Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA**

contro: **- OMISSIS -**

N° Gen. Rep. **18/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03/04/2019

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Francesca Tatta**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
CAPANNONE AD USO COMMERCIALE
(in corso di costruzione)

Esperto alla stima: Ing. Stefano Mancinelli
Codice fiscale: MNCSFN71R24A944V
Studio in: Viale Borsi 10 - 05100 Terni
Email: stefano.mancinelli71@gmail.com
Pec: stefano.mancinelli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Loc. Pò Bandino - Citta' Della Pieve (PG) - 06062

Lotto: 001 - CAPANNONE AD USO COMMERCIALE (in corso di costruzione)

Corpo: A-CAPANNONE IN CORSO DI COSTRUZIONE
Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]
-OMISSIS-

-sezione censuaria CITTA' DELLA PIEVE foglio 8, particella 1274, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale MQ 2.099 (HA 00.20.99), reddito dominicale: € 13,01, reddito agrario: € 11,38;

-sezione censuaria CITTA' DELLA PIEVE foglio 8, particella 1275, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale MQ 2.244 (HA 00.22.44), reddito dominicale: € 13,91, reddito agrario: € 12,17;

-sezione censuaria CITTA' DELLA PIEVE foglio 8, particella 1328, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale MQ 6 (HA 00.00.06), reddito dominicale: € 0,03, reddito agrario: € 0,03.

2. Stato di possesso

Bene: - Loc. Pò Bandino - Citta' Della Pieve (PG) - 06062

Lotto: 001 - CAPANNONE AD USO COMMERCIALE (in corso di costruzione)

Corpo: A-CAPANNONE IN CORSO DI COSTRUZIONE
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Loc. Pò Bandino - Citta' Della Pieve (PG) - 06062

Lotto: 001 - CAPANNONE AD USO COMMERCIALE (in corso di costruzione)

Corpo: A-CAPANNONE IN CORSO DI COSTRUZIONE
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - Loc. Pò Bandino - Citta' Della Pieve (PG) - 06062

Lotto: 001 - CAPANNONE AD USO COMMERCIALE (in corso di costruzione)

Corpo: A-CAPANNONE IN CORSO DI COSTRUZIONE
Creditori Iscritti:

Agrileasing - Banca per il Leasing delle Banche di Credito Cooperativo - Casse Rurali ed Artigiane S.p.a., surroga a favore di: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA;

Banca di Credito Popolare società cooperativa per azioni con sede in Torre del Greco.

5. Comproprietari

Beni: - Loc. Pò Bandino - Citta' Della Pieve (PG) - 06062

Lotto: 001 - CAPANNONE AD USO COMMERCIALE (in corso di costruzione)

Corpo: A-CAPANNONE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Loc. Pò Bandino - Citta' Della Pieve (PG) - 06062

Lotto: 001 - CAPANNONE AD USO COMMERCIALE (in corso di costruzione)

Corpo: A-CAPANNONE IN CORSO DI COSTRUZIONE
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Loc. Pò Bandino - Citta' Della Pieve (PG) - 06062

Lotto: 001 - CAPANNONE AD USO COMMERCIALE (in corso di costruzione)

Corpo: A-CAPANNONE IN CORSO DI COSTRUZIONE
Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: - Loc. Pò Bandino - Citta' Della Pieve (PG) - 06062

Lotto: 001 - CAPANNONE AD USO COMMERCIALE (in corso di costruzione)
Prezzo da libero: € 959.740,00
Prezzo da occupato: ---

Beni in **Citta' Della Pieve (PG)**
Località/Frazione **Loc. Pò Bandino**

Lotto: 001 - CAPANNONE AD USO COMMERCIALE (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? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-CAPANNONE IN CORSO DI COSTRUZIONE.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in frazione: Loc. Pò Bandino

Note: Capannone ad uso commerciale, (in corso di costruzione), nel Comune di Città della Pieve, in Loc. Pò Bandino, nei lotti 17 e 18 della lottizzazione "Azienda Agricola Eredi di V. Mazzuoli s.s.". L'area interessata dall'intervento è individuata al Catasto Terreni del Comune di Città della Pieve al foglio 8, particelle nn. 1274-1275-1328.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **-OMISSIS- - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: -OMISSIS-
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: -OMISSIS-, sezione censuaria CITTA' DELLA PIEVE, foglio 8, particella 1274, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale MQ 2.099 (HA 00.20.99), reddito dominicale: € 13,01, reddito agrario: € 11,38.
Derivante da: Frazionamento del 27/06/2006 prot. PG0150597 in atti dal 27/06/2006.
Confini: LA CORVAIA SRL, SOC. AGRICOLA EREDI DI V. MAZZUOLI S.S. su più lati, p.lla 1275, salvo altri.
Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: -OMISSIS-, sezione censuaria CITTA' DELLA PIEVE, foglio 8, particella 1275, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale MQ 2.244 (HA 00.22.44), reddito dominicale: € 13,91, reddito agrario: € 12,17.
Derivante da: Frazionamento del 27/06/2006 prot. PG0150597 in atti dal 27/06/2006.
Confini: NERI, MA.RE. REAL ESTATE SRL, SOC. AGRICOLA EREDI DI V. MAZZUOLI S.S. su più lati, p.lla 1274, p.lla 1328, salvo altri.
Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: -OMISSIS-, sezione censuaria CITTA' DELLA PIEVE, foglio 8, particella 1328, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale MQ 6 (HA 00.00.06), reddito dominicale: € 0,03, reddito agrario: € 0,03.
Derivante da: Frazionamento del 27/06/2006 prot. PG0150597 in atti dal 27/06/2006.
Confini: NERI, SOC. AGRICOLA EREDI DI V. MAZZUOLI S.S., p.lla 1275, salvo altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: all'interno del lotto costituito dalle sopra elencate particelle è presente un capannone in corso di costruzione.
Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione, non ultimato, non vi è l'obbligo di accatastamento al Catasto Fabbricati.
La dichiarazione al Catasto Fabbricati dovrà essere presentata entro trenta giorni dal momento in cui il fabbricato sarà divenuto agibile o servibile all'uso cui è destinato.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona dove insiste il compendio immobiliare risulta essere interessata da recenti interventi di espansione edilizia che hanno trasformato il prevalente tessuto agricolo preesistente. In particolare la trasformazione dell'area interessata dalla costruzione dell'edificio di che trattasi è stata realizzata in seguito al Piano Attuativo approvato con Deliberazione del C.C. n. 12 del 30/01/2006 (Convenzione Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia Rep. n. 107000 del 28/06/2006) e successiva variante approvata con Deliberazione del C.C. n. 88 del 22/09/2010 (Convenzione Notaio Grazia Cherubini di Castiglione del Lago (PG) Rep. n. 20500 del 12/02/2014).

Caratteristiche zona: di espansione normale.
Area urbanistica: mista artigianale/commerciale a traffico locale con parcheggi ottimi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Principali servizi di urbanizzazione secondaria nella vicina Chiusi Scalo (Sufficienti), Casello Autostradale a circa 7 Km.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Chiusi (SI) a circa 4 Km - Città della Pieve (PG) a circa 8 Km - Montepulciano (SI) a circa 27 Km.
Attrazioni paesaggistiche: Lago di Chiusi - Parco regionale del Lago Trasimeno.
Attrazioni storiche: Centro storico di Città della Pieve - Centro storico di Chiusi.
Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea circa 100 m, Stazione ferroviaria Chiusi-Chianciano Terme a circa 2 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

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:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Agrileasing - Banca per il Leasing delle Banche di Credito Cooperativo - Casse Rurali ed Artigiane - S.p.a. contro -OMSSS-;
Derivante da: garanzia di mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 1.500.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00 ;
A rogito di Notaio Alberta Canape in Città della Pieve (PG) in data 20/07/2009 ai nn. 1371/1056;
Iscritto/trascritto a Perugia in data 23/07/2009 al n. 4427;
Note: -ANNOTAZIONE DI SURROGAZIONE PARZIALE: annotata il 10/08/2016 al n. 2540 di formalità; (in dipendenza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Dott. Mario De Angelis, Notaio in Roma, in data 26/07/2016 rep. 38723/17864); a favore di Crediumbria - Banca di Credito Cooperativo - società cooperativa con sede in Città della Pieve ed a carico della società -OMISSIS-;
(vedasi nota allegata al Certificato Notarile agli atti della procedura).

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito Popolare società cooperativa per azioni con sede in Torre del Greco contro -OMISSIS-;
Derivante da: Decreto Ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 516.926,12 ;
Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Avellino in data 14/10/2014 al n. 1335;
Iscritto/trascritto a Perugia in data 04/05/2015 al n. 1250.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro -OMISSIS-;
Derivante da: Atto Giudiziario notificato dagli Ufficiali Giudiziari di Terni ;
Atto Giudiziario in data 09/01/2017 al n. 4081/2016;
Iscritto/trascritto a Perugia in data 07/02/2017 al n. 2294;
La trascrizione del pignoramento è stata effettuata per ottenere il pagamento della somma di Euro 312.137,05 oltre interessi e spese.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Descrizione onere: CONVENZIONE EDILIZIA;
A rogito di Notaio Giuseppe Brunelli in Perugia in data 28/06/2006 ai nn. 107000/30124;

Registrato a Perugia in data 26/07/2006 ai nn. 7868;
Iscritto/trascritto a Perugia in data 27/07/2006 al n. 15674;

Convenzione edilizia per l'attuazione del piano di lottizzazione del terreno sito in Loc. Pò Bandino, a favore del Comune di Città della Pieve (PG) ed a carico della società "AZIENDA AGRICOLA EREDI DI V. MAZZUOLI società semplice" e della società "AGRICOLA POBANDINO Srl ".

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: ---
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---.
Millesimi di proprietà: ---.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il fabbricato previsto nel progetto, di cui al Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Città della Pieve, risulta accessibile ai soggetti diversamente abili.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente in quanto non obbligatorio.
Indice di prestazione energetica: ---.
Note Indice di prestazione energetica: APE NON OBBLIGATORIO in quanto trattasi di edificio in corso di costruzione, al rustico, cioè privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---.
Avvertenze ulteriori: ---.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: AZIENDA AGRICOLA EREDI DI V. MAZZUOLI Società Semplice, cod. fisc. 00584840540, proprietaria per 1/1; **proprietario/i ante ventennio** al **17/07/2007**. In forza di scrittura privata di Costituzione di Società con Conferimento di Beni con sottoscrizione autenticata ; trascritto a Perugia, in data 26/02/1992, al n. 5447.

Titolare/Proprietario: -OMISSIS-, proprietà per 1/1; **dal 17/07/2007 ad oggi** (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giuseppe Brunelli in Perugia, in data 17/07/2007, ai nn. 110499/32147; registrato a Perugia, in data 03/08/2007, al n. 11490; trascritto a Perugia, in data 06/08/2007, al n. 15178.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 365 anno 2007.
Intestazione: -OMISSIS-.
Tipo pratica: Permesso di Costruire.
Per lavori: realizzazione capannone ad uso commerciale sui lotti nn. 17 e 18 della lottizzazione "MAZZUOLI/MONTANI" (Approvata con Deliberazione del C.C. n. 12 del 30/01/2006).
Oggetto: nuova costruzione.
Presentazione in data 15/12/2007 al n. di prot. 14673.
Rilascio in data 14/10/2008 al n. di prot. 14673.
L'agibilità non è mai stata rilasciata in quanto il fabbricato non è stato ultimato.

NOTE: La comunicazione di inizio dei lavori, di cui al sopra citato Permesso di Costruire sopra citato, è stata presentata al Comune di Città della Pieve in data 24/11/2008 e registrata in arrivo al prot. n. 14208 (data di inizio lavori dichiarata 27/11/2008).

7.1 *Conformità edilizia:*

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: sono state rilevate le seguenti lievi difformità rispetto al progetto approvato:
-leggero incremento della dimensione di massimo ingombro dell'edificio, misurata all'esterno dei pilastri perimetrali del piano terra, (circa cm. 20 per ogni lato del perimetro);
-variazioni nelle "forature" predisposte per l'installazione degli infissi, nelle pannellature esterne installate nel prospetto sud.
Come definito nell'art. 145, commi 7-8 della Legge Regionale n. 1/2015, s.m.i., non costituiscono parziale difformità dal titolo abilitativo rilasciato e, potranno essere regolarizzate con la richiesta del nuovo titolo abilitativo edilizio necessario per portare a completamento la costruzione.

Note generali sulla conformità:
essendo scaduto il termine di ultimazione dei lavori previsto nel P. di C. 14673/2008 (quattro anni), per il completamento della costruzione è necessario ottenere un nuovo titolo abilitativo edilizio.
Per la costruzione della struttura prefabbricata in c.a. è stato depositato il relativo progetto, corredato degli allegati, presso la Provincia di Perugia ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 L.R. 25/82 e dell'art. 4 della L. 1086/71 (DEPOSITO PROT. 241956 DEL 08/04/2009).
Non è stata inoltrata comunicazione di fine lavori delle strutture e, di conseguenza, non risulta essere stato presentato il collaudo strutturale dell'opera.
La struttura della scala di collegamento ed il vano ascensore, previsti e non ancora realizzati nella porzione bipiano dell'edificio, non sono stati inseriti nel deposito strutturale sopra citato, pertanto prima della loro realizzazione si dovrà provvedere ad inoltrare una nuova pratica agli uffici della Regione Umbria - Servizio Rischio Sismico.
ONERI CONCESSORI: gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui al Permesso di Costruire prot. n. 14673 del 14/10/2008 (Pratica Edilizia n. 356/2007) risultano essere stati regolarmente corrisposti al Comune in forma rateizzata (vedasi lettera del Comune di Città della Pieve prot. 4429 del 01/04/2010, riguardante la comunicazione dello svincolo delle polizze fidejussorie, allegata in copia alla presente).

7.2 *Conformità urbanistica:*

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Delibera C.C. n. 59 del 29/07/2017
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	A seguito di Piano Attuativo approvato con Deliberazione del C.C. n. 12 del 30/01/2006 e successiva variante approvata con Deliberazione del C.C. n. 88 del 22/09/2010
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia Rep. n. 107000 del 28/06/2006 - Convenzione Notaio Grazia Cherubini di Castiglione del Lago (PG) Rep. n. 20500 del 12/02/2014
Obblighi derivanti:	Per i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione a scopo commerciale ed artigianale del comparto è stato emesso "certificato di regolare esecuzione - parziale" da parte dell'Area Urbanistica del Comune di Città della Pieve, con Determinazione n. 7 del 04/06/2011 (allegata in copia alla presente). Nel suddetto certificato di collaudo sono state escluse le seguenti opere previste dal Piano di Lottizzazione in quanto mancanti: -Tappetino in conglomerato bituminoso sulla viabilità di lottizzazione e sui parcheggi; -Segnaletica verticale ed orizzontale lungo l'intera viabilità di lottizzazione e relativi parcheggi pubblici. Al momento dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Città della Pieve non sono risultati ulteriori certificati di collaudo per le opere mancanti. Non risulta essere stato stipulato il contratto di trasferimento alla suddetta Amministrazione Comunale della piena proprietà delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree su cui insistono.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:
Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]**
di cui al punto **A-CAPANNONE IN CORSO DI COSTRUZIONE**

Trattasi di un capannone ad uso commerciale in corso di costruzione, non ultimato, con circostante area scoperta di pertinenza esclusiva, (superficie catastale area scoperta circa mq. 2.265), ubicato nel Comune di Città della Pieve (PG) in Loc. Pò Bandino, insistente all'interno dei lotti 17 e 18 della lottizzazione "Azienda Agricola Eredi di V. Mazzuoli s.s.".
L'area interessata dall'intervento è individuata al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 8, particelle 1274 - 1275 -1328, ed è inserita all'interno del vigente Piano Regolatore Generale del Comune, Parte Operativa, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 29/07/2017, con la seguente destinazione urbanistica: "Zone produttive dotate di Piano Attuativo operante - D0 - (Titolo II - Capo IV - Zone produttive - artt. 30, 31 e 32 N.T.A).
Il Piano Attuativo è stato approvato con Deliberazione del C.C. n. 12 del 30/01/2006 (Convenzione Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia Rep. n. 107000 del 28/06/2006) e successiva variante approvata con Deliberazione del C.C. n. 88 del 22/09/2010 (Convenzione Notaio Grazia Cherubini di Castiglione del Lago (PG) Rep. n. 20500 del 12/02/2014).
Il fabbricato in corso di costruzione ha una superficie lorda coperta di circa mq. 2.083,85 (misurata all'esterno dei pilastri perimetrali in pianta al piano terra).
La costruzione insiste all'interno di un'area edificabile, costituita dalle particelle sopra citate, avente una superficie catastale complessiva di mq. 4.349.
Il fabbricato previsto nel progetto approvato è bipiano per la porzione frontale (lato nord) e per il resto è monopiano.
Internamente è prevista la realizzazione di complessivi dieci locali commerciali, (otto al piano terra e due al piano primo), perfettamente distinti e completamente indipendenti, dotati singolarmente di servizi igienici con antibagno, (vedasi tavole del progetto approvato allegate alla presente).
La tipologia edilizia di progetto è quella tipica delle zone artigianali-commerciali e, riconducibile ai caratteri architettonici dei fabbricati limitrofi.
L'edificio si trova attualmente al "rustico", in quanto sono state realizzate le strutture portanti principali con sistema di prefabbricazione della ditta RDB CENTRO S.P.A., aventi le seguenti caratteristiche:
-fondazioni con plinti prefabbricati e sottoplinti in cls armato;
-pilastri in c.a.v. incastrati alla base mediante inghisaggio su bicchiere di fondazione;
-solai di interpiano con lastre prefabbricate precompresse alveolari (tipo spiroll);
-copertura piana con travi in c.a.p. tipo "Y" e manto di copertura in lastre di fibrocemento ondulate curve.
Sono state realizzate inoltre parte delle tamponature esterne con pannelli prefabbricati, alleggeriti, coibentati con polistirolo espanso, finitura esterna parte in granigliato color giallo Siena e parte con intonaco a vista, (vedasi documentazione fotografica allegata).
Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, la costruzione necessita principalmente delle seguenti opere per il completamento:
-realizzazione in opera delle armature e getto dei cordoli di collegamento e della pavimentazione industriale al piano terra, (attualmente il piano di calpestio al piano terra è in misto di cava stabilizzato);
-completamento di parte del solaio di copertura del piano terra nella zona centrale nella porzione bipiano dell'edificio, lato nord, dove secondo il progetto approvato è prevista la realizzazione di una scala ed un ascensore di collegamento dal piano terra al piano primo, (attualmente è presente un'asola nel solaio di circa 52 mq.);
-completamento delle chiusure di tamponamento esterno;
-realizzazione delle tramezzature interne;
-esecuzione degli intonaci, delle pavimentazioni e dei rivestimenti;
-realizzazione di tutti gli impianti tecnologici (riscaldamento, elettrico ed idrico-sanitario);
-fornitura e posa in opera degli infissi interni ed esterni;
-esecuzione degli intonaci, delle tinteggiature e delle altre opere di rivestimento previste;
-varie opere di sistemazione esterna dell'area di pertinenza del capannone, comprendenti il livellamento in

quota del terreno circostante l'edificio, il completamento delle opere di allaccio alla pubblica fognatura e delle varie utenze, come previsto nel progetto approvato.
L'approvvigionamento idrico sarà garantito attraverso l'allaccio all'acquedotto comunale.
E' previsto lo smaltimento delle acque "bianche" e "nere" reflue, assimilabili ad acque reflue di tipo domestico, attraverso opportuna rete, mediante canalizzazioni separate, allacciate alla pubblica fognatura.
Le acque nere dovranno defluire nella pubblica fognatura a partire dalla fossa biologica tipo "IMHOFF", con l'ausilio di pozzetti di innesto alla canalizzazione, per l'ispezione ed il campionamento dei reflui.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **-OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: -OMISSIS-
Eventuali comproprietari:
Nessuno.

Superficie complessiva lorda dell'edificio:
-pianta piano terra circa mq. **2.083,84;**
-pianta piano primo circa mq. **531,96**

E' posto al piano: terra e primo.
L'edificio è stato costruito a partire dal 2008 (data inizio lavori 27/11/2008).
L'edificio è stato ristrutturato nel: ---
L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di progetto: piano terra min. m. 4,00 - max m. 5,80 ; piano primo m. 3,10 (vedasi elaborati di progetto allegati).
L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. minimo uno - massimo due e di cui interrati n. ---.

Stato di manutenzione generale: buono.
Condizioni generali dell'immobile: la costruzione realizzata al rustico come sopra descritto trovasi in buono stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **piana con travi in c.a.p. tipo Y e manto con lastre di fibrocemento ondulate curve** materiale: **lastre ondulate prefabbricate** condizioni: **buone**
Fondazioni	tipologia: **plinti** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Scale	tipologia: **da realizzare per il collegamento dal piano terra al piano primo**
Solai	tipologia: **solaio prefabbricato a lastre completato in opera** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **pilastri prefabbricati in c.a.v.** condizioni: **buone**

Travi	materiale: **prefabbricate in c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	**da realizzare**
Infissi interni	**da realizzare**
Manto di copertura	materiale: **fibrocemento** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **pannelli prefabbricati in c.a.;** coibentazione: **polistirolo espanso;** rivestimento: **parte in granigliato e parte con intonaco e tinteggiature usuali;** condizioni: **buone** Note: La tamponatura esterna dell'edificio risulta da completare (vedasi documentazione fotografica allegata).
Pavim. Esterna	**da realizzare**
Pavim. Interna	**da realizzare**
Plafoni	materiale: **al rustico** condizioni: **buone**
Rivestimento servizi igienici	**da realizzare**
Scale	**da realizzare**

Impianti:

Antifurto	**eventualmente da realizzare**
Antincendio	**eventualmente da realizzare**
Ascensore	**da realizzare**

Citofonico	**da realizzare**
Condizionamento	**eventualmente da realizzare**
Elettrico	**da realizzare**
Fognatura	**da completare**
Gas	**eventualmente da realizzare**
Idrico	**da realizzare**
Telefonico	**da realizzare**
Termico	**da realizzare**

Impianti (conformità e certificazioni):

Nel fabbricato non sono presenti gli impianti tecnologici.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Le superfici commerciali del compendio immobiliare sono state determinate in seguito al rilievo eseguito in occasione del sopralluogo effettuato.
Nella determinazione del prezzo unitario si è tenuto conto dell'incidenza delle opere da ultimare nel fabbricato e nella corte esterna di pertinenza, nonchè dei costi ed oneri da sostenere per le pratiche tecnico-amministrative necessarie per poter completare i lavori previsti nel progetto approvato, fino al rilascio del certificato di Agibilità dell'immobile.
Nel valore di mercato determinato come di seguito riportato, per il capannone commerciale in corso di costruzione, è compreso quello dell'area scoperta di pertinenza esclusiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LOCALI COMMERCIALI IN CORSO DI COSTRUZIONE (PIANO TERRA E PRIMO)	sup reale lorda	2.455,80	1,00	2.455,80
PORZIONE CAPANNONE - ATRIO/SCALE ASCENSORE - SUP. PROIEZIONE IN PIANTA (PIANO TERRA)	sup reale lorda	80,00	1,00	80,00
		2.535,80		**2.535,80**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente stima è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto, ed il criterio adottato è quello della comparazione. La valutazione è stata eseguita per via sintetico-comparativa prendendo come parametro di riferimento il prezzo al mq. del parametro di riferimento dei comparabili più attendibili presi in considerazione, con indagini eseguite per immobili aventi caratteristiche similari, ubicati nello stesso Comune, oggetto di recenti compravendite, applicando gli opportuni correttivi, in considerazione delle oggettive caratteristiche del compendio immobiliare oggetto di valutazione, nonchè dell'entità dei costi necessari per l'esecuzione delle opere mancanti per l'ultimazione della costruzione e la sistemazione dell'area scoperta di pertinenza.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Perugia Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari nel Comune dove sono ubicati gli immobili ed in quelli limitrofi.
Consultazione del listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia ed osservatorio immobiliare del mercato immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:

A-CAPANNONE IN CORSO DI COSTRUZIONE. Fabbricato in corso di costruzione [C]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.129.110,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
LOCALI COMMERCIALI IN CORSO DI COSTRUZIONE (PIANO TERRA E PRIMO).	2.455,80	€ 450,00	€ 1.105.110,00
PORZIONE CAPANNONE - ATRIO/SCALE ASCENSORE - SUPERF. PROIEZIONE IN PIANTA (PIANO TERRA).	80,00	€ 300,00	€ 24.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.129.110,00
Valore corpo	€ 1.129.110,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.129.110,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.129.110,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A-CAPANNONE IN CORSO DI COSTRUZIONE	Fabbricato in corso di costruzione [C]	2.535,80	€ 1.129.110,00	€ 1.129.110,00

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%)	€ 169.366,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	**€ 959.743,50**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 959.740,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

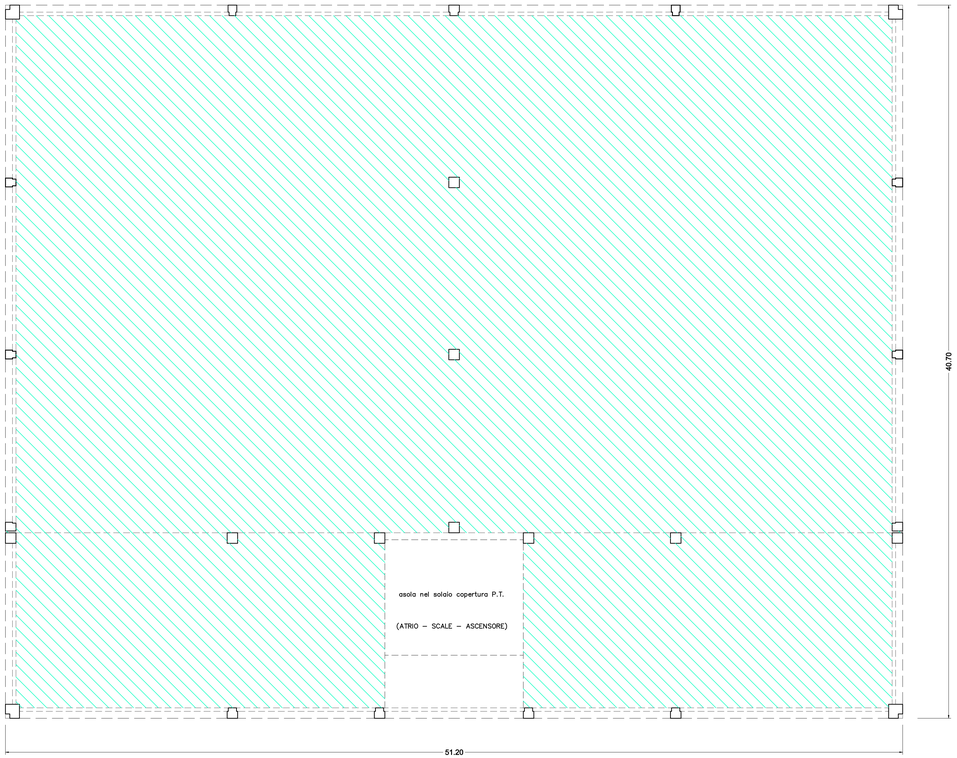
Trattandosi di cessione da parte di soggetto passivo IVA, la vendita del capannone ad uso commerciale in corso di costruzione e relativa area di pertinenza esclusiva, è soggetta ad IVA oltre ad imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

Data generazione:
02-02-2019

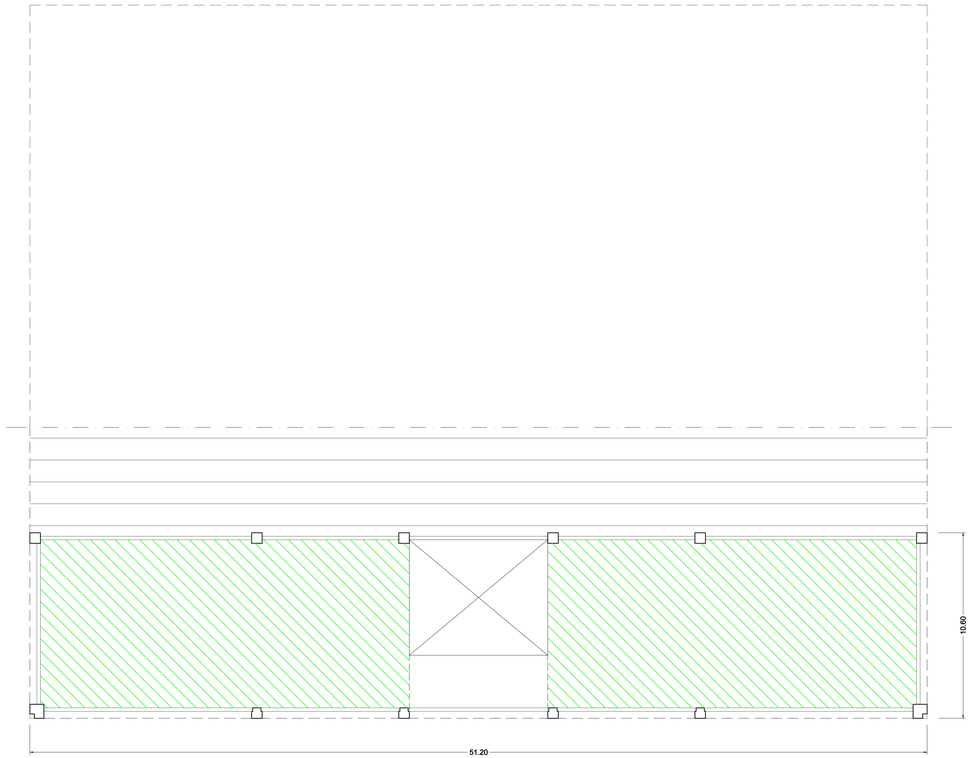
L'Esperto alla stima
Ing. Stefano Mancinelli

Allegati
1)-Tavola di rilievo stato di fatto dell'immobile;
2)-Documentazione fotografica;
3)-Estratto di mappa catastale;
4)-Visure storiche Catasto Terreni;
5)-Copia Permesso di Costruire rilasciato dal Comune;
6)-Tavole del progetto approvato;
7)-Copia lettera di svincolo polizze fidejussorie a garanzia degli Oneri Concessori;
8)-Copia certificato collaudo parziale opere di urbanizzaizone (Determinazione n. 07 del 04/06/2011);
9)-Certificato di Destinazione Urbanistica;
10)-Copia atto notarile di provenienza;
11)-Visura storica camerale della società esecutata;
12)-Ispezione Ipotecaria di aggiornamento in data 02/02/2019.

STATO DI FATTO FABBRICATO



PIANTA PIANO TERRENO



PIANTA PIANO PRIMO

LEGENDA

	DESCRIZIONE
	SUPERFICIE DESTINATA A LOCALI COMMERCIALI PIANO TERRA SUPERFICIE LORDA COPERTA circa MQ. 2.003,84
	SUPERFICIE DESTINATA A LOCALI COMMERCIALI PIANO PRIMO SUPERFICIE LORDA COPERTA circa MQ. 451,96

TRIBUNALE DI TERNI - ES. IMM. 18/2017 -

ELABORATO GRAFICO STATO DI FATTO CAPANNONE AD USO COMMERCIALE
IN CORSO DI COSTRUZIONE
NEL COMUNE DI CITTA' DELLA PIEVE (PG) - LOC. PO' BANDINO

ALL. 1	PIANTE RAPP. 1:100	IL C.T.U. ING. STEFANO MANCINELLI Febbraio 2019

Documentazione Fotografica