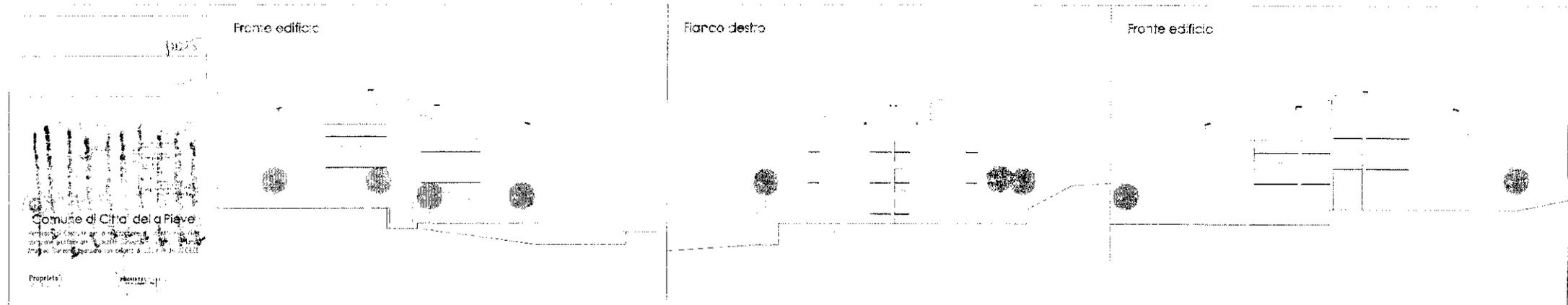




Fronte edificio

Fianco destro

Fronte edificio



Comune di Chio della Pieve  
 Comune di Chio della Pieve - Provincia di Arezzo  
 Piano Attuativo del Territorio - Variante n. 1  
 Piano di Territorio con oggetto n. 11/10/2012

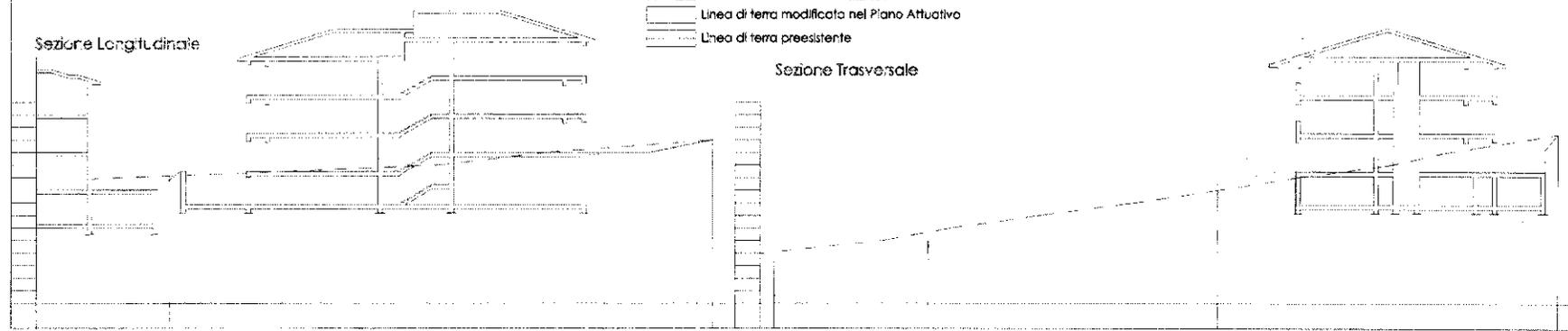
Proprietà:

Legenda

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

Sezione Longitudinale

Sezione Trasversale



Fronte edificio

