
Tribunale di TERNI ex Tribunale di Orvieto
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO -
SOC. COOP.**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **29/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
26-02-2015

Giudice delle esecuzioni: **Dott. NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Anna Alunni**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Giuliano Burattino**

Codice fiscale: BRTGLN68D08G148C

Partita IVA: 00681470555

Studio in: P.zza del Commercio - 05018 Orvieto

Telefono: 0763-300868

Fax: 0763-300868

Email: geom.giulianob@yahoo.it

Pec: giuliano.burattino@geopec.it

Beni in **Città Della Pieve (Perugia)**
Località/Frazione **Pò Bandino**
indirizzo: **S.R. n. 71 - Umbro Casentino**

Lotto: 001

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.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Città Della Pieve (Perugia)

CAP: 06062

Frazione: Pò Bandino - S.R. n. 71 - Umbro Casentino

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D - Data

Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari: No

Note: A seguito di verbale di accordo di mediazione ai sensi dell'art. 2643 n. 12 - bis C.C. - intervenuto usucapione - risulta agli atti nuovo proprietario dell'immobile dal 05.03.2014 il figlio della signora omissis e precisamente il sig. omissis nato a Città della Pieve il omissis - C. F. omissis.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: OMISSIS nata a Castiglione Del Lago - il omissis

foglio 8, particella 1580, subalterno 3, indirizzo S.R. n. 71 Umbro Casentino, piano T-1, sezione censuaria Urbana, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 356,36

Derivante da: Originata a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe del 30/06/2011 n. 59783.1/2011, dalla soppressione dell'identificativo censito al catasto Urbano al foglio n.8 particella n. 32 sub. n. 3 a sua volta originatesi a seguito di Variazione del 23.09.1996 n. 18472.1/1996 in atti dal 11.07.2005 (protocollo n. PG 0163531) - FRAZIONAMENTO-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE, che di fatto ha soppresso l'identificativo censito al catasto fabbricati al foglio n. 8 particella n. 32 sub. n. 1 - 812 (graffate)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non presenti

Confini: Area di corte esterna stessa proprietà su più lati, Della Reda Roberto, salvo altri.

Note: A seguito di verbale di accordo di mediazione ai sensi dell'art. 2643 n. 12 - bis C.C. - intervenuto usucapione - risulta agli atti nuovo proprietario dell'immobile dal 05.03.2014 il figlio della signora omissis e precisamente il sig. omissis nato a Città della Pieve il omissis - C.F. omissis.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto lo stato dei luoghi si

evidenziano difformità nella rappresentazione delle tramezzature interne ed in particolare:

- 1) demolizione tramezzo di divisione tra il locale cucina e ingresso;
 - 2) demolizione tramezzo divisorio tra locale legnaia e C.T.;
 - 3) chiusura porta di comunicazione tra il locale cucina e il disimpegno.
- Oltre a lievi difformità sulla rappresentazione e il posizionamento delle aperture interne ed esterne.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione planimetrica diversa distribuzione degli spazi interni.

Non si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Città Della Pieve (Perugia)

CAP: 06062

Frazione: Pò Bandino, S.R. n. 71 - Umbro Casentinese

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

Note: A seguito di verbale di accordo di mediazione ai sensi dell'art. 2643 n. 12 - bis C.C. - intervenuto usucapione - risulta agli atti nuovo proprietario dell'immobile dal 05.03.2014 il figlio della signora omissis e precisamente il sig. omissis nato a Città della Pieve il omissis - C.F. omissis.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: OMISSIS nata a Castiglione del Lago il omissis foglio 8, particella 812, subalterno 1, indirizzo S.S. n. 71 Umbro Casentinese, sezione censuaria Urbana, categoria BENE COMUNE NON CENSIBILE

Derivante da: Variazione del 23.09.1996 n. 18472.1/1996 in atti dal 11.07.2005 (protocollo n. PG 0163531) - FRAZIONAMENTO-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE, che di fatto ha soppresso l'identificativo censito al catasto fabbricati al foglio n. 8 particella 812.

Millesimi di proprietà di parti comuni:Non presenti

Confini:Area di corte stessa proprietà su più lati, FI.BE.R. Immobiliare sas, salvo altri.

Note: A seguito di verbale di accordo di mediazione ai sensi dell'art. 2643 n. 12 - bis C.C. - intervenuto usucapione - risulta agli atti nuovo proprietario dell'immobile dal 05.03.2014 il figlio della signora omissis e precisamente il sig. omissis nato a Città della Pieve il omissis - C.F. omissis.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: OMISSIS nata a Castiglione del Lago il omissis foglio 8, particella 812, subalterno 2, indirizzo S.S. n. 71 Umbro Casentinese, piano T, sezione censuaria Urbana, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 21,00, rendita € 44,47

Derivante da: Variazione del 23.09.1996 n. 18472.1/1996 in atti dal 11.07.2005 (protocollo n. PG 0163531) - FRAZIONAMENTO-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE, che di fatto ha soppresso l'identificativo censito al catasto fabbricati al foglio n. 8 particella 812.

Millesimi di proprietà di parti comuni:Non presenti

Confini: Area di corte stessa proprietà su più lati, FI.BE.R. Immobiliare sas, salvo altri.

Note: A seguito di verbale di accordo di mediazione ai sensi dell'art. 2643 n. 12 - bis C.C. - intervenuto usucapione - risulta agli atti nuovo proprietario dell'immobile dal 05.03.2014 il figlio della signora omissis e precisamente il sig. omissis nato a Città della Pieve il omissis - C.F. omissis.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto allo stato dei luoghi non sono state riscontrate difformità particolari rispetto a quanto dichiarato.

Regolarizzabili mediante: Non necessario

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale: Nessuno

Si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Terreno agricolo sito in Città Della Pieve (Perugia)

CAP: 06062

Frazione: Pò Bandino, S.R. n. 71 - Umbro Casentinese

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D - Data

Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:No

Note: A seguito di verbale di accordo di mediazione ai sensi dell'art. 2643 n. 12 - bis C.C. - intervenuto usucapione - risulta agli atti nuovo proprietario dell'immobile dal 05.03.2014 il figlio della signora omissis e precisamente il sig. omissis nato a Città della Pieve il omissis - C.F. omissis.

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: OMISSIS nata a Castiglione del Lago il omissis

foglio 8, particella 149 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale mq 8,

reddito dominicale: € 0,05, reddito agrario: € 0,04

Millesimi di proprietà di parti comuni:Non presenti

Confini:Area di corte stessa proprietà, FI.BE.R. Immobiliare sas, S. R. n. 71, salvo altri.

Note: A seguito di verbale di accordo di mediazione ai sensi dell'art. 2643 n. 12 - bis C.C. - intervenuto usucapione - risulta agli atti nuovo proprietario dell'immobile dal 05.03.2014 il figlio della signora omissis e precisamente il sig. omissis nato a Città della Pieve il omissis - C.F. omissis.

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: OMISSIS nata a Castiglione del Lago il omissis

foglio 8, particella 148 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale mq 410,

reddito dominicale: € 2,54, reddito agrario: € 2,22

Millesimi di proprietà di parti comuni:Non Presenti

Confini: Stessa proprietà, FI.BE.R. Immobiliare sas, Progetto 2007 srl, Della Reda Roberto, salvo altri.

Note: A seguito di verbale di accordo di mediazione ai sensi dell'art. 2643 n. 12 - bis C.C. - intervenuto usucapione - risulta agli atti nuovo proprietario dell'immobile dal 05.03.2014 il figlio della signora omissis e precisamente il sig. omissis nato a Città della Pieve il omissis - C.F. omissis.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto allo stato dei luoghi sono state riscontrate difformità rispetto a quanto dichiarato ed in particolare per quanto riguarda la particella n. 149, ha di fatto perso le sue originarie qualità agricole (seminativo), in quanto destinata oggi in parte ad aiuola e in parte pavimentata, mentre la particella n. 148 viene coltivata ad orto uso domestico.

Inoltre sulla particella n. 148 è stata realizzata una baracca della superficie coperta di circa mq 14,00, costruita completamente in lamiera, che agli atti non risulta autorizzata.

Pertanto la baracca deve essere rimossa o in alternativa richiesta la sanatoria.

Regolarizzabili mediante: Variazione colturale per quanto attiene la particella n. 148 e il passaggio al catasto urbano della particella n. 149.

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale: Variazione colturale della 148 e accatastamento urbano della 149.

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Rispetto allo stato dei luoghi si evidenzia quanto indicato successivamente nella descrizione della conformità urbanistica e catastale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: paesi di Città della Pieve, Chiusi, Castiglione del Lago.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: L'immobile si trova ubicato nella zona denominata Val di Chiana, lungo il confine occidentale tra le regioni Toscana ed Umbria e a pochi chilometri di distanza dal Lago Trasimeno..

Attrazioni storiche: centri storici di Città della Pieve, Chiusi, Castiglione del Lago e importanti siti di natura e origine etrusca..

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea urbana ml 100, Ferrovia stazione di Chiusi circa Km 2, Autostrada A1 uscita casello di Chiusi circa km 9

Servizi offerti dalla zona: Presenza dei principali servizi; scuole, farmacie, banche, ufficio postale, ecc..

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Città Della Pieve (Perugia), S.R. n. 71 - Umbro Casentinese

Occupato da OMISSIS per intervenuto usucapione

Note: A seguito di verbale di accordo di mediazione ai sensi dell'art. 2643 n. 12 - bis C.C. - Usucapione - risulta agli atti nuovo proprietario dell'immobile dal 05.03.2014 il figlio della signora omissis e precisamente il sig. omissis nato a Città della Pieve il omissis - C.F. Omissis.

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Città Della Pieve (Perugia), S.R. n. 71 - Umbro Casentinese

Occupato da OMISSIS per intervenuto usucapione

Note: A seguito di verbale di accordo di mediazione ai sensi dell'art. 2643 n. 12 - bis C.C. - Usucapione - risulta agli atti nuovo proprietario dell'immobile dal 05.03.2014 il figlio della signora omissis e precisamente il sig. omissis nato a Città della Pieve il omissis - C.F. omissis.

Identificativo corpo: C

agricolo sito in Città Della Pieve (Perugia), S.R. n. 71 - Umbro Casentinese

Occupato da OMISSIS per intervenuto usucapione

Note: A seguito di verbale di accordo di mediazione ai sensi dell'art. 2643 n. 12 - bis C.C. - Usucapione - risulta agli atti nuovo proprietario dell'immobile dal 05.03.2014 il figlio della signora omissis e precisamente il sig. omissis nato a Città della Pieve il omissis - C.F. omissis.

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 attiva a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. contro OMISSIS + altri 1 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Importo ipoteca: € 500.000,00 - Importo capitale: € 250.000,00 iscritto/trascritto a PERUGIA in data 27/07/2005 ai nn. 25577 - 6052

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. contro OMISSIS derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
iscritto/trascritto a PERUGIA in data 22/04/2013 ai nn. 9660 -6954

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C

4.2.3 Altre trascrizioni:

- ATTO TRA VIVI a favore di OMISSIS contro OMISSIS derivante da VERBALE DI ACCORDO DI MEDIAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2643 N. 12 - BIS C.C.
iscritto/trascritto a PERUGIA in data 07-03-2014 ai nn. 5079 - 3910

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Trascrizione Verbale di accordo di mediazione come sopra indicato

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non rilevate, in quanto non esiste un Condominio costituito.

Identificativo corpo: A
sito in Città Della Pieve (Perugia), S.R. n. 71 - Umbro Casentinese

Spese medie annue: Non rilevate

Spese scadute: Non rilevate

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile è ubicato a piano terreno con accesso diretto da area di corte privata. La quota del piano calpestabile interno dell'abitazione è posto ad una altezza di circa 40 cm dal piano di campagna esterno dell'area di corte, la barriera architettonica, costituita da due gradini, risulta facilmente superabile all'occorrenza con la realizzazione di una rampa di adeguata pendenza posta all'esterno su area di corte prospiciente la strada pubblica.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nulla da segnalare

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: classe energetica G

Note Indice di prestazione energetica: Da una prima analisi sommaria per comparazione con altri immobili simili e per le sue caratteristiche costruttive e di isolamento termico, l'abitazione viene classificata in classe G, si riserva comunque un'analisi più dettagliata e precisa eseguita da un tecnico abilitato che provveda alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, con conseguente accertamento definitivo della classe energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nulla da segnalare

Avvertenze ulteriori: A seguito di verbale di accordo di mediazione ai sensi dell'art. 2643 n. 12 - bis C.C. - intervenuto usucapione - risulta agli atti nuovo proprietario dell'immobile dal 05.03.2014 il figlio della signora omissis e precisamente il sig. omissis nato a Città della Pieve il omissis - C.F. omissis.

Identificativo corpo: B
sito in Città Della Pieve (Perugia), S.R. n. 71 - Umbro Casentinese

Spese medie annue: Non rilevate

Spese scadute: Non rilevate

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile è ubicato a piano terreno con accesso diretto da area di corte privata. La quota del piano calpestabile interno è posto ad una altezza di circa 10 cm dal piano di campagna

esterno dell'area di corte, la barriera architettonica, costituita da un gradino, risulta facilmente superabile all'occorrenza con la realizzazione di una rampa di adeguata pendenza posta all'esterno su area di corte.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nulla da segnalare

Attestazione Prestazione Energetica non presente e necessaria

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nulla da segnalare

Avvertenze ulteriori: A seguito di verbale di accordo di mediazione ai sensi dell'art. 2643 n. 12 - bis C.C. - intervenuto usucapione - risulta agli atti nuovo proprietario dell'immobile dal 05.03.2014 il figlio della signora omissis e precisamente il sig. omissis nato a Città della Pieve il omissis - C.F. omissis.

Identificativo corpo: C

Terreno agricolo sito in Città Della Pieve (Perugia), S.R. n. 71 - Umbro Casentinese

Spese medie annue: Non rilevate

Spese scadute: Non rilevate

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Facilmente accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nulla da segnalare

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nulla da segnalare

Avvertenze ulteriori: A seguito di verbale di accordo di mediazione ai sensi dell'art. 2643 n. 12 - bis C.C. - intervenuto usucapione - risulta agli atti nuovo proprietario dell'immobile dal 05.03.2014 il figlio della signora omissis e precisamente il sig. omissis nato a Città della Pieve il omissis - C.F. omissis.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Omissis (usufrutto) - OMISSIS (nuda Proprietà) dal **07/07/1970 ante ventennio al 19/11/1991** in forza di Atto di Donazione

Titolare/Proprietario: OMISSIS (Proprietà) dal **19/11/1991 al 05/03/2014** in forza di Ricongiunzione di usufrutto alla nuda proprietà a seguito della morte del sig. Omissis

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal **05/03/2014 al attuale proprietario** in forza di Verbale di accordo di mediazione ai sensi dell'art. n. 2643 n. 12 - bis C.C.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Città Della Pieve (Perugia) CAP: 06062**
frazione: Pò Bandino, S.R. n. 71 - Umbro Casentino

Identificativo: AUTORIZZAZIONE per costruire n. del 12.09.1951

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione casa di abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/09/1951

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Città Della Pieve (Perugia) CAP: 06062**
frazione: Pò Bandino, S.R. n. 71 - Umbro Casentino

Identificativo: AUTORIZZAZIONE per costruire n. 7/60 prot. n. 4174 del 19.09.1960

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: sopraelevazione del fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/09/1960 al n. di prot. 4174

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Città Della Pieve (Perugia) CAP: 06062**
frazione: Pò Bandino, S.R. n. 71 - Umbro Casentino

Identificativo: DOMANDA di SANATORIA EDILIZIA ai sensi dell'art. n. 31 della Legge 47/85 e successive varianti.

Intestazione: Omissis erede di omissis

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: sanatoria opere abusive consistenti;

1) realizzazione di aumento superficie fabbricato principale;

2) modifiche ai prospetti con variazione numero, dimensione e posizionamento delle aperture esterne al fabbricato principale;

3) Realizzazione di accessori esterni su corte esterna.

Oggetto: sanatoria opere non autorizzate

Presentazione in data 31/07/1986 al n. di prot. 7338

Rilascio in data 26/03/1996 al n. di prot. 11737

NOTE: E' stata comunicata l'ultimazione dei lavori in data 31.10.1996, pervenuta in data 07.11.1996 - prot. n. 11763. Non risulta agli atti ancora rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria definitiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G] sito in **Città Della Pieve (Perugia) CAP: 06062** frazione:
Pò Bandino, S.R. n. 71 - Umbro Casentino

Identificativo: AUTORIZZAZIONE per costruire n. 7/60 prot. n. 4174 del 19.09.1960

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: sopraelevazione del fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/09/1960 al n. di prot. 4174

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in **Città Della Pieve (Perugia) CAP: 06062** frazione:
Pò Bandino, S.R. n. 71 - Umbro Casentino

Identificativo: DOMANDA di SANATORIA EDILIZIA ai sensi dell'art. n. 31 della Legge 47/85 e successive varianti.

Intestazione: Omissis erede di omissis

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: sanatoria opere abusive consistenti;

1) realizzazione di aumento superficie fabbricato principale;

2) modifiche ai prospetti con variazione numero, dimensione e posizionamento delle aperture esterne al fabbricato principale;
3) Realizzazione di accessori esterni su corte esterna.
Oggetto: sanatoria opere non autorizzate
Presentazione in data 31/07/1986 al n. di prot. 7338
Rilascio in data 26/03/1996 al n. di prot. 11737
NOTE: E' stata comunicata l'ultimazione dei lavori in data 31.10.1996, pervenuta in data 07.11.1996 - prot. n. 11763. Non risulta agli atti ancora rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria definitiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le principali difformità riscontrate riguardano modifiche interne alle tramezzature e alle aperture;

- 1) demolizione tramezzo di divisione tra il locale cucina e ingresso;
- 2) demolizione tramezzo divisorio tra locale legnaia e C.T.;
- 3) chiusura porta di comunicazione tra il locale cucina e il disimpegno.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione planimetrica - diversa distribuzione degli spazi interni con l'eventuale presentazione al Comune di Città Della Pieve di pratica in sanatoria.

Oneri totali : € 1.900,00 per spese tecniche e diritti, escluso eventuali sanzioni.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Terreno agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) costruzione di una baracca in lamiera ubicata sulla particella n. 148 da rimuovere o in alternativa richiedere eventuale sanatoria.

- 2) Diversa utilizzazione e qualità agricola dei terreni

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione colturale della part. n. 148 e nuova denuncia al Catasto Urbano della part. n. 149.

Oneri totali: € 600,00, escluso l'eventuale pratica di sanatoria della baracca e le eventuali sanzioni.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	approvato ed adottato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: Zone residenziali ammesse - B2 - (art. n. 14 N.T.A.) e Zone di rispetto VR – (art. n. 25 N.T.A.)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per quanto sopra si fa riferimento allegato C.D.U. rilasciato dal Comune di Città Della Pieve.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'immobile, ubicato in Città della Pieve - Loc. Pò Bandino - prospiciente la Strada Regionale n. 71 Umbro Casentinese e identificato con il n. civico 21, è parte integrante di un fabbricato composto da due unità abitative e disposto su due piani fuori terra. Al piano terreno trova collocamento l'immobile identificato come corpo A e la scala d'accesso al piano primo dove si trova ubicato l'appartamento di altra proprietà. L'accesso all'immobile avviene direttamente da area di corte esterna completamente recintata e prospiciente la strada Regionale. Internamente l'abitazione risulta non abitata in quanto priva di mobilia

con le relative utenze domestiche Enel, Acqua, telefono e GPL (gas e riscaldamento) al momento non attive. E' composto da un locale ingresso comunicate direttamente con la cucina pranzo, da un disimpegno interno che mette in comunicazione il locale ingresso-cucina-pranzo con un soggiorno, due camere da letto e un bagno. Esternamente si accede sempre da area di corte della stessa proprietà all'adiacente locale legnaia-centrale termica, con sovrastante ed accessibile dall'esterno, mediante l'utilizzo di una rampa di scale in muratura, di un locale dispensa (oggetto di condono). L'immobile risulta di vecchia costruzione (Autorizzazione per costruire rilasciata dal Comune di Città della Pieve in data 12.09.1951) ha subito un intervento di sopraelevazione ed ampliamento nell'anno 1960 (autorizzazione per costruire rilasciata dal Comune di Città della Pieve n. 7/60 del 19.09.1960) e una più recente pratica di Condono Edilizio (n. 569/86) comprensiva di successive varianti ed integrazioni. L'intero immobile risulta completamente finito e agibile con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, presenza degli impianti tecnologici di cui non sia ha disposizione la relativa certificazione di conformità, pavimenti in piastrelle di ceramica, infissi interni ed esterni in legno, il tutto necessita comunque di evidenti interventi di manutenzione ordinaria e di adeguamento degli impianti esistenti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva (superficie commerciale coperta) di circa mq; **87,00**
è posto al piano Terra

L'edificio è stato costruito ante 1967 e precisamente nel 1951, modificato e sopraelevato nel 1960-61.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 21, ha un'altezza interna di circa ml 3,10 abitazione, mentre il locale legnaia - centrale termica di ml 1,95

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: scarse
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione:presumibilmente inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	Materiale: presumibilmente muratura di mattoni pietrame coibentazione:presumibilmente inesistente rivestimento: mattone paramano condizioni: sufficienti

- Pavim. Esterna materiale:**calcestruzzo** condizioni:**scarse**
- Pavim. Interna materiale:**piastrelle di ceramica** condizioni:**buone**
- Portone di ingresso tipologia:**doppia anta a battente** materiale:**alluminio e vetro** accessori:**senza maniglione antipanico** condizioni:**sufficienti**
- Rivestimento ubicazione:**bagno** materiale:**ceramica** condizioni:**scarse**
- Impianti:
- Elettrico tipologia:**sottotraccia** tensione:**220V** condizioni: **da verificare con adeguati strumenti tecnici** conformità:**da collaudare**
- Fognatura tipologia:presumibilmente **separata** rete di smaltimento: presumibilmente **tubi i PVC e cemento** recapito:**fossa biologica** ispezionabilità:**sufficiente** condizioni:**sufficienti** conformità:**da collaudare**
- Gas tipologia:**sottotraccia** alimentazione:**GPL** rete di distribuzione:presumibilmente **tubi in rame** condizioni: **da verificare con adeguati strumenti tecnici** conformità:**da collaudare**
- Idrico tipologia:**sottotraccia** alimentazione:**diretta da rete comunale** rete di distribuzione: presumibilmente **in ferro zincato** condizioni: **da verificare** conformità:**da collaudare**
- Termico tipologia:**autonomo** alimentazione:**GPL** rete di distribuzione: presumibilmente **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **da verificare** conformità:**da collaudare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale Civile Abitazione	sup potenziale coperta	87,00	1,00	87,00
		87,00		87,00

Accessori:

Impianti:

Elettrico

tipologia:**sottotraccia** tensione:**220V** condizioni: **da verificare** conformità:**da collaudare**

Idrico

tipologia:**sottotraccia** alimentazione:**diretta da rete comunale** rete di distribuzione:presumibilmente **tubi in ferro zincato** condizioni: **da verificare** conformità:**da collaudare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa attualmente utilizzata a magazzino	superf. interna netta	21,00	1,00	21,00
		21,00		21,00

Accessori:

B.1 Cortile

Identificato al catasto terreni:

intestazione: OMISSIS - proprietà 1/1

foglio 8, particella 812, subalterno 1, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq 250,00

Derivante da: Variazione del 23.09.1996 n. 18472.1/1996 in atti dal 11.07.2005 (protocollo n. PG 0163531) – FRAZIONAMENTO-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE.

Coerenze:Stessa proprietà, Della Reda Roberto, FI.BE.R. Immobiliare sas, S. R. n. 71, salvo altri.

composto da area coperta e scoperta dall'intero fabbricato censita al catasto terreni - Sviluppa una superficie complessiva di 250,00

Valore a corpo: € **12.000,00**Descrizione : **Terreno agricolo** di cui al punto **C**

Il terreno risulta composto da due piccole particelle identificate al catasto terreni ai n. 148 e 149 e classificate a seminativo per una superficie totale di 418,00 mq. La particella n. 149, della superficie di soli mq 8,00, è ubicata a confine con la strada Regionale n. 71 Umbro Casentinese, di fatto ha completamente perso le caratteristiche agricole, in quanto destinata in parte ad aiuola ed in parte pavimentata. La particella n. 148 viene attualmente coltivata ad orto domestico si trova ubicata sul retro del fabbricato principale e dell'autorimessa di proprietà su di essa è stata costruita una baracca in lamiera dove vengono ricoverati utensili e macchinari destinati alla lavorazione dell'orto. Detta baracca, delle dimensioni planimetriche di ml 3,50 x 4,00 (mq 14,00) non risulta agli atti autorizzata, pertanto verificato che può essere facilmente smontata, dovrà essere rimossa o in alternativa richiesta la sua sanatoria.

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

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq; **418,00**
 il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale netta	418,00	1,00	418,00
		418,00		418,00

8 .VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) ed è stata approvata dalla Commissione Tecnica il 26-03-1998. La norma definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili sia ad uso residenziale che commerciale, direzionale, industriale e turistico. Per il computo della superficie commerciale degli immobili residenziali e commerciali devono essere considerate: 1) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.) Il computo delle superfici coperte viene eseguito con i seguenti criteri: a) 100% della superficie calpestabile; b) 100% della superficie occupata da pareti divisorie interne non portanti; c) 50% della superficie occupata dalle pareti portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b). Per il computo della superficie scoperta devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: - 25% dei balconi e terrazze scoperti; - 35% dei balconi e terrazzi coperti e per coperto si intende chiuso su tre lati; - 35% dei patii e porticati; - 60% delle verande; - 15% dei giardini di appartamento; - 10% dei giardini di ville e villini; - 40% dei box; - 30% posti auto coperti; - 15% posti auto scoperti Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedono il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. La valutazione viene eseguita considerando la media dei prezzi presenti in zona per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o assimilabili all'immobile oggetto di stima, si è ritenuto pertanto opportuno adottare il criterio di stima sintetico comparativo. Il procedimento di stima si basa sul confronto e per questo è richiesta l'acquisizione dei valori di beni analoghi a quello da stimare. I dati che vengono utilizzati per la comparazione sono ricavati dalle fonti di seguito indicate. Nel listino dei prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia e la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni riferito al 3° trimestre 2014, le quotazioni afferenti gli immobili siti

nel Comune di Città della Pieve ed assimilabili a quelli da valutare sono comprese, per i fabbricati ad uso residenziale ricadenti in zona semiperiferica tra € 850,00 ed € 1.100,00 al mq di superficie commerciale. Altri dati di mercato a disposizione sono quelli forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che relativamente alla tipologia del bene da valutare e con epoca di riferimento 1° semestre 2014 propone prezzi di mercato variabili tra € 760,00 ed € 1.100,00 al mq di superficie lorda per l'abitazione e tra € 355,00 ed € 530,00 per l'autorimessa. Oltre ai prezzi forniti dalle fonti sopra indicate viene inserito il giudizio strettamente personale dello scrivente C.T.U. che tenendo in considerazione anche ulteriori quotazioni di beni simili ricadenti nella medesima zona di ubicazione e fornite da collaboratori del settore immobiliare, ritiene ragionevole adottare verificata la collocazione, la conformazione dei locali, la verifica e certificazione di parte degli impianti esistenti e lo stato di manutenzione generale, un valore unitario al mq di superficie commerciale pari ad € 1000,00 per l'abitazione e € 500,00 per l'autorimessa.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di PERUGIA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di PERUGIA, Uffici del registro di PERUGIA, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare CITTA' DELLA PIEVE, LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI SULLE PIAZZE DELL'UMBRIA - BORSE IMMOBILIARI ITALIANE

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico	87,00	87,00	87.000,00	87.000,00
A	Accessori corpo A: Centrale Termica-Legnaia Dispensa				8.000,00
B	Autorimessa	21,00	21,00	10.500,00	10.500,00
B	Accessori corpo B: Corte di pertinenza area urbana				12.000,00
C	Terreno agricolo				6.000,00
					123.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 18.525,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 102.475,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

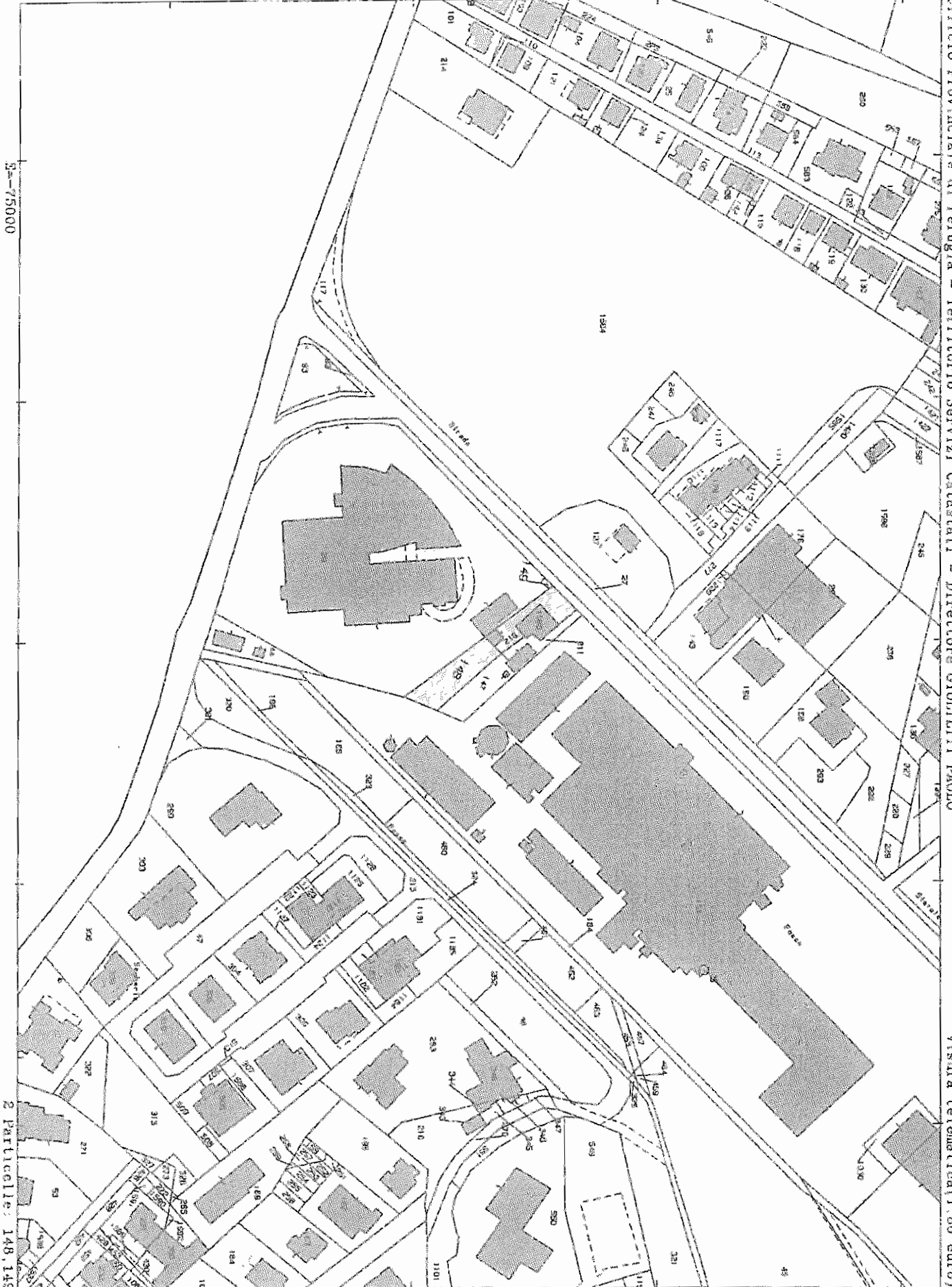
Allegati

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Estratto di mappa, planimetria, visure e ispezione ipotecarica;
- 3) Fascicolo contenente una copia degli atti autorizzati e depositati presso l'archivio del Comune di Città della Pieve e Certificato di Destinazione Urbanistica.

Data generazione:
17-12-2014 11:12:14

L'Esperto alla stima
Geom. Giuliano Burattino

3a-75000



2 Particelle: 148,149

MODULARIO
Fig. 1480 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI

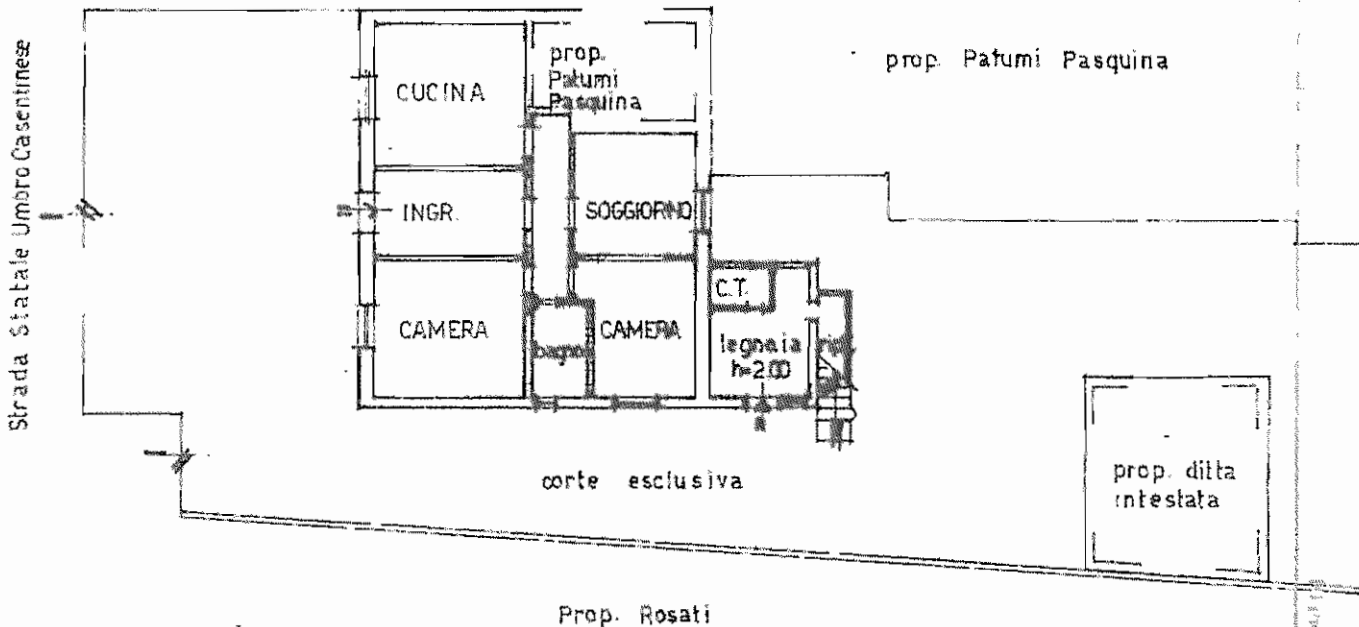
MOD. BA. (CEU)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

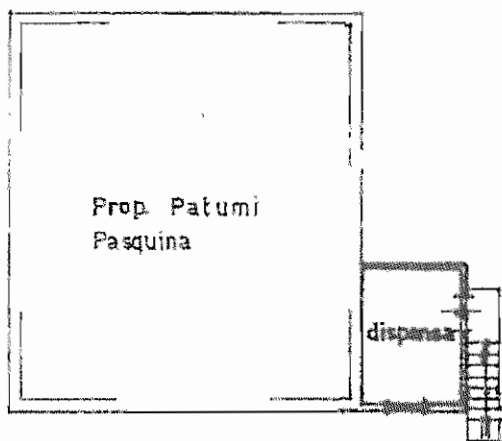
LIRE
500

Planimetria di u.r.u. in Comune di CITTA' DELLA PIEVE Via S.S. 71 - PO' BANDINO civ.

PIANO TERRA h=3.15



PIANO PRIMO h=1.85



ORIENTAMENTO



Catasto del fabbricati - Situazione al 22/10/2014 - Comune di CITTA' DELLA PIEVE (C744) - s. Foglio: 8 - Particella: 1580 - Subalterno: 3 >
Via S.S. 71 piano 1-1

Dichiarazione di N.C.
 Ultima planimetria in vigore
 Data presentazione: 23/09/1996 - Data: 22/10/2014 - n. T144023 - Richiedente: MGSFRZ76P15G148N
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
 n. 32 sub. 3

Compilata dal **GEOM. PERUGINO FABIO**
(Titolo cognome e nome)
 della provincia di **PERUGIA**
 data: 20-07-1996 Firma: *Geo. Perugini*

23/09/1996
 190

MOD. BN (CEU)
3 1996/497

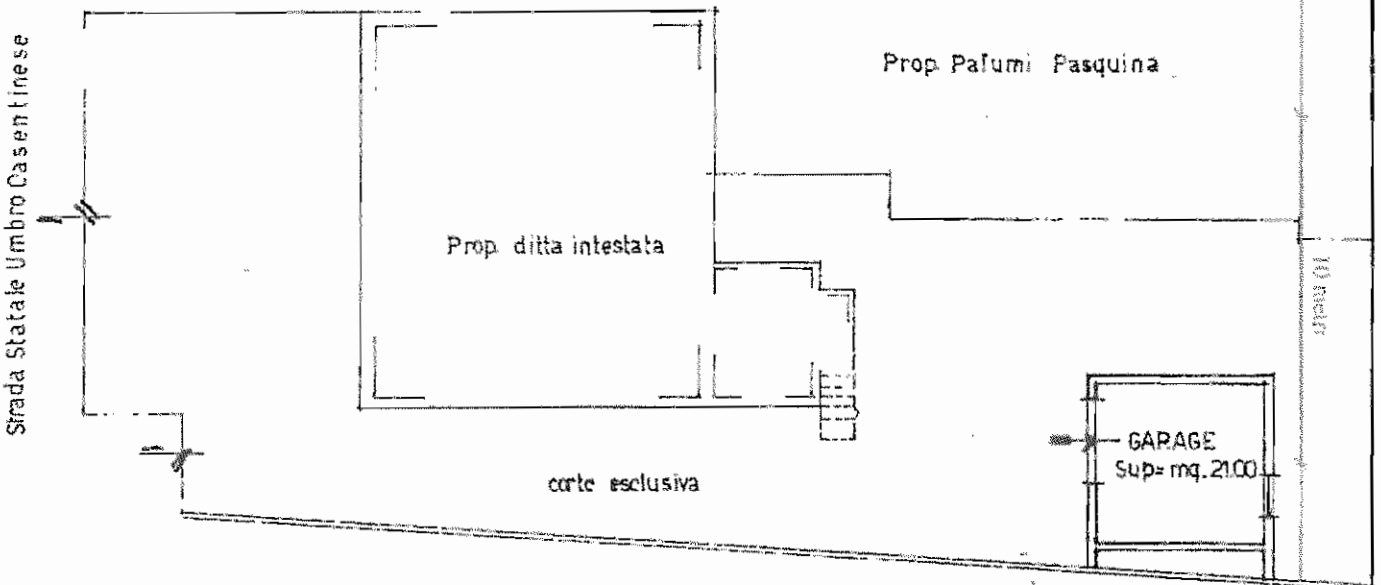


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

L. 1111
500

Planimetria di uti in Comune di CITTÀ DELLA PIEVE via S.S.71-PO' BANDINO CIV

PIANO TERRA h=230



Prop. Rosati

ESTRATTO DI N.C.T.
FG. 8 PART. 32-377
scala 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati, Situazione, al 22/10/2014 - Comune di CITTÀ DELLA PIEVE (C744) - < Foglio: 8 - Particella: 812 - Subalterno: 2 >
VIA S.S.71 piano: 1

Dichiarazione di NC
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. PERUGINO FABIO
(Tale, cognome e nome)

Ultima planimetria in atti

Iscritto all'albo dei GEOMETRI

Data presentazione: 23/09/1996 - Data: 22/10/2014 n. PERUGIA Richiedente: MGSFRZ76P15G148N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampato: A4(210x297)

Firma
Perugino Fabio

Tribunale di TERNI ex Tribunale di Orvieto
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO -
SOC. COOP.**

contro: **Paola Patumi**

N° Gen. Rep. **29/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

26-02-2015

Giudice delle esecuzioni: **Dott. NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Anna Alunni**

**DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Giuliano Burattino**

Codice fiscale: BRTGLN68D08G148C

Partita IVA: 00681470555

Studio in: P.zza del Commercio - 05018 Orvieto

Telefono: 0763-300868

Fax: 0763-300868

Email: geom.giulianob@yahoo.it

Pec: giuliano.burattino@geopec.it

Vista prospetto principale su strada Regionale n. 71 Umbro-Casentinese



Vista prospetto laterale su strada Regionale n. 71 Umbro-Casentinese



Particolare ingresso abitazione su area di corte part. n. 812



Particolare ingresso laterale su area di corte part. n. 812



Vista prospetto su retro del fabbricato e area di corte part. n. 812



Particolare prospetto lato ingresso autorimessa su area di corte part. n. 812



Vista su retro autorimessa



Vista particella di terreno n. 148 (orto) su retro del fabbricato



Baracca in lamiera da rimuovere o sanare su particella di terreno n. 148



Vista particella di terreno n. 148 (orto)



Vista interna abitazione locale ingresso-cucina



Vista interna locale camera da letto adiacente l'ingresso



Vista interna disimpegno-bagno



Vista interna locale camera su retro



Vista interna locale C.Termica e legnaia



Vista interna locale autorimessa



Vista interna locale autorimessa



Il Perito
Geom. Giuliano Burattino