

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

promossa da: **NUOVA BANCA  
DELL'ETRURIA E DEL LAZIO  
SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **135/2015**  
data udienza di  
comparizione parti ex art.  
569 c.p.c.: 12/06/2015

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

Custode Giudiziario: **DOTT. CLAUDIO DIOMEDI**

**RAPPORTO DI STIMA**

Esperto alla stima: **Geom. Laura Ciambella**  
Codice fiscale: CMBLRA72M50G148E  
Partita IVA: 00702340555  
Studio in: Loc. Buonviaggio 14 - 05018 Orvieto  
Telefono: 338/1822001  
Email: lauciamb@libero.it  
Pec: laura.ciambella@geopec.it

Beni in **Città della Pieve (Perugia)**  
Località/Frazione **Moiano**  
Via Stradone n° 192

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

sito in Città della Pieve (Perugia) CAP: 06062 Comune:CITTA' DELLA  
PIEVE – Frazione Moiano, Via Stradone n° 192

**1.1 Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà – fabbricato (A)**

Cod. Fiscale: LNTLNZ65C16C744E e P.IVA 02215280542 - Stato Civile: separato legalmente -

Identificato al catasto Fabbricati :

**Foglio 3 particella 1127 sub 2 graffata alla particella 1128 sub.2**, indirizzo Frazione Moiano,  
Via Stradone n° 192, piano terra, categoria D/10, rendita € 1,834,00.

Identificato al catasto Terreni :

**Foglio 3 particella 1127** qualità ENTE URBANO, superficie catastale 5.075 senza reddito.

Ai fini dell'identificativo catastale: le particelle 70 e 33 del foglio 3 censite al catasto terreni, sono state soppresse e hanno originato le particelle 1127 di mq. 5075 (ora ente urbano) e la particella 1128 di mq. 3235 (ora ente urbano) con Tipo mappale del 24/08/2012 n. 246645,1/2012, a sua volta hanno originato la particella 1127 sub 2 e 1128 sub graffate insieme del foglio 3 al catasto fabbricati.

**N.B.** Nella relativa nota di trascrizione del Verbale di Pignoramento dove è riportato tutto l'elenco delle particelle pignorate, due particelle distinte al **Foglio 3 particelle 70 - 333** (identificate al catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Servizi catastali) sono state soppresse e come già precedentemente sopracitato, hanno generato altre particelle specificatamente in data 24/08/2012 (tipo mappale) e in data 30/08/2012 (accatastamento degli immobili) sia ai terreni che al catasto fabbricati, ma le nuove particelle **esistevano già in visura alla data del pignoramento del 26/05/2015, ma non sono state pignorate.**

**Identificativo corpo: B**

sito in Città della Pieve(Perugia) CAP: 06063 frazione:MOIANO, Via Stradone

**1.2 Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà – fabbricato (B)**

Cod. Fiscale: LNTLNZ65C16C744E e P.IVA 02215280542 - Stato Civile: separato legalmente -

Identificato al catasto Terreni :

**Foglio 3, particella 1058** qualità FU D'ACCERT, Superficie catastale 305.

**Identificativo corpo: C**

sito in Città della Pieve(Perugia) CAP: 06063 frazione:MOIANO, Via Stradone

**1.3 Quota e tipologia del diritto**

1/1 di OMISSIS- **Piena proprietà – fabbricato (C)**

Cod. Fiscale: LNTLNZ65C16C744E e P.IVA 02215280542 - Stato Civile: separato legalmente -

Identificato al catasto Terreni :

**Foglio 3, particella 1061** qualità AREA RURALE , Superficie catastale 5.

**Identificativo corpo: D**

sito in Città della Pieve(Perugia) CAP: 06063 frazione:MOIANO, Via Stradone

**1.4 Quota e tipologia del diritto**

1/1 di OMISSIS- **Piena proprietà – terreno (D)**

Cod. Fiscale: LNTLNZ65C16C744E e P.IVA 02215280542 - Stato Civile: separato legalmente -

Identificato al catasto Terreni :

**Foglio 3, particella 456 qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 350, reddito dominicale: € 1,63 reddito agrario: € 1,72.-**

**Identificativo corpo: E**

sito in Città della Pieve(Perugia) CAP: 06063 frazione:MOIANO, Via Stradone

**1.5 Quota e tipologia del diritto**

1/1 di OMISSIS- **Piena proprietà – terreno (E)**

Cod. Fiscale: LNTLNZ65C16C744E e P.IVA 02215280542 - Stato Civile: separato legalmente -

Identificato al catasto Terreni :

**Foglio 3, particella 68 qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 650, reddito dominicale: € 4,03 reddito agrario: € 3,52.-**

**Identificativo corpo: F**

sito in Città della Pieve(Perugia) CAP: 06063 frazione:MOIANO, Via Stradone

**1.6 Quota e tipologia del diritto**

1/1 di OMISSIS- **Piena proprietà – terreno (F)**

Cod. Fiscale: LNTLNZ65C16C744E e P.IVA 02215280542 - Stato Civile: separato legalmente

Identificato al catasto Terreni :

**Foglio 3, particella 67 qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 2.140, reddito dominicale: € 13,26 reddito agrario: € 11,60.-**

**Identificativo corpo: G**

sito in Città della Pieve(Perugia) CAP: 06063 frazione:MOIANO, Via Stradone

**1.7 Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà – terreno (G)**

Cod. Fiscale: LNTLNZ65C16C744E e P.IVA 02215280542 - Stato Civile: separato legalmente -

Identificato al catasto Terreni :

**Foglio 3, particella 39** qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 3.220, reddito dominicale: € 19,96, reddito agrario: € 17,46.-

**Identificativo corpo: H**

sito in Città della Pieve(Perugia) CAP: 06063 frazione:MOIANO, Via Stradone

**1.8 Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà – terreno (H)**

Cod. Fiscale: LNTLNZ65C16C744E e P.IVA 02215280542 - Stato Civile: separato legalmente -

Identificato al catasto Terreni :

**Foglio 3, particella 38** qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 1.170, reddito dominicale: € 7,25, reddito agrario: € 6,34.-

**Identificativo corpo: I**

sito in Città della Pieve(Perugia) CAP: 06063 frazione:MOIANO, Via Stradone

**1.9 Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà – terreno/serra(I)**

Cod. Fiscale: LNTLNZ65C16C744E e P.IVA 02215280542 - Stato Civile: separato legalmente -

Identificato al catasto Terreni :

**Foglio 3, particella 88** qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 2.663, reddito dominicale: € 16,50, reddito agrario: € 14,44.-

