

---

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **44/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. Francesco Romoli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Abitazione, 002 -**  
**Capannone**

**Esperto alla stima:** Geom. Roberto Pazzaglia

**Codice fiscale:** PZZRRT70T14C744M

**Studio in:** Via Resistenza Fraz. Moiano 11 - 06062 Città  
delle Pieve

**Telefono:** 0578-294063

**Fax:** 0578-294063

**Email:** st.tecnoprogetti@gmail.com

**Pec:** roberto.pazzaglia@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Monte Cetona n. 59 - Fraz. Ponticelli - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** omissis, foglio 77, particella 392 graffata con 391 e 393, subalterno 2, indirizzo via Monte Cetona, 59, piano S1 - T, comune Città della Pieve, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 157 mq escluse sup.scoperte 142 mq, rendita € 511,29 €

**Lotto:** 002 - Capannone

**Corpo:** Capannone

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

**Dati Catastali:** omissis, foglio 75, particella 544, indirizzo Via della Fornace, 1, comune Città della Pieve, categoria D/7, rendita € 8296 €

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Monte Cetona n. 59 - Fraz. Ponticelli - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 002 - Capannone

**Corpo:** Capannone

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Monte Cetona n. 59 - Fraz. Ponticelli - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione

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

**Lotto:** 002 - Capannone

**Corpo:** Capannone

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

### 4. Creditori Iscritti



**Bene:** Via Monte Cetona n. 59 - Fraz. Ponticelli - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 002 - Capannone

**Corpo:** Capannone

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5 Comproprietari

**Beni:** Via Monte Cetona n. 59 - Fraz. Ponticelli - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Capannone

**Corpo:** Capannone

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Monte Cetona n. 59 - Fraz. Ponticelli - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Capannone

**Corpo:** Capannone

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Monte Cetona n. 59 - Fraz. Ponticelli - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Capannone

**Corpo:** Capannone

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Monte Cetona n. 59 - Fraz. Ponticelli - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062



**Lotto:** 001 - Abitazione

**Prezzo da libero:** € 120.212,50

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 002 - Capannone

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 426.384,00



Beni in **Citta' Della Pieve (Perugia)**  
Località/Frazione **Fraz. Ponticelli**  
Via Monte Cetona n. 59

### **Lotto: 001 - Abitazione**

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: Abitazione.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Frazione Ponticelli, Via Monte Cetona n. 59**

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà di OMISSIS per la quota di 1/2 ciascuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 77, particella 392 graffata con 391 e 393, subalterno 2, indirizzo via Monte Cetona, 59, piano S1 - T, comune Città della Pieve, cat-egoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 157 mq escluse sup.scoperte 142 mq, rendita € 511,29 €

Derivante da: Istrumento (Atto Pubblico) del 13/11/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/12/2009 Repertorio n.: 86659 Rogante: Pietro Serravezza Sede: Abbazia San Salvatore Registrazione: Sede: Compravendita (n. 20583.1/2009)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non sono presenti tabelle millesimali anche se l'unità immobiliare ha beni comuni con altri due condomini dell'immobile (strutture dell'edificio e copertura salvo altro).

Confini: L'abitazione confina a sud con proprietà Edil Parretti di Andrea Geom. Parretti & C. snc di cui alla part.Illa 392 sub 1 graffata con la part.Illa 394, a nord con proprietà Ambrogi Riccardo e Fabbrizzi Manuela di cui alla part.Illa 392 sub 3 graffata con part.Illa 390, ad est con via pubblica ancora di proprietà Edil Parretti di Andrea Geom. Parretti & C. snc di cui part.Illa 339, ad ovest con corte edificio residenziale part.Illa 179 di proprietà Annunziata Lucia, Gigliani Valentin e Ventriglia Elpidia, Mencarelli Milvia e Pantini Moreno, e Tiberi Donatella.

Note: Si precisa che la particella 392 sub 2 risulta graffata con le particelle 391 e 393, ovvero le corti di pertinenza dell'abitazione.

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diverso posizionamento di porta interna  
Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Variazione catastale: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Non vi è conformità catastale in quanto, rispetto alle planimetrie presenti in catasto, differisce il posizionamento della porta interna del bagno posto al piano primo sottostrada. Pertanto si dovrà provvedere alla presentazione di variazione catastale.

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

Il lotto n. 001 è composto da abitazione sita nel Comune di Città della Pieve nella Frazione di Ponti-celli in Via Monte Cetona n. 59. L'abitazione si articola su due livelli, il piano primo sottostrada ed il piano terra ed è catastalmente censita al Catasto del Comune di Città della Pieve al foglio 77 part.lla 392 sub 2 graffata con le part.lle 391 e 393 quali corti esclusive. L'abitazione è sita in area prevalen-temente residenziale di recente formazione ad una quota sul livello del mare di circa 284 m ed a circa 6,00 km dal centro storico di Città della Pieve.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** Tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziale (per l'abitazione) e produttivo (per il capannone) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

## 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:

- Convenzione edilizia a favore di , OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Notaio Positano De Vincentiis Andrea di Città della Pieve in data 12/10/2000 ai nn. 475/132 iscritto/trascritto a Perugia in data 27/10/2000 ai nn. /15995;

#### 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 attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di Notaio Pietro Serravezza di Abbadia San Salvatore in data 13/11/2009 ai nn. 86660/28396; Iscritto/trascritto a Perugia in data 10/12/2009 ai nn. 33700/7890 ; Note: Ipoteca volontaria a carico di OMISSIS, e risulta iscritta in data antecedente alla trascrizione dell'atto di acquisto.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 70000; Importo capitale: € 35000 ; A rogito di Notaio Pietro Serravezza di Abbadia San Salvatore in data 13/11/2009 ai nn. 86661/28397; Iscritto/trascritto a Perugia in data 10/12/2009 ai nn. 33701/7891 ; Note: Ipoteca a carico di OMISSIS, iscritta in data antecedente alla trascrizione dell'atto di acquisto

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 390000; Importo capitale: € 195000 ; A rogito di Notaio Cherubini Grazia di Castiglione del Lago in data 10/05/2011 ai nn. 18258/6928; Iscritto/trascritto a Perugia in data 11/05/2011 ai nn. 12140/2150

##### *4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in Terni in data 03/02/2016 ai nn. 378 iscritto/trascritto a Perugia in data 23/02/2016 ai nn. 4274/3093;

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in Terni in data 04/02/2016 ai nn. 380 iscritto/trascritto a Perugia in data 23/02/2016 ai nn. 4275/3094; Verbale di pignoramento immobiliare a carico di OMISSIS.

##### *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:** Unità immobiliare avente strutture e copertura in comune con altri due condomini dell'edificio trifamiliare. Non sono presenti tabelle millesimali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Requisito di visitabilità con accorgimenti

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato **Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** A1

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

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **27/04/1974** . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Galafate Orlandi di Città della Pieve, in data 06/06/1970, ai nn. 1871; trascritto a , in data 03/07/1970, ai nn. /739.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/04/1974 al 01/09/2000 . In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Giuseppe Benigni di Città della Pieve, in data 27/04/1974, ai nn. 1538; trascritto a , in data 20/05/1974, ai nn. /6372.

Note: Successivamente è presente atto di rettifica a rogito Notaio Positano De Vincentiis Andrea di Città della Pieve in data 07/08/2000 repertorio n. 402, trascritto in data 09/08/2000 al n. 12602 Reg.Part..

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 01/09/2000 al 05/02/2007 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Positano De Vintentiis Andrea di Città della Pieve, in data 01/09/2000, ai nn. 410; trascritto a , in data 08/09/2000, ai nn. /13720.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/02/2007 al 13/11/2009 . In forza di atto di cessione di quote sociali e modifica di patti sociali a rogito di Notaio Alberta Canape di Città della Pieve, in data 05/02/2007, ai nn. 155.

Note: Si precisa che l'atto in oggetto risulta volturato ma non trascritto.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 13/11/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pietro Serravezza di Abbadia San Salvatore, in data 13/11/2009, ai nn. 86659; trascritto a , in data 15/12/2009, ai nn. /20583.





**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: prot. 9346 del 14.09.2007 - P.E. n. 217/2007  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato per civili abitazioni con recinzione, lotto n. 3 della "Lottizzazione Osteria Mazzuoli" (variante al piano di lottizzazione approvato con D.C.C. n. 49 del 27.04.2004) Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/07/2007 al n. di prot. 9346  
 Rilascio in data 14/09/2007 al n. di prot. 9346

Numero pratica: prot. n. 4423 del 04.12.2009 - P.E. n. 96/2009  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera alla costruzione di un fabbricato per civili abitazioni con recinzioni - Lotto 3 della "Lottiz. Osteria Mazzuoli" (Variante al piano di lottizzazione approvato con D.C.C. n. Oggetto: variante

Presentazione in data 07/04/2009 al n. di prot. 4423  
 Rilascio in data 04/12/2009 al n. di prot. 4423

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non rispetta la condizione speciale n. 2 del P.d.C. prot. n. 9646 del 14.09.2007 - P.E. n. 217/2007 e successivi  
 Regularizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria  
 PdC in sanatoria: € 2.000,00  
 Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile nel suo complesso non risulta pienamente conforme alle prescrizioni dei titoli abilitativi rilasciati in quanto non rispetta la condizione speciale n. 2 riportata nel permesso di costruire prot. n. 9646 del 14.09.2007 - P.E. n. 217/2007 e successivi. Pertanto sarà necessario, in accordo con gli altri due proprietari dell'edificio trifamiliare in cui è collocato il bene oggetto di stima, procedere con richiesta di permesso di costruire a sanatoria con richiesta di accoglimento di modifica della prescrizione speciale.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 5 del 28/01/2016
Zona omogenea:	RB - Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente residenziale
Norme tecniche di attuazione:	La zona RB è disciplinata dall'art. 60 delle norme tecniche di attuazione del prg.



Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione edilizia per la lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Rogito Notaio Andrea Positano De Vincentiis di Città della Pieve repertorio n. 475/132 del 12.10.2000 registrata a Perugia il 27.10.2000 e trascritta il 27.10.2000 al registro particolare n. 15995
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	da 1 a 1,5
Rapporto di copertura:	da 0.33 a 0.7
Altezza massima ammessa:	10.00 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione**

Il bene oggetto di stima si identifica come abitazione facente parte di edificio plurifamiliare con presenza di n. 3 abitazioni. L'abitazione in oggetto è collocata al piano terra, in cui sono presenti i locali principali oltre alle corti esterne di pertinenza, ed al piano primo sottostrada, dove sono presenti locali di servizio. La zona in cui è situato il bene è una zona residenziale di recente formazione per la quale è stato rilasciato

piano di lottizzazione approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 27.04.2004. Nello specifico l'abitazione in oggetto è stata interessata dai titoli abilitativi di seguito indicati:

- permesso di costruire prot. n. 9346 del 14.09.2007 - P.E. n. 217/2007, per la costruzione dell'edificio;
- permesso di costruire prot. n. 4423 del 04.12.2009 - P.E. n. 96/2009, per apportare una variante a quanto già autorizzato. Esternamente l'edificio presenta finitura ad intonaco tintecciato color giallo ocra con inserimento di elementi in mattoni nelle facciate. Inoltre le aree esterne adibite a giardino sia sul fronte che sul retro dell'abitazione, risultano recintate mediante apposizione di ringhiera color grigio antracite su muretti di mattoni oltre ad essere presente sul fronte calcello di ingresso con colonne in mattoni. Per quanto riguarda l'interno sono presenti finiture consistenti in pareti intonacate e tintecciato, pavimenti



in gress ed infissi in legno. L'accesso all'abitazione è protetto da un portico. Entrando nell'unità immobiliare si trova il soggiorno-pranzo/cucina come unica zona giorno, poi mediante disimpegno si accede alla zona notte in cui sono presenti un bagno e due camere, di cui una con bagno e stanzino guardaroba. Al piano primo sottostrada si accede da scala esterna con accesso dal giardino sul fronte. Ai piedi della scala si trova la porta di accesso alla centrale idrica e un disimpegno esterno da cui si accede ad un ampio locale sgombero con annesso bagno.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **144,25 E'**

posto al piano: terra e primo sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: dal 2007 al 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 59; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 m al piano terra e 2.45 m al piano primo sottostrada

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale risulta essere mantenuto in buone condizioni

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: <b>non visibile</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non visibile</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solai in laterocemento coibentato</b> condizioni: <b>buone</b>
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:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
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>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente e scorrevole</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>non visibile</b> rivestimento: <b>intonaco tinteggiato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>pietra e cotto</b> condizioni: <b>buone</b>



Pavim. Interna	materiale: <b>cotto e gress</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno con blindatura</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucine e bagni</b> materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>esterna a rampa unica</b> rivestimento: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: Non sono presenti nè le dichiarazioni di conformità degli impianti nè l'agibilità.
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: Non sono presenti nè le dichiarazioni di conformità degli impianti nè l'agibilità.
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: Non sono presenti nè le dichiarazioni di conformità degli impianti nè l'agibilità.
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubazioni metalliche</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: Non sono presenti nè le dichiarazioni di conformità degli impianti nè l'agibilità.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: Non sono presenti nè le dichiarazioni di conformità degli impianti nè l'agibilità.
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubazioni</b> diffusori: <b>riscaldamento a pavimento</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: Non sono presenti nè le dichiarazioni di conformità degli impianti nè l'agibilità.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

E' stata presa in considerazione la superficie commerciale dell'abitazione per procedere alla stima. Nello



specifico si precisa che la superficie reale lorda dell'abitazione risulta essere pari a 210.20 mq mentre la superficie commerciale risulta essere pari a 144.25 mq ottenuta con opportuni coefficienti di ragguaglio e composta come di seguito indicato: - superficie principale piano terra calcolata al 100 % pari a 97.34 mq; - superficie portico del piano terra calcolata al 35 % pari ad una superficie ragguagliata di 4.65 mq; - superfici dei giardini calcolate al 15 % per i primi 25 mq ed al 5% per la restante superficie, il tutto per una superficie ragguagliata pari a 11.13 mq; - superficie centrale idrica del piano primo sottostrada calcolata al 15 % pari ad una superficie ragguagliata di 2.81 mq; - superficie dei locali accessori del piano primo sottostrada calcolata al 35 % pari ad una superficie ragguagliata di 28.29 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	144,25	1,00	144,25
		<b>144,25</b>		<b>144,25</b>

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2016

Zona: Città della Pieve

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 940

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per quanto riguarda la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile costituente il lotto 001, si è preso atto dei prezzi medi ricorrenti nel mercato immobiliare della zona per immobili simili ed assimilabili, tenuto conto anche dei prezzi medi delle quotazioni immobiliari pubblicati dall'agenzia delle entrate (1 semestre 2016) che per le superfici lorde di fabbricati simili si riscontrano valori indicativi di circa € 650-940 al metro quadrato oltre indagini di mercato presso le agenzie immobiliari locali; da ciò si è definito un prezzo medio a metro quadrato pari a € 850 da utilizzarsi come riferimento per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene.

### 8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Parametri desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle



entrate oltre indagini presso agenzie immobiliari locali di Città della Pieve.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 850 €/mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	144,25	€ 850,00	€ 122.612,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 122.612,50
Valore corpo			€ 122.612,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 122.612,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 122.612,50

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	144,25	€ 122.612,50	€ 122.612,50

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.400,00
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:	€ 120.212,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 120.212,50

### 8.6 Regime fiscale della vendita

Il trasferimento dell'ab-

## Lotto: 002 - Capannone

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: Capannone.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062  
frazione: Fraz. Ponticelli, Via della Fornace n. 1

Quota e tipologia del diritto 1/1

di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:



Nessuno

Note: Piena proprietà della OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione omissis, foglio 75, particella 544, indirizzo Via della Fornace, 1, comune Città della Pieve, categoria D/7, rendita € 8296 €

Derivante da: Costituzione del 21/12/2004 protocollo n. PG0329048 in atti dal 21/12/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4138.1/2004)

Confini: Confina a nord con terreni di stessa proprietà omissis part.IIe 576, 570 e 580, e con part.IIa 629 attualmente in catasto risulta intestata a Comune di Città della Pieve (ex strada vicinale sdemanializzata) ma in realtà, a seguito di delibera di desmanializzazione n. 86 del 04.12.2008, è di proprietà di omissis, ad est e a sud con terreni di proprietà Im-mobilia Srl part.IIe 569, 587, 543, 554, 556, 557, 558, 647, 545, 515 e 505 (ex strada vicinale sdemanializzata) e a est con terreno di proprietà del Comune di Città della Pieve part.IIa 586.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Il lotto n. 002 è composto da capannone sito nel Comune di Città della Pieve nella Frazione di Ponticelli in Via della Fornace n. 1. Nel capannone si svolge l'attività di fabbricazione manufatti laterizi per l'edilizia fatti a mano. Nell'immobile è presente il solo piano terra in cui si articolano tutti i vari locali ed è catastalmente censito al Catasto del Comune di Città della Pieve al foglio 75 part.IIa 544. Il capannone è ubicato in area prevalentemente produttiva a confine con area agricola ad una quota sul livello del mare di circa 247 m ed a circa 6,5 km dal centro storico di Città della Pieve.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** Tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziale (per l'abitazione) e produttivo (per il capannone) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 21/01/2016 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Montepulciano il 24/03/2016 ai nn.370 serie 3

Tipologia contratto: 3+3, scadenza 20/01/2022

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 20/10/2018

Note: Il contratto riporta una durata di anni 3 con scadenza 20/01/2019 prorogabile per uguale



periodo come risultante dal contratto di affitto di azienda. Si precisa che tale contratto non è opponibile alla procedura in quanto privo di data certa anteriore al pignoramento e comunque non redatto secondo i requisiti di forma previsti dalla legge (atto pubblico o scrittura privata autenticata). Al momento gli introiti dell'affitto sono goduti da Banca Valdichiana per atto di cessione del credito pro solvendo (documentazione prodotta in procedura).

#### 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:

- Convenzione edilizia a favore di , OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Notaio Positano De Vincentiis Andrea di Città della Pieve in data 24/02/2000 ai nn. 129/47 iscritto/trascritto a Perugia in data 09/03/2000 ai nn. /3566;

###### 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 , OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 1291142,25; Importo capitale: € 992630,16 ; Iscritto/trascritto a Perugia in data 19/02/1997/430 ; Note: Come riportato all'art. 5 dell'atto di compravendita dell'immobile del 23.01.2002 rep. 1180 Notaio Andrea Positano De Vincentiis Il venditore dichiarava che è estinto il relativo debito e si obbligava alla materiale cancellazione a propria cura e spese. Pertanto, per quanto sopra riportato, l'ipoteca in oggetto è da considerarsi priva di effetti (Unicredit di fatto non si costituisce nella procedura).

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di , OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 540000; Importo capitale: € 270000 ; A rogito di Notaio Previti Francesco di Sarteano in data 13/08/2009 ai nn. 89251/15889; Iscritto/trascritto a Perugia in data 13/08/2009 ai nn. 22523/4986 ; Note: Ipoteca volontaria a carico della omissis

- Ipoteca legale attiva; A favore di , OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 71584,10; Importo capitale: € 35792,05 ; A rogito di Equitalia Umbria Spa di Foligno in data 24/08/2010 ai nn. 65790; Iscritto/trascritto a Perugia in data 25/08/2010 ai nn. 22852/4844 ; Note: Ipoteca legale contro omissis per i beni oggetto di esecuzione oltre maggior consistenza.





- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 390000; Importo capitale: € 195000 ; A rogito di Notaio Cherubini Grazia di Castiglione del Lago in data 10/05/2011 ai nn. 18258/6928; Iscritto/trascritto a Perugia in data 11/05/2011 ai nn. 12140/2150

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 380000; Importo capitale: € 190000 ; A rogito di Notaio Cherubini Grazia di Castiglione del Lago in data 05/12/2011 ai nn. 18748/7323; Iscritto/trascritto a Perugia in data 09/12/2011 ai nn. 30101/5287 ; Note: Ipoteca volontaria a carico di omissis

- Ipoteca legale attiva; A favore di omissis contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 293352,74; Importo capitale: € 146676,37 ; A rogito di Equitalia Centro Spa di Firenze in data 26/03/2013 ai nn. 496/8013; Iscritto/trascritto a Perugia in data 27/03/2013 ai nn. 7271/885 ; Note: Ipoteca legale a carico della OMISSIS per i beni oggetto di esecuzione oltre maggior consistenza.

- Ipoteca legale attiva; A favore di contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 256254,24; Importo capitale: € 128127,12 ; A rogito di Equitalia Centro Spa di Firenze in data 30/09/2015 ai nn. 1529/8015; Iscritto/trascritto a Perugia in data 01/10/2015 ai nn. 20580/3161 ; Note: Ipoteca legale a carico della OMISSIS per i beni oggetto di esecuzione oltre maggior consistenza.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in Terni in data 03/02/2016 ai nn. 378 iscritto/trascritto a Perugia in data 23/02/2016 ai nn. 4274/3093;

#### 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 - Requisito di visitabilità con accorgimenti.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato **Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

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

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **01/12/1987** . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Mario Sconocchia, in data 09/03/1968, ai nn. 15342; trascritto a , in data 14/03/1968, ai nn. /256.

Note: Dati relativi alle part.lla n. 509, 514, 516, 522, 542, 563, 581 e 579 che ad oggi risultano sop-  
presse in quanto hanno originato tra l'altro anche l'attuale part.lla 544.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 01/12/1987 al 12/07/2000 . In forza di atto di mutamento di denominazione sociale a rogito di Notaio Brunelli Giuseppe di Perugia, in data 01/12/1987, ai nn. 22347; trascritto a , in data 19/02/1997, ai nn. /3010.

Note: Dati relativi alle part.lla n. 509, 514, 516, 522, 542, 563, 581 e 579 che ad oggi risultano sop-  
presse in quanto hanno originato tra l'altro anche l'attuale part.lla 544. Si precisa che è  
presente anche atto di precisazione a rogito Notaio Duranti Filippo in data 12-09-2000 Rep. n.  
39532 tras-critto in data 19-09-2000 al Reg.Part. n. 14085.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **13/05/1997** . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Alessandro Cinelli di Chiusi, in data 17/02/1989, ai nn. 9059; trascritto a , in data 18/03/1989, ai nn. /4152.

Note: Dati relativi alla part.lla 555 che ad oggi risulta soppressa in quanto ha originato  
l'attuale part.lla 544.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 13/05/1997 al 25/06/1998 . In forza di decreto di trasferi-  
mento a rogito di Tribunale di Orvieto, in data 13/05/1997, ai nn. 135; trascritto a , in data  
20/05/1997, ai nn. /7583.

Note: Dati relativi alla part.lla 555 che ad oggi risulta soppressa in quanto ha originato tra l'altro  
anche l'attuale part.lla 544.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/06/1998 al 20/07/1999 . In forza di atto di trasformazione  
societaria a rogito di Notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma, in data 25/06/1998, ai nn. 9636.

Note: Dati relativi alla part.lla 555 che ad oggi risulta soppressa in quanto ha originato tra l'altro  
anche l'attuale part.lla 544. Si precisa che l'atto in oggetto non risulta trascritto in conservatoria  
nè volturato.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/07/1999 al 12/07/2000 . In forza di atto di compravendita



a rogito di Notaio Filippo Duranti di Perugia, in data 20/07/1999, ai nn. 37769; trascritto a , in data 02/08/1999, ai nn. /10887.

Note: Dati relativi alla part.Illa 555 che ad oggi risulta soppressa in quanto ha originato tra l'altro anche l'attuale part.Illa 544.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/07/2000 al 23/01/2002 . In forza di atto di mutamento di denominazione sociale a rogito di Notaio Positano De Vincentiis Andrea di Città della Pieve, in data 12/07/2000, ai nn. 350; trascritto a , in data 06/10/2000, ai nn. /14845.

Note: Dati relativi alla part.Illa 555 che ad oggi risulta soppressa in quanto ha originato tra l'altro anche l'attuale part.Illa 544.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/01/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Positano De Vincentiis Andrea di Città della Pieve, in data 23/01/2002, ai nn. 1180; trascritto a , in data 06/02/2002, ai nn. /2447.

Note: Dati relativi alla part.Illa 555 che ad oggi risulta soppressa in quanto ha originato tra l'altro anche l'attuale part.Illa 544.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. n. 8610/2119 del 27.03.2002 - P.E. n. 387/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di edificio per la fabbricazione di laterizi  
Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/09/2001 al n. di prot. 8610

Rilascio in data 27/03/2002 al n. di prot. 8610/2119

Abitabilità/agibilità in data 20/01/2005 al n. di prot. 26

Numero pratica: prot. n. 8015 del 20.02.2004 - P.E. n.

339/2003 Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera al progetto per la realizzazione di un edificio ad uso artigianale per la fabbricazione di laterizi

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/09/2002 al n. di prot. 8015

Rilascio in data 20/02/2004 al n. di prot. 8015

Abitabilità/agibilità in data 20/01/2005 al n. di prot. 26

Numero pratica: prot. n. 13601 del 26.10.2004 - P.E. n. 319/04

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Seconda variante in corso d'opera al progetto per la realizzazione di u edificio ad uso artigianale per la fabbricazione di laterizi

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/10/2004 al n. di prot. 13601

Abitabilità/agibilità in data 20/01/2005 al n. di prot. 26

### 7.1 Conformità edilizia:



**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tettoia non autorizzata  
 Regularizzabili mediante: Opera non sanabile da rimuovere

Descrizione delle opere da sanare: Tettoia esterna al fabbricato da rimuovere, verifiche tecniche ed interventi sulla struttura del capannone e pratica SCIA antincendio

Tettoia da rimuovere, verifica struttura capannone e SCIA antincendio: € 12.000,00

Oneri Totali: **€ 12.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Sul retro del capannone è presente una tettoia non autorizzata che dovrà essere rimossa in quanto trattasi di opera non sanabile.

Oltre ciò sono necessarie verifiche tecniche ed interventi sulla struttura del capannone per controllo ed eventuale miglioramento connessioni travi/pilastri/tamponamento e verifiche per possibili necessità di consolidamenti fondali (vedi alcuni principi di assestamenti strutturali con accenno di allargamento di accoppiamento strutturale sul lato nord), inoltre è necessaria la pratica SCIA ai fini antincendio (il CPI risulta scaduto nel 2011), fatti salvi adeguamenti normativi ove e se necessari valutabili solo al momento della verifica tecnica utile alla presentazione della SCIA antincendio.

Si precisa che l'attività attualmente svolta nel bene di cui trattasi, potrà continuare o senza l'uso della caldaia e del forno di cottura o, come sopra già citato, dovrà essere presentata SCIA ai fini antincendio con relative verifiche tecniche e con eventuali adeguamenti ove e se necessari da verificare puntualmente al momento della redazione della relativa SCIA.

**7.2 Conformità urbanistica:****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 5 del 28/01/2016
Zona omogenea:	Zona DB - Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente produttivo (in piccola parte anche in zona ED-Aree agricole)
Norme tecniche di attuazione:	La zona DB è disciplinata dall'art. 64 delle norme tecniche di attuazione. La piccola porzione in zona agricola ED è invece disciplinata dall'art. 35 delle norme tecniche di attuazione.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione edilizia per opere di urbanizzazione da rinnovare
Estremi delle convenzioni:	Rogito Notaio Andrea Positano De Vincentiis di Città della Pieve repertorio n. 129 raccolta n. 47 del 24-02-2000 registrato e trascritto a Perugia il 09-03-2000 registro particolare n. 3566
Obblighi derivanti:	Realizzazione a proprie cure e spese delle opere di urbanizzazione primaria quali: strade, parcheggi, marciapiedi, acquedotti, fognature acque bianche



	e acque nere, pubblica illuminazione, verde pubblico, rete di alimentazione e distribuzione dell'energia elettrica, degli impianti telefonici e del gas. Cedere gratuitamente al Comune di Città della Pieve le aree su cui verranno realizzate le sopra citate opere nonché le opere stesse, entro dieci anni dalla stipula originaria e previo collaudo delle stesse. Oneri ed adempimenti relativi all'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie.
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:	10 m
Volume massimo ammesso:	6000 mc e 1000 mq da piano attuativo
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	63.30 mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Il lotto part.IIa 544, risulta al momento intercluso tra residua proprietà esecutato ed altra proprietà confinante, e non è stata ancora realizzata la viabilità e le altre opere di lottizzazione. Inoltre la convenzione sopra citata, rep. 129/47 a rogito Notaio Andrea Positano De Vincentiis del 23-02-2000, è scaduta e pertanto per completare le opere tra cui strada, parcheggi e verde, va riapprovata nuova convenzione con le attuali procedure e le opere saranno a carico pro-quota millesimale di lottizzazione anche per il lotto oggetto di stima. Poiché non sono state realizzate gran parte delle opere di lottizzazione, al momento l'accesso al lotto oggetto di stima non avviene direttamente da strada pubblica ma avviene per passaggio esistente sulla proprietà Immobilia Srl, che non risulta regolato da atti pubblici e la strada vicinale presente è stata oggetto di richiesta di sdemanializzazione già autorizzata dal Comune e devono essere solo fatti i passaggi/volture catastali per intestazione della proprietà della strada stessa ai proprietari che hanno richiesto la sde-manializzazione (si allegano visure dei tratti di strada vicinale limitrofi al lotto e terreni confinanti oltre delibera di sdemanializzazione per il tratto a favore di omissis). Quanto sopra ha forte incidenza sul valore del bene con notevole deprezzamento stimabile, per tutto quanto sopra indicato, in circa il 12% del valore.

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto Capannone**



Il bene oggetto di stima si identifica come capannone artigianale in cui viene eseguita attività di fabbricazione manufatti laterizi per l'edilizia fatti a mano. Il capannone in oggetto si sviluppa interamente al solo piano terra ed è ubicato in una zona prevalentemente produttiva posta a confine con area agricola. Per quanto riguarda i titoli abilitativi rilasciati per l'immobile in oggetto, si procede di seguito ad elencarli: - concessione edilizia per l'esecuzione di lavori edili prot. n. 8610/2119 del 27.03.2002 - P.E. n. 387/2001, per la costruzione dell'immobile;

- permesso di costruire prot. n. 8015 del 20.02.2004 - P.E. n. 339/2003, per variante in corso d'opera;
- denuncia di inizio attività (DIA) prot. n. 13601 del 26.10.2004 - P.E. n. 319/04 - per seconda variante in corso d'opera.
- certificato di agibilità parziale prot. n. 26 del 20.01.2005. Si precisa inoltre che è presente certificato di prevenzioni incendi che risulta scaduto dal 16/06/2011 e per-tanto necessita di rinnovo mediante procedura di SCIA antincendio ai sensi del DPR 151/2011 e DM 07/08/2012.

Il capannone presenta una struttura di travi e pilastri in cemento armato; le tamponature esterne si dividono in due tipologie ovvero, nella parte inferiore è stata realizzata muratura in blocchi di cemento con presenza di grandi porte e finestre a nastro, mentre la parte superiore è stata realizzata con pannelli prefabbricati. La copertura è del tipo prefabbricata con travi/tegoloni di copertura a forma di doppia T. Per quanto riguarda l'interno si distinguono due aree principali destinate una all'essiccazione dell'argilla ed una alla lavorazione con presenza di forno. Dall'area di lavorazione si accede ai locali ufficio e servizi igienici, in particolare sono presenti un ufficio con relativo bagno ed antibagno, sala ristoro con ufficio e da cui, tramite disimpegno, si accede all'area dei servizi igienici in cui sono presenti due bagni distinti per sesso, un locale doccia e due spogliatoi distinti per sesso. A tali locali si può accedere sia dalla zona di lavorazione, come sopra citato, sia anche direttamente dall'esterno del capannone mediante appositi ingressi. Infine è presente anche un locale centrale termica a cui si può accedere esclusivamente dall'esterno. Per quanto riguarda il forno per l'essiccazione dei laterizi, si vuole precisare che lo stesso è escluso dalla valutazione dell'immobile in quanto installato successivamente alla costruzione ed in quanto bene rimovibile. Per quanto riguarda l'area esterna questa dovrà essere completata. Si precisa infine che viene posta come allegato alla presente perizia la visura camerale della omissis dalla quale si evince che non risultano al momento procedure concorsuali ma la stessa società è in liquidazione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **920,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: dal 2001 al 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 6.15 m sotto trave di copertura - 5.40 m sotto nervatura di copertura - 2.80 m per i locali accessor

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale risulta essere in sufficienti condizioni di manutenzione e al momento è in funzione e gestito dalla società che lo ha in affitto.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **piana** materiale: **c.a. prefabbricato** condizioni: **buone**



Fondazioni	tipologia: <b>non visibile</b> materiale: <b>non verificabile</b> condizioni: <b>non visibile</b>
Solai	tipologia: <b>solai in laterocemento</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Solaio in laterocemento per la zona centrale termica e servizi igienici e sala ristoro con relativo ufficio, escluso l'ufficio posto all'angolo nord-est.
Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Solaio in pannelle con travi e travetti in legno presente solo nell'ufficio posto all'angolo nord-est del capannone.
Strutture verticali	materiale: <b>c.a. prefabbricato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a. prefabbricato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>fissi e vasistas</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Per quanto riguarda gli infissi esterni sono presenti finestre a nastro fisse per i locali di lavorazione e finestre a vasistas per i locali accessori.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Gli infissi interni sono presenti nei locali accessori.
Pareti esterne	materiale: <b>muratura e pannelli prefabbricati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Le pareti esterne risultano realizzate in muratura di blocchi di calcestruzzo nella parte inferiore fino ad un'altezza di 3,90 m e nella parte superiore (sopra le finestre) le pareti esterne risultano essere realizzate mediante fissaggio di pannelli prefabbricati.
Pavim. Interna	materiale: <b>cemento e piastrelle in gress</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: La pavimentazione è in piastrelle in gress per i locali accessori ed in cemento per il resto del capannone.
Portone di ingresso	tipologia: <b>ante scorrevoli ed anta battente</b> materiale: <b>ferro e alluminio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Sono presenti n. 7 punti di accesso al capannone con grandi porte industriali in ferro e porte a battente per accesso ai locali accessori.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>allegata all'agibilità</b>
-----------	--



Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità: <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>allegata all'agibilità+</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubazioni metalliche</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>allegata all'agibilità</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>allegata all'agibilità</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubazioni diffusori</b> riscaldamento: <b>a pavimento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>allegata all'agibilità</b>

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata presa in considerazione la superficie commerciale del capannone per procedere alla stima. Nello specifico si precisa che la superficie reale lorda del capannone risulta essere pari a 936.70 mq mentre la superficie commerciale risulta essere pari a 920 mq ottenuta con opportuni coefficienti di ragguaglio e composta come di seguito indicato: - superficie principale compreso i locali accessori diretti calcolata al 100 % pari a 914.45 mq; - superficie centrale termica calcolata al 25 % pari ad una superficie ragguagliata di 5.55 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone	sup reale lorda	920,00	1,00	920,00
		<b>920,00</b>		<b>920,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa con immobili simili in vendita nei com-





prensori limitrofi desunti anche presso agenzie immobiliari di zona. Per-tanto la determinazione del valore ha tenuto conto di immobili aventi superfici e destinazioni paragonabili al bene oggetto di stima.

## 8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di zona ed immobili assimilabili posti in vendita nei comuni vicini tra i quali Magione e Chiusi.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 600 €/mq.

## 8.3 Valutazione corpi:

### Capannone. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone	920,00	€ 600,00	€ 552.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 552.000,00
Valore corpo			€ 552.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 552.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 552.000,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Capannone	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	920,00	€ 552.000,00	€ 552.000,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Deprezzamento del 12% per mancato completamento opere esterne e lotto intercluso	€ -66.240,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 473.760,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 426.384,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

## 8.6 Regime fiscale della vendita

Dalle informazioni as-

Data generazione:



21-10-2016

L'Esperto alla stima  
**Geom. Roberto Pazzaglia**



ESEC.44/2016

LOTTO 1

Allegato A2

*Documentazione fotografica*

Il CTU  
Geom. Pazzaglia Roberto



ESTERNI









INTERNI











