

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Promossa da:
MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

Contro:
OMISSISS

N. Gen. Rep. **5032/2013**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-06-2014
Giudice: **Dott.ssa Giubilei Natalia**
Custode Giudiziario: **Elena Caiello**

RAPPORTO DI STIMA
LOTTO N°1
Riformulato a seguito della udienza del 20-06-2014

Tecnico incaricato: Arch. **Rellini Claudio**
CODICE FISCALE: RLLCLD68S15G148G
PARTITA IVA:
Con studio in: P.zza del Commercio 4 - 05018 Orvieto
telefono: 0763-393017
fax: 0763-393017
email: studio.rellini@libero.it

**Beni in Citta' Della Pieve (Perugia) Località/frazione
Ponticelli
Voc.lo Poggio del Bastione**

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Citta' Della Pieve (Perugia) Località/frazione Ponticelli Voc.lo Poggio del Bastione

Piena proprietà per la quota di 1/1 di villa singola sito in Citta' Della Pieve (Perugia) Località/frazione Ponticelli Voc.lo Poggio del Bastione .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSISS con sede in Roma C.F. 06825261008, foglio 74, particella 514 categoria A/7, classe 3 consistenza 6,5, superficie piano T-1 rendita € 822,46,

Derivante da:Atto di compravendita repertorio n° 123777 del 28 gennaio 2002 a rogito del Notaio Anna Maria Lipari in Roma

Coerenze:Confinante con Foglio 74 particelle 518-512-516

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'edificio, con pianta ad "L", deriva dalla ristrutturazione e dall'ampliamento di una originaria costruzione colonica a pianta anch'essa ad "L", con struttura in muratura portante a conci irregolari di pietra locale, mista a laterizio.

Della struttura originale è riconoscibile, oltre all'appendice di nord – est, forse un tempo occupata dalle stalle, la parte su due piani, costituente il nodo di giunzione con l'ampliamento, quest'ultimo occupato interamente dal soggiorno – pranzo e caratterizzata dalla simmetria e dal rigore geometrico del prospetto di sud – est.

Il villino è circondato da un giardino esclusivo, della superficie di circa 800 metri quadrati, piantumato a prato e corredato di piante ornamentali di varie specie.

L'abitazione fa parte di un condominio composto da altre due edifici, per un totale di sei unità immobiliari, tutte ugualmente ottenute dal recupero e dall'ampliamento di edifici colonici dismessi, o da volumi accessori in disuso. Il complesso si estende su di un'area della superficie approssimativa di circa 8.000,00 metri quadrati, sulla sommità di una piccola altura, approssimativamente in posizione centrale tra la valle sottostante Città della Pieve, verso est, attraversata dalle dorsali dell'Autostrada del Sole, della ferrovia "Direttissima" e della linea ferroviaria "lenta", Firenze – Roma, e quella ai piedi del Monte Cetona, verso ovest, a confine con la Provincia di Siena e la Regione Toscana.

Le parti comuni di proprietà dei diversi alloggi sono costituite, oltre che dai viali di accesso al condominio, ed alle proprietà private, da una piscina all'aperto, da un parcheggio, e dagli spazi a giardino, piantumati con prato, circostanti le corti esclusive.

È comune alle diverse proprietà anche il serbatoio di stoccaggio del gpl, della capacità di 5.000 litri, che alimenta gli impianti di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria delle diverse unità immobiliari, collocato a margine dell'ingresso al condominio, approssimativamente sulla particella 549 del foglio 74 di Città della Pieve.

L'accesso al complesso immobiliare avviene per mezzo di una strada vicinale, denominata del "Bastione", che ha origine dalla Strada Provinciale di Città della Pieve, n°308 e che, per quanto rappresentato sulla mappa catastale, sembra sia stata almeno in parte dismessa dall'uso e frazionata in