**Identificativo corpo: L**

sito in Città della Pieve(Perugia) CAP: 06063 frazione:MOIANO, Via Stradone

**1.10 Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà – fabbricato (L)**

Cod. Fiscale: LNTLNZ65C16C744E e P.IVA 02215280542 - Stato Civile: separato legalmente -

Identificato al catasto Terreni :

**Foglio 3, particella 1059** qualità FU D'ACCERT, superficie catastale 74, senza reddito.-

**Identificativo corpo: M**

sito in Città della Pieve(Perugia) CAP: 06063 frazione:MOIANO, Via Stradone

**1.11 Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà – fabbricato (M)**

Cod. Fiscale: LNTLNZ65C16C744E e P.IVA 02215280542 - Stato Civile: separato legalmente -

Identificato al catasto Terreni :

**Foglio 3, particella 1060** qualità FU D'ACCERT, superficie catastale 13, senza reddito.-

**Identificativo corpo: N**

**sito in Città della Pieve(Perugia) CAP: 06063 frazione:MOIANO, Via Stradone**

**1.12 Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà – terreno (N)**

Cod. Fiscale: LNTLNZ65C16C744E e P.IVA 02215280542 - Stato Civile: separato legalmente -

Identificato al catasto Terreni :

**Foglio 6, particella 11** qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 4.380, reddito dominicale: € 27,14, reddito agrario: € 23,75.-

**Identificativo corpo: O**

**sito in Città della Pieve(Perugia) CAP: 06063 frazione:MOIANO, Via Stradone**

**1.13 Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà – terreno (O)**

Cod. Fiscale: LNTLNZ65C16C744E e P.IVA 02215280542 - Stato Civile: separato legalmente -

Identificato al catasto Terreni :

**Foglio 5, particella 2,** qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 6.550, reddito dominicale: € 40,59, reddito agrario: € 35,52.-

**Identificativo corpo: P**

**sito in Città della Pieve(Perugia) CAP: 06063 frazione:MOIANO, Via Stradone**

**1.14 Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà – fabbricato (P)**

Cod. Fiscale: LNTLNZ65C16C744E e P.IVA 02215280542 - Stato Civile: separato legalmente -

Identificato al catasto Fabbricati :

**Foglio 3 particella 1127 sub 2 graffata alla particella 1128 sub.2,** indirizzo Frazione Moiano, Via Stradone n° 192, piano terra, categoria D/10, rendita € 1,834,00.

Identificato al catasto Terreni :

**Foglio 3 particella 1128** qualità ENTE URBANO, superficie catastale 3.235 senza reddito.

Ai fini dell'identificativo catastale: le particelle 70 e 33 del foglio 3 censite al catasto terreni, sono state soppresse e hanno originato le particelle 1127 di mq. 5075 (ora ente urbano) e la particella 1128 di mq. 3235 (ora ente urbano) con Tipo mappale del 24/08/2012 n. 246645,1/2012, a sua volta hanno originato la particella 1127 sub 2 e 1128 sub graffate insieme del foglio 3 al catasto fabbricati.

**N.B.** Nella relativa nota di trascrizione del Verbale di Pignoramento dove è riportato tutto l'elenco delle particelle pignorate, due particelle distinte al **Foglio 3 particelle 70 - 333** (identificate al catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Servizi catastali) sono state soppresse e come già precedentemente sopracitato, hanno generato altre particelle specificatamente in data 24/08/2012 (tipo

mappale) e in data 30/08/2012 (accatastamento degli immobili) sia ai terreni che al catasto fabbricati, ma le nuove particelle **esistevano già in visura alla data del pignoramento del 26/05/2015, ma non sono state pignorate.**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:**periferica di pregio

**Area urbanistica:**agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:**la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. importanti centri limitrofi: centro Storico MOIANO

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A (fabbricato/serra- GRAFFATO AL CORPO P)**

**Identificativo corpo: B (fabbricato in corso di definizione)**

**Identificativo corpo: C (fabbricato/area rurale)**

**Identificativo corpo: D (terreno)**

**Identificativo corpo: E (terreno)**

**Identificativo corpo: F(terreno)**

**Identificativo corpo: G (terreno)**

**Identificativo corpo: H (terreno)**

**Identificativo corpo: I (terreno/serra)**

**Identificativo corpo: L (fabbricato )**

**Identificativo corpo: M (fabbricato)**

**Identificativo corpo: N (terreno)**

**Identificativo corpo: O (terreno)**

**Identificativo corpo: P (fabbricato/serra - GRAFFATO AL CORPO A)**

**siti in Città della Pieve. Frazione Moiano (Perugia), Via Stradone**

Occupati dal Sig. OMISSIS in qualità di proprietario degli immobili e titolare dell' OMISSIS – con sede in VIA STRADONE n° 192 – Frazione Moiano – 06062 CITTA' DELLA PIEVE (PG)-

P.IVA OMISSIS e cod. fis. (OMISSIS)-

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico

04.01.01 Domande giudiziali o altre trascrizioni  
- nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv.  
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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA**

**POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOCIETA' COOPERATIVA** contro LONTANO LORENZO derivante da CONTRATTO DI MUTUO A GARANZIA DEL FINANZIAMENTO DELLA SOMMA DI €. 250.000,00 DELLA DURATA DI 20 ANNI –

Importo ipoteca: € 500.000,00 - Importo capitale: € 250.000,00

rogito BIAVATI PAOLO in data 19/12/2006 rep. 319360/38351 iscritto/trascritto a conservatoria in data 10/01/2007 ai nn. 932/204

- **IPOTECA LEGALE derivante da ruolo** AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 - ISCRIZIONE CONTRO del 08/09/2009 - Registro Particolare 5343 Registro Generale 24325 - Immobili siti in CITTA' DELLA PIEVE(PG)

Pubblico ufficiale EQUITALIA PERUGIA S.P.A. Repertorio 62061 del 03/09/2009;

- **IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO** (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) - ISCRIZIONE CONTRO del 18/12/2013 - Registro Particolare 3707 Registro Generale 28823 - Immobili siti in CITTA' DELLA PIEVE(PG).

Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 897/8013 del 17/12/2013;

-**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** - ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2013 - Registro Particolare 3719 Registro Generale 28932 - Immobili siti in CITTA' DELLA PIEVE(PG).

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 225/2009 del 06/03/2009;

-**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** - ISCRIZIONE CONTRO del 17/09/2015 - Registro Particolare 2941 Registro Generale 19511- Immobili siti in CITTA' DELLA PIEVE(PG)

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI TERNI Repertorio 310/2015 del 21/03/2015;

- **IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO** (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) - ISCRIZIONE CONTRO del 01/10/2015 - Registro Particolare 3160 Registro Generale 20579 - Immobili siti in CITTA' DELLA PIEVE(PG).

Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 1528/8015 del 30/09/2015;

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

**A (vecchia particella - 70 )+B+C+D+E+F+G+H+I+L+M+N+O+P (vecchia particella - 333)**

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** – TRASCRIZIONE TRASCRIZIONE CONTRO del 12/06/2016 - Registro particolare 9341 Registro

Generale n. 12393 – Immobili siti in Città della Pieve

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep.

n. 1707/2015 del 26/05/2015

**Dati precedenti relativi ai corpi:****A+B+C+D+E+F+G+H+I+L+M+N+O+P**

- 4.2.3 *Altre trascrizioni:*  
Nessuna.
- 4.2.4 *Aggiornamento della documentazione*  
Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:€. 0.00

Spese medie annue: €. 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** nato a CITTA' DELLA PIEVE il 16/03/1965 diritti per 1/1 dal 19/12/2006, separato legalmente **ad attuale proprietario e titolare dell' OMISSIS – con sede in VIA STRADONE n° 192 – Frazione Moiano – 06062 CITTA' DELLA PIEVE (PG)-P.IVA OMISSISS e cod. fis. (OMISSIS)**, -In forza di atto di ATTO a rogito BIAVATI PAOLO in data 19/12/2006 al Rep.n.319359- Racc. n.38350, Registrato a Perugia il 08/01/2007 al n° 243 e trascritto a PERUGIA in data 10/01/2007 al n° 588.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A+B+C+D+E+F+G+H+I+L+M+N+O+P****Proprietari precedenti: OMISSIS nata a Città della Pieve il 03/02/1966 c.f. TSTCST66B43C744N:**

- 1) **quanto alle P.lla n.ri 70-333-456 del foglio 3:** per atto di compravendita a rogito Notaio Pongelli in data 7 marzo 1987, Rep. 901, debitamente registrato e trascritto a Perugia in data 2 aprile 1987 al n. 4931 da BIAVATI ANNA MARIA;
- 2) **quanto alla P.lla n. 88 del foglio 3:** per atto di compravendita a rogito Notaio Pongelli in data 18 febbraio 1987, Rep. 855, debitamente registrato e trascritto a Perugia in data 11 marzo 1987 al n. 3836 da CERRI VITTORIO;
- 3) **quanto alla P.lla n. 11 del foglio 6:** per atto di compravendita a rogito Notaio Pongelli in data 10 ottobre 1992, Rep. 139002, debitamente registrato e trascritto a Perugia in data 02 novembre 1992 al n. 16722 da VETRALLA ALBERTO;
- 4) **quanto alla P.lla 68 del foglio 3:** per atto di compravendita a rogito Notaio Pongelli in data 10 novembre 1998, Rep. 37541, debitamente registrato e trascritto a Perugia in data 4 dicembre 1998 al n. 15894 da FALEBURLE OSMAN, che a sua volta aveva acquistato per atto di compravendita a rogito Camillo Angeli in data 16 novembre 1965, Rep. 33668/6783, debitamente registrato e trascritto a Orvieto in data 28 gennaio 1966 al n. 122 di registro particolare da BIAVATI MAURO;
- 5) **quanto alla P.lla n. 2 del foglio 5:** per atto di compravendita a rogito Notaio Pongelli in data 19 settembre 2000, Rep. 48447, debitamente registrato e trascritto a Perugia in data 14 ottobre 2000 al n. 12482 da CROCIANI ILDA che a sua volta la particella è pervenuta per successione apertasi il 6



maggio 1997, Ufficio del Registro di Montepulciano denuncia N. 89 vol. 388 devoluta per legge, trascritta a Perugia il 9 ottobre 2000, al N. 14994 di registro particolare;

- 6) **quanto alle P.ile n.ri 39 e 67 del foglio 3:** per atto di compravendita a rogito Notaio Pongelli in data 10 luglio 2001, Rep. 53178, debitamente registrato e trascritto a Perugia in data 10 agosto 2001 al n. 12483 da CIUCCETTI MARIA PIA che a sua volta aveva acquistato per atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe castellana in data 18 maggio 1984, Rep. 19511/1739, debitamente registrato e trascritto a Perugia in data 31 maggio 1984 al n. 8005 di registro particolare da MISESTI ANNA MARIA, CIUCCETTI PIER LEANDRO, CIUCCETTI SILVIO, CIUCCETTI AMADEA la quota di 4/24 – mentre per la quota di 20/24 le sono pervenute per successione apertasi il 1 febbraio 1983, Ufficio del Registro di Perugia Denuncia N.47 volume 646, trascritta a Perugia il 28 febbraio 1984 al N. 1964 di registro particolare sia a CIUCCETTI MARIA PIA che a MISESTI ANNAMARIA, da CIUCCETTI FAUSTINO;
- 7) **quanto alla P.lla n.ri 38 del foglio 3:** per atto di compravendita a rogito Notaio Pongelli in data 10 luglio 2001, Rep. 53178, debitamente registrato e trascritto a Perugia in data 10 agosto 2001 al n. 12482 da MISESTI ANNA MARIA che a sua volta a MISESTI ANNA MARIA per la nuda proprietà, e CIUCCETTI FAUSTINO per l'usufrutto generale, sono pervenuti con atto Notaio Giulio Cinelli in data 28 novembre 1950, Repertorio N. 5456/2499, trascritto ad Orvieto il 9 gennaio 1951 al N. 27 registro particolare, da DELLA CIANA MARINO FU' EGIDIO;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A+B+C+D+E+F+G+H+I+L+M+N+O+P**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il C.T.U. Geom. Laura Ciambella dichiara che da indagini esperite presso il Comune di Città della Pieve, i fabbricati sono stati oggetto delle seguenti pratiche Edilizie:

- 1) Domanda di Sanatoria n° 11845 del 31/12/1986 n. Progressivo 0604322506 per la realizzazione di serre e accessorio sia sulla particella n° 88 del foglio 3 e per la particella n° 70 (attualmente particella n° 1127 e 1128) del foglio 3 (presentata dalla Sig.ra OMISSIS);  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, D e P.**
- 2) Concessione originaria Edilizia n° 1405 del 25.08.1989 nella quale veniva autorizzata la realizzazione di due serre, una vasca di raccolta acque piovane, un capannone e la recinzione del lotto e ulteriori infrastrutture per lo svolgimento dell'attività (rilasciata alla Sig.ra OMISSIS);
- 3) Concessione Edilizia n° 8662 del 06/04/1990 per eseguire dei lavori di recinzione e posa in opera di un cancello con inizio dei lavori datato 22/06/1990 - (rilasciata alla Sig.ra OMISSIS);
- 4) Variante in Concessione Edilizia n°1130 del 09/10/1991 riguardante l'ubicazione del capannone, l'ampliamento della vasca di raccolta delle acque piovane, la realizzazione di una tettoia sul retro delle serre, l'ampliamento di superficie delle stesse apportando modifiche interne per la realizzazione di servizio igienico ed ufficio destinati alla conduzione dell'attività -(rilasciata alla Sig.ra OMISSIS);
- 5) Rinnovo e Variante in Concessione Edilizia n°1095 del 23/02/1993 riguardante l'ampliamento del capannone per la realizzazione di un abitazione legata alla conduzione del fondo, l'abbassamento dell'altezza utile del capannone da 6,00 mt. A 4,50 mt. - (rilasciata alla Sig.ra OMISSIS);
- 6) Variante nuova Concessione Edilizia n° 8065 del 01/07/1994 per lo spostamento della vasca di raccolta acque piovane e la chiusura di quella esistente (rilasciata alla Sig.ra OMISSIS);

7) Concessione Edilizia per opere non ultimate nei termini con Varianti rispetto all'originario progetto per modifiche interne ed esterne n° 3652 del 26/02/1997 con inizio dei lavori del 19/03/1997 -(rilasciata alla Sig.ra OMISSIS).

**Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, D e P.**

8) Concessione Edilizia n° 8295 del 12/09/1995 riguardante la realizzazione di un locale per l'alloggiamento delle pompe a servizio dell'attività di ortofloricoltura e vivai esistenti con inizio dei lavori datato 27/09/1995 (rilasciata alla Sig.ra OMISSIS);

**Dati precedenti relativi al corpo: C.**

9) Concessione Edilizia n° 1760 del 03/06/1980 per eseguire i lavori di costruzione di una serra di materiale plastico e di un locale in muratura da adibire ad impianti elettrici e riscaldamento al servizio della serra.- (rilasciata alla Sig.ra POSSIERI RINA);

**Dati precedenti relativi ai corpi : M e I.**

### 7.1 Conformità edilizia:

Dai sopralluoghi effettuati in data 04/03/2016, il 12/11/2016 ed il 03/12/2016 si è potuto constatare dalle misurazioni effettuate che sia rispetto alla planimetria catastale che ai grafici dell'ultima Concessione Edilizia il fabbricato risulta conforme ma non ultimati i lavori di cui alle precedenti Concessioni Edilizie sopra citate:

- 1) Lavori non ultimati riguardanti parti di impianto elettrico e termo-idraulico compreso il montaggio dei sanitari e rubinetteria sia nei bagni che nella cucina, appartamento al piano primo del corpo "B" ;
- 2) Realizzazione del parapetto e completamento della pavimentazione dei gradini della scala esterna;
- 3) Realizzazione di porte e finestre per la chiusura del locale al piano terra per la rimessa degli attrezzi agricoli.

Regolarizzabile mediante: SCIA da presentare presso il Comune di Città della Pieve.

Oneri: nulla;

Altri Oneri: €. 50,00;

Oneri Tecnico: €. 1.500,00;

**Oneri Totali: €2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia poiché immobile mancante di agibilità.

**Dati precedenti relativi ai corpi : B.**

### 7.2.1 Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'aspetto catastale sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in visura l'immobile risulta con dicitura "fu d'accert" sia per quanto riguarda la particella n° **1058** (abitazione al piano primo e capannone/uffici al piano terra- **CORPO B**) del foglio 3, sia per quanto riguardano le particelle nn. **1059** (accessorio – **CORPO L**), **1060** (locale adibito ad impianti elettrici e riscaldamento a servizio della serra- **CORPO M**) e **1061** (**area rurale** - locale adibito per alloggiamento pompe – **CORPO C**) sempre del foglio n. 3, quindi significa che sono mancanti di planimetria e relativa rendita catastale.( VEDERE ALLEGATO MOD. 29 N. 13/A approvato dall'ufficio Tecnico Erariale di Perugia in data 27/12/1997 TIPO N. TR 5524 ANNO 97)

Regolarizzabili mediante: Presentazione all'Agenzia delle Entrate di Perugia di un Tipo mappale con relativo aggiornamento catastale.

Regolarizzabile mediante: Tipo mappale e relativo documento DOC.FA

Tipo mappale (tributi): € 300,00  
 Tipo mappale ( Oneri professionali): € 2.200,00  
**Oneri Totali: € 2.500,00**

DOC.FA (Tributi): € 300,00  
 DOC.FA (Oneri professionali): € 2.000,00  
**Oneri Totali: € 2.300,00**

#### Dati precedenti relativi ai corpi: B-L e M

#### 7.2.2 Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'aspetto catastale della particella 2 del foglio 5 ad oggi risulta in visura seminativo di classe 1, ma sono stati realizzati dei lavori di riduzione del rischio idraulico nel bacino idrografico del Torrente Tresa dal Consorzio per la Bonifica della Val di Chiana, per gran parte della particella, quindi ad oggi risulta cassa di espansione.

In data 29/11/2011 il Sig. OMISSIS ha firmato e stipulato con il Consorzio di Bonifica della Val di Chiana Romana e Val di Paglia un VERBALE DI AMICHEVOLE ACCORDO - CESSIONE VOLONTARIA ( ART.20, 44 E 45 – D.P.R. N° 327/2001) del sopracitato terreno distinto al foglio n° 5 particella 2 mq. 6.550. Tale stipula è stata necessaria per l'occupazione del terreno sopraddetto per la realizzazione dei lavori Cassa di espansione del Torrente Tresa, da parte del Consorzio per la Bonifica della Val di Chiana Romana e Val di Paglia

Regolarizzabile mediante: variazione culturale al catasto terreni e successiva stipula dell'atto di cessione per pubblica utilità.

#### Dati precedenti relativi al corpo: O

#### **Descrizione : TETTOIA-SERRE di cui al CORPO A e P**

Le strutture realizzate a servizio del vivaio sono due di uguale dimensione ml. 24,00 x 7,60 ml. cadauno per uno sviluppo di mq. 182,40 con altezze interne che variano nei lati h= 1,90 in una e nell'altra altezza ml. 0,55 mentre al centro si presenta con un'altezza cadauno di ml. 3,60. Un punto vendita di ml. 7,00 x 16,00 ml. per uno sviluppo di mq. 112,00 ed un wc di servizio di mq. 3,00 all'interno della struttura con altezza interna laterale di ml. 2,20 e altezza centrale di ml. 4,15. Lateralmente alle serre insiste una tettoia per la rimessa degli attrezzi agricoli di dimensione di ml.22,60 x 5,70 ml per uno sviluppo di mq. 128,82 con altezze che variano da ml. 4,70 a ml. 4,25. Le stesse sono state edificate negli anni 80 e poi modificate con variante alla concessione n° 1130 del 09.10.1991. L'immobile è situato nel comune di Città della Pieve- Frazione Moiano, con identificativi catastali Foglio 3 particella 1127 sub. 2, graffato con la particella 1128 sub. 2 poiché uno spicchio della tettoia insiste sulla particella 1128 e quindi viene graffato con la stessa.

Il C.T.U. dichiara che le strutture sopra citate hanno ingresso indipendente su una corte esclusiva distinta con le particelle n° 1127 di superficie mq. 5075 (ente urbano), e la particella 1128 di superficie mq. 3235, oltre che la superficie delle strutture complessive di mq. 405,22 di restanti complessivi mq. 7.886,78 tutto recintato con rete metallica e paletti in legno.

Superficie commerciale complessiva di circa mq. 405,22.

#### **Caratteristiche descrittive**



Idrico

tipologia:**sottotraccia** alimentazione:**con autoclave**  
 rete di distribuzione:**tubi in polipropilene**  
 condizioni:**buone** conformità:**rispettoso delle vigenti normative.**

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente approvato con D.P.G.R. N. 274 DEL 22.05.1998 E SUCCESSIVE VARIANTI i terreni di cui sopra sono identificati come segue:

1. Foglio 3 particella 1127 (parte di superficie) : zone destinate ad usi agricoli – E2 (ART. 33 N.T.A.);
2. Foglio 3 particella 1127 (rimanenza di superficie) : zone di rispetto – VR (ART. 25 N.T.A.);

Nel P.R.G. Parte Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 28/01/2016 i terreni di cui sopra sono identificati come segue:

1. Foglio 3 particella 1127 (tutta) : zona DI NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO – DC\* (Titolo V – Capo I – Sistema insediativo – art. 64 N.T.A. E Titolo VII Art. 74 N.T.A.);
2. Foglio 3 particella 1128 (tutta) : Aree agricole - ED (Titolo IV – Capo I – Disciplina dello spazio rurale – art. 32 e seguenti N.T.A.).

Destinazione PIANO TERRA	Parametro	Superficie reale/potenziale MQ.	Coeff. %	Superficie equivalente MQ.
Tettoia	Sup. reale netta	110,82	0,20	110,82
Serra	Sup. reale netta	112,00	0,20	112,00
Serra	Sup. reale netta	182,40	0,20	182,40
			<b>TOTALE PIANO TERRA</b>	<b>405,22</b>

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: OMISSIS, **foglio 3, particella 1127 SUB. 2 graffata con la particella 1128 SUB. 2**, indirizzo Via Stradone 192, piano terra, categoria D/10, rendita € 1.834,00

Confini:Stessa ditta, strada comunale, altri

**N.B.** Ai fini dell'identificativo catastale: le particelle 70 e 33 del foglio 3 censite al catasto terreni, sono state soppresse e hanno originato le particelle **1127** di mq. 5075 (ora ente urbano) e la particella **1128** di mq. 3235 (ora ente urbano) con Tipo mappale del 24/08/2012 n. 246645,1/2012, a sua volta hanno originato la particella 1127 sub 2 e 1128 sub graffate insieme del foglio 3 al catasto fabbricati.

Nella relativa nota di trascrizione del Verbale di Pignoramento dove è riportato tutto l'elenco delle particelle pignorate, due particelle distinte al **Foglio 3 particelle 70 - 333** (identificate al catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Servizi catastali) sono state soppresse e come già precedentemente sopraccitato, hanno generato altre particelle specificatamente in data 24/08/2012 (tipo mappale) e in data 30/08/2012 (accatastamento degli immobili) sia ai terreni che al catasto fabbricati, ma le nuove particelle **esistevano già in visura alla data del pignoramento del 26/05/2015, ma non sono state pignorate.**

Descrizione : FABBRICATO/SERRA di cui al CORPO **A e P – CATASTO TERRENI**

Destinazione PIANO TERRA	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Particella 1127 sub. 2  Terreno ad uso corte ad esclusione del fabbricato	Sup. reale netta	4.670	1.00	4670
Particella 1128 sub. 2  Terreno ad uso corte ad esclusione del fabbricato	Sup. reale netta	3.217	1.00	3.217
		<b>7.887</b>		<b>7.887</b>

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ENTE URBANO foglio 3, particella 1127 – mq. 5.075

Intestazione: ENTE URBANO foglio 3, particella 1128 – mq. 3.235

Confini:Stessa ditta, Strada comunale, salvo altri-

**Descrizione : FABBRICATO di cui al CORPO B**



protezione:**inferriate** materiale protezione:**ferro**  
condizioni:**buone**

Infissi interni	Tipologia: <b>legno</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in cellublok</b> coibentazione: rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>breccia</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gettata di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>legno</b> materiale: telo condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità: <b>impossibile</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative.</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA				
Rimessa attrezzi	Sup. reale netta	168,90	0,50	84,45
ufficio	Sup. reale netta	17,30	0,50	8,65
disimpegno	Sup. reale netta	1,80	0,50	0,90



Anti wc	Sup. reale netta	1,90	0,50	0,95
wc	Sup. reale netta	2,60	0,50	1,30
ripostiglio	Sup. reale netta	8,80	0,50	4,40
Sala esposizioni	Sup. reale netta	44,50	0,50	22,25

**122,90**

Destinazione PIANO PRIMO	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
soggiorno	Sup. reale netta	20,50	1.00	20,50
Cucina pranzo	Sup. reale netta	25,90	1.00	25,90
camera	Sup. reale netta	21,60	1.00	21,60
camera	Sup. reale netta	15,00	1.00	15,00
camera	Sup. reale netta	15,00	1.00	15,00
disimpegno	Sup. reale netta	4,80	1.00	4,80
bagno	Sup. reale netta	6,00	1.00	6,00
bagno	Sup. reale netta	6,00	1.00	5,80
portico	Sup. reale netta	22,32	0,20	4,46
terrazza	Sup. reale netta	165,16	0,20	33,03

**147,59**Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: OMISSIS, **foglio 3, particella 1058**, indirizzo Via Stradone 192, qualità FU D'ACCERT., mq. 305.

Confini:Stessa ditta su quattro lati, salvo altri

### **Descrizione : FABBRICATO di cui al CORPO C**

L'edificio in questione è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 8295 del 12 settembre 1995 ed è destinato a locale pompe a servizio dell'attività di ortofloricoltura e vivai. Il manufatto è stato realizzato e localizzato in prossimità di un vaso artificiale, utilizzato come vasca di raccolta acque meteoriche per irrigazione, precedentemente autorizzata con Concessione Edilizia n° 8065 del 01/07/1994. Le dimensioni sono minime di ml. 2,10 x 1,10 , con un'altezza interna di ml. 2,00 al fine di poter alloggiare le pompe necessarie al sollevamento dell'acqua dall'vaso sopra menzionato, realizzata con blocchi di cemento intonacati e tinteggiati. La copertura si presenta a due falde ed il manto con tegole e coppi alla romana con un unico accesso tramite una porta in ferro.

Superficie commerciale complessiva al piano terra di circa mq. 2,30.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente approvato con D.P.G.R. N. 274 DEL 22.05.1998 E SUCCESSIVE VARIANTI i terreni di cui sopra sono identificati come segue:

1. Foglio 3 particella 1061 (tutta) : **zona destinata ad usi agricoli – E2** (ART. 33 N.T.A.);

Nel P.R.G. Parte Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 28/01/2016 i terreni di cui sopra sono identificati come segue:

1. Foglio 3 particella 1061 (tutta) : **Aree agricole ED** (Titolo V – Capo I – Disciplina dello spazio rurale – art. 32 e seguenti N.T.A.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA				
Locale pompe	Sup. reale netta	2,30	1,00	2,30
				<b>2,30</b>

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

Intestazione: OMISSIS, **foglio 3, particella 1061**, indirizzo Via Stradone 192, qualità AREA RURALE, mq. 5.

Confini:Stessa ditta su quattro lati, salvo altri

### **Descrizione : TERRENO di cui al CORPO D**

Terreno situato nel comune di Città della Pieve, Frazione Moiano, Via Stradone n° 192, con identificativi catastali Foglio 3 particella 456, Qualità Seminativo Arborato di classe 2 Superficie 350 mq.

Note: Il C.T.U. dichiara che il terreno censito ai terreni risulta come area di rispetto stradale e d'accesso alla proprietà.

Superficie complessiva di circa mq. 350.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente approvato con D.P.G.R. N. 274 DEL 22.05.1998 E SUCCESSIVE VARIANTI i terreni di cui sopra sono identificati come segue:

1. Foglio 3 particella 456(tutta) : **zona di rispetto- VR** (ART. 25 N.T.A.);

Nel P.R.G. Parte Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 28/01/2016 i terreni di cui sopra sono identificati come segue:

1. Foglio 3 particella 456 (tutta): zona **DI NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO - DC\*** (Titolo V - Capo I - Sistema insediativo - art. 64 N.T.A. E Titolo VII Art. 74 N.T.A.);

Destinazione PIANO TERRA	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	Sup. reale netta	350	1.00	350

**350**

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Sig. OMISSIS, foglio 3, particella 456 qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 03.50, reddito dominicale: € 1,63, reddito agrario: € 1,72.

Confini: stessa ditta, Strada statale n° 71 Umbro Casentinese, Propr. Franci, salvo altri-

**Descrizione : TERRENO di cui al CORPO E**

Terreno situato nel comune di Città della Pieve, Frazione Moiano, Via Stradone n° 192, con identificativi catastali Foglio 3 particella 68, Qualità Seminativo di classe 1 Superficie 650 mq.

Note: Il C.T.U. dichiara che il terreno risulta adibito a vivaio con la presenza di alberi ad alto fusto per la vendita.

Superficie complessiva di circa mq. 650.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente approvato con D.P.G.R. N. 274 DEL 22.05.1998 E SUCCESSIVE VARIANTI i terreni di cui sopra sono identificati come segue:

1. Foglio 3 particella 68 (tutta) : **zona di rispetto- VR** (ART. 25 N.T.A.);

Nel P.R.G. Parte Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 28/01/2016 i terreni di cui sopra sono identificati come segue:

1. Foglio 3 particella 68 (tutta): zona **DI NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO - DC\*** (Titolo V - Capo I - Sistema insediativo - art. 64 N.T.A. E

Titolo VII Art. 74 N.T.A.);

Destinazione PIANO TERRA	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	Sup. reale netta	650	1.00	650
				<b>650</b>

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Sig. OMISSIS, foglio 3, particella 68 qualità SEMINATIVO, classe 1 superficie catastale 06.50, reddito dominicale: € 4,03, reddito agrario: € 3,52.

Confini: stessa ditta, salvo altri-

**Descrizione : TERRENO di cui al CORPO F**

Terreno situato nel comune di Città della Pieve, Frazione Moiano, Via Stradone n° 192, con identificativi catastali Foglio 3 particella 67, Qualità Seminativo arborato di classe 1 Superficie 2.140 mq.

Note: Il C.T.U. dichiara che il terreno risulta adibito a vivaio con la presenza di alberi ad alto fusto per la vendita.

Superficie complessiva di circa mq. 2.140.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente approvato con D.P.G.R. N. 274 DEL 22.05.1998 E SUCCESSIVE VARIANTI i terreni di cui sopra sono identificati come segue:

1. Foglio 3 particella 67 (parte di superficie) : **zona di rispetto- VR** (ART. 25 N.T.A.);
2. Foglio 3 particella 67 (parte di superficie) : **zona destinata ad usi agricoli - E2** (ART. 33 N.T.A.);

Nel P.R.G. Parte Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 28/01/2016 i terreni di cui sopra sono identificati come segue:

1. Foglio 3 particella 67 (parte di superficie): zona **DI NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO - DC\*** (Titolo V - Capo I - Sistema insediativo - art. 64 N.T.A. E Titolo VII Art. 74 N.T.A.);
2. Foglio 3 particella 67 (rimanenza di superficie): zona **AMBITI E CORRIDOI INFRASTRUTTURALI** (Titolo IV - Capo I - Disciplina dello spazio rurale - art. 52 e 53 N.T.A)

Destinazione PIANO TERRA	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente

Terreno	Sup. reale netta	2140	1.00	2140
				<b>2140</b>

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Sig. OMISSIS, foglio 3, particella 67 qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 1 superficie catastale 2140, reddito dominicale: € 13,26, reddito agrario: € 11,60.

Confini: stessa ditta, strada vicinale, salvo altri-

### **Descrizione : TERRENO di cui al CORPO G**

Terreno situato nel comune di Città della Pieve, Frazione Moiano, Via Stradone n° 192, con identificativi catastali Foglio 3 particella 39, Qualità Seminativo di classe 1 Superficie 3.220 mq.

Note: Il C.T.U. dichiara che il terreno risulta adibito a vivaio con la presenza di alberi ad alto fusto per la vendita.

Superficie complessiva di circa mq. 3.220.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente approvato con D.P.G.R. N. 274 DEL 22.05.1998 E SUCCESSIVE VARIANTI i terreni di cui sopra sono identificati come segue:

1. Foglio 3 particella 39 : **zona destinata ad usi agricoli - E2** (ART. 33 N.T.A.);

Nel P.R.G. Parte Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 28/01/2016 i terreni di cui sopra sono identificati come segue:

1. Foglio 3 particella 39: zona **AMBITI E CORRIDOI INFRASTRUTTURALI** (Titolo IV – Capo I – Disciplina dello spazio rurale – art. 52 e 53 N.T.A)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA				
Terreno	Sup. reale netta	3.220	1.00	3.220

**3.220**

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Sig. OMISSIS, foglio 3, particella 39 qualità SEMINATIVO, classe 1 superficie catastale 3.220, reddito dominicale: € 19,96, reddito agrario: € 17,46.

Confini: stessa ditta, strada vicinale, salvo altri-

**Descrizione : TERRENO di cui al CORPO H**

Terreno situato nel comune di Città della Pieve, Frazione Moiano, Via Stradone n° 192, con identificativi catastali Foglio 3 particella 38, Qualità Seminativo Arborato di classe 1 Superficie 1.170 mq.

Note: Il C.T.U. dichiara che il terreno risulta adibito a vivaio con la presenza di alberi ad alto fusto per la vendita.

Superficie complessiva di circa mq. 1.170.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente approvato con D.P.G.R. N. 274 DEL 22.05.1998 E SUCCESSIVE VARIANTI i terreni di cui sopra sono identificati come segue:

2. Foglio 3 particella 38 : **zona destinata ad usi agricoli - E2** (ART. 33 N.T.A.);

Nel P.R.G. Parte Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 28/01/2016 i terreni di cui sopra sono identificati come segue:

1. Foglio 3 particella 38: zona **AMBITI E CORRIDOI INFRASTRUTTURALI** (Titolo IV – Capo I – Disciplina dello spazio rurale – art. 52 e 53 N.T.A)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA				
Terreno	Sup. reale netta	1.170	1.00	1.170

**1.170**

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Sig. OMISSIS, foglio 3, particella 38 qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 1 superficie catastale 1.170, reddito dominicale: € 7,25, reddito agrario: € 6,34.

Confini: stessa ditta, salvo altri-

**Descrizione : TERRENO di cui al CORPO I**

Terreno situato nel comune di Città della Pieve, Frazione Moiano, Via Stradone n° 192, con identificativi catastali Foglio 3 particella 88, Qualità Seminativo Arborato di classe 1 Superficie 2.663 mq.

Note: Il C.T.U. dichiara che il terreno risulta adibito a vivaio con la presenza di alberi ad alto fusto per la vendita,. In mappa si evidenzia una linea tratteggiata poiché era esistente una serra, ma allo stato dei fatti non è più in loco.

Superficie complessiva di circa mq. 2.663.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente approvato con D.P.G.R. N. 274 DEL 22.05.1998 E SUCCESSIVE VARIANTI i terreni di cui sopra sono identificati come segue:

3. Foglio 3 particella 88 : **zona destinata ad usi agricoli - E2** (ART. 33 N.T.A.);  
Nel P.R.G. Parte Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 28/01/2016 i terreni di cui sopra sono identificati come segue:

1. Foglio 3 particella 88: zona **AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO - EA** (Titolo IV – Capo I – Disciplina dello spazio rurale – art. 32 e seguenti N.T.A)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA				
Terreno	Sup. reale netta	2.663	1.00	2.663

**2.663**

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Sig. OMISSIS, foglio 3, particella 88 qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 1 superficie catastale 2.663, reddito dominicale: € 16,50, reddito agrario: € 14,44.

Confini: stessa ditta, strada vicinale, salvo altri-

#### **Descrizione : TERRENO/FABBRICATO di cui al CORPO L**

Fabbricato situato nel comune di Città della Pieve, Frazione Moiano, con identificativi catastali Foglio 3 particella 1059, Qualità FU D'ACCERT Superficie 74 mq.

Note: Il C.T.U. dichiara che il fabbricato sito in loco risulta in muratura ma come si evince dalla documentazione fotografica è in pessimo stato. La sottoscritta non ha reperito alcuna documentazione urbanistica per il fabbricato in questione. Dato lo stato di manutenzione e la non possibilità di prendere delle misurazioni, tratterà la particella come terreno agricolo.

Superficie complessiva di circa mq. 74

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente approvato con D.P.G.R. N. 274 DEL 22.05.1998 E SUCCESSIVE VARIANTI i terreni di cui sopra sono identificati come segue:

4. Foglio 3 particella 1059 : **zona destinata ad usi agricoli - E2** (ART. 33 N.T.A.);

Nel P.R.G. Parte Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 28/01/2016 i terreni di cui sopra sono identificati come segue:

1. Foglio 3 particella 1059: zona **AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO - EA** (Titolo IV – Capo I – Disciplina dello spazio rurale – art. 32 e seguenti N.T.A)

Destinazione PIANO TERRA	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	Sup. reale netta	74	1.00	74

**74**

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Sig. OMISSIS, foglio 3, particella 1059 qualità FU D'ACCERT, superficie catastale 74.

Confini: stessa ditta, salvo altri.-

**Descrizione : TERRENO/FABBRICATO di cui al CORPO M**

Fabbricato situato nel comune di Città della Pieve, Frazione Moiano, con identificativi catastali Foglio 3 particella 1060, Qualità FU D'ACCERT Superficie 13 mq.

Note: Il C.T.U. dichiara che il fabbricato non risulta sito in loco, poiché nel tempo sicuramente è stato demolito, la stessa ha reperito una Concessione Edilizia n° 1760 rilasciata dal Comune di Città della Pieve in data 03/06/1980 per la costruzione di detto locale in muratura da adibire ad impianti elettrici e riscaldamento al servizio della serra. Le dimensioni di detto locale erano di ml. 3,00 x 4,00. Dato lo stato di inesistenza di detto fabbricato, la stessa tratterà la particella come terreno agricolo.

Superficie complessiva di circa mq. 13

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente approvato con D.P.G.R. N. 274 DEL 22.05.1998 E SUCCESSIVE VARIANTI i terreni di cui sopra sono identificati come segue:

5. Foglio 3 particella 1060: **zona destinata ad usi agricoli - E2** (ART. 33 N.T.A.);

Nel P.R.G. Parte Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 28/01/2016 i terreni di cui sopra sono identificati come segue:

1. Foglio 3 particella 1060 : zona **AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO - EA** (Titolo IV – Capo I – Disciplina dello spazio rurale – art. 32 e seguenti N.T.A)

Destinazione PIANO TERRA	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	Sup. reale netta	13	1.00	13

**13**

Identificato al catasto Terreni:



Intestazione: Sig. OMISSIS, foglio 3, particella 1060 qualità FU D'ACCERT, superficie catastale 13 .

Confini: stessa ditta, salvo altri-

### **Descrizione : TERRENO di cui al CORPO N**

Terreno situato nel comune di Città della Pieve, Frazione Moiano, con identificativi catastali Foglio 6 particella 11, Qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 1 Superficie 4.380 mq. Reddito Dominicale €. 27,14 Reddito Agrario €. 23,75.

Note: Il C.T.U. dichiara che il terreno risulta adibito a vivaio con la presenza di alberi ad alto fusto per la vendita.

Superficie complessiva di circa mq. 4.380.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente approvato con D.P.G.R. N. 274 DEL 22.05.1998 E SUCCESSIVE VARIANTI i terreni di cui sopra sono identificati come segue:

6. Foglio 6 particella 11: **zona destinata ad usi agricoli - E2** (ART. 33 N.T.A.);

Nel P.R.G. Parte Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 28/01/2016 i terreni di cui sopra sono identificati come segue:

1. Foglio 6 particella 11: **zona DI NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE DESTINATO A SERVIZI TECNOLOGICI - FT** (Titolo V – Capo I – Sistema insediativo – art. 63 N.T.A)

Destinazione PIANO TERRA	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	Sup. reale netta	4.380	1.00	4.380

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

Intestazione: Sig. OMISSIS, foglio 6, particella 11 qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 1 superficie catastale 4.380, reddito dominicale: € 27,14, reddito agrario: € 23,75 .

Confini: strada vicinale, salvo altri-

### **Descrizione : TERRENO di cui al CORPO O**

Terreno situato nel comune di Città della Pieve, Frazione Moiano, con identificativi catastali Foglio 5 particella 2, Qualità SEMINATIVO di classe 1 Superficie 6.550 mq. Reddito Dominicale €. 40,59 Reddito Agrario €. 35,52.

Note: Il C.T.U. dichiara che il terreno risulta attualmente e trasformato in cassa di espansione dal Consorzio per la Bonifica della Val di Chiana Romana e Val di Paglia a seguito di un accordo firmato e stipulato in data 29/11/2011 dal Sig. OMISSIS con il Consorzio di Bonifica della Val di Chiana Romana e Val di Paglia

un VERBALE DI AMICHEVOLE ACCORDO - CESSIONE VOLONTARIA ( ART.20, 44 E 45 – D.P.R. N° 327/2001) del sopracitato terreno distinto al foglio n° 5 particella 2 mq. 6.550.

Tale stipula è stata necessaria per l'occupazione del terreno sopraddetto per la realizzazione dei lavori Cassa di espansione del Torrente Tresa, da parte del Consorzio per la Bonifica della Val di Chiana Romana e Val di Paglia. Superficie complessiva di circa mq. 4.380.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente approvato con D.P.G.R. N. 274 DEL 22.05.1998 E SUCCESSIVE VARIANTI i terreni di cui sopra sono identificati come segue:

7. Foglio 5 particella 2: **zona destinata ad usi agricoli - E2** (ART. 33 N.T.A.);

Nel P.R.G. Parte Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 28/01/2016 i terreni di cui sopra sono identificati come segue:

1. Foglio 5 particella 2: **AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO – EA** (Titolo IV – Capo I – Disciplina dello spazio rurale – art. 32 e seguenti N.T.A)

**N.B. LA PARTICELLA E' RICOMPRESA ANCHE ALL'INTERNO DELL'AMBITO DESTINATO A CASSA D'ESPANSIONE.**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA				
Terreno	Sup. reale netta	6.550	1.00	6.550

**6.550**

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, la sottoscritta C.T.U. Geom. Laura Ciambella applica il criterio di stima per comparazione confronto diretto, tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizione intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima.

Fra il campione di dati raccolti attraverso l'analisi presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Terni, il listino dei prezzi degli immobili accertati presso la borsa immobiliare, terzo trimestre 2015 ed attraverso un'indagine di mercato si è potuto determinare il valore medio al metro quadrato di superficie commerciale che tiene conto dell'ubicazione dell'immobile, del suo stato di conservazione e manutenzione e di tutti quei fattori intrinsechi ed estrinsechi che influiscono sul valore del bene.

Per tanto il parametro economico è sostanzialmente individuato in €/mq 1.000,00 (diconsi euro MILLE/00) per la superficie abitativa e non, poiché la parte abitativa è da terminare i lavori, come la parte della rimessa agricola al piano terra. Per le serre è stato individuato il parametro economico in €/mq. 100,00 (diconsi euro cento/00)

Il terreno oggetto di stima viene qui appresso quantificato:

-terreno agricolo uso corte censito all'Agenzia del Territorio al foglio 3 particelle 1127 e 1128 viene stimato a €/mq. 3,00 mentre per i terreni agricoli, vengono stimati a €/mq. 1,50.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Città della Pieve, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare TECNOCASA -

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A e P</b>	SERRE	405,22	405,22	40.522,00	<b>40.522,00</b>
<b>A e P</b>	Terreno/corte	7.887	7.887	23.661,00	<b>23.661,00</b>
<b>B</b>	FABBRICATO piano terra e primo	(122,90+147,59) =270.490	270.490	270.490,00	<b>270.490,00</b>
<b>C</b>	FABBRICATO piano terra	2,30	2,30	230,00	<b>230,00</b>
<b>D</b>	TERRENO	350	350	525,00	<b>525,00</b>
<b>E</b>	TERRENO	650	650	975,00	<b>975,00</b>
<b>F</b>	TERRENO	2.140	2.140	3.210,00	<b>3.210,00</b>
<b>G</b>	TERRENO	3.220	3.220	4.830,00	<b>4.830,00</b>
<b>H</b>	TERRENO	1.170	1.170	1.755,00	<b>1.755,00</b>
<b>I</b>	TERRENO	2.663	2.663	5.494,50	<b>5.494,50</b>
<b>L</b>	TERRENO	74	74	111,00	<b>111,00</b>
<b>M</b>	TERRENO	13	13	19,50	<b>19,50</b>
<b>N</b>	TERRENO	4.380	4.380	6.570,00	<b>6.570,00</b>
<b>O</b>	TERRENO	6.550	6.550	9.825,00	<b>9.825,00</b>

368.218,00

368.218,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €. 6.800,00

**Corpi A+B+C+D+E+F+G+H+I+L+M+N+O+P****€.368.218,00***A detrarre costi per pratica edilizia comprensiva di relativo  
aggiornamento catastale***€. 6.800,00****SOMMANO****€. 361.418,00**

(diconsi euro TRECENTOSESSANTUNOMILAQUATTROCENTODICIOTTO/00)

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:  
**€. 361.418,00** e si precisa che il trasferimento è soggetto ad IVA.L'Esperto alla stima  
**Geom. Laura Ciambella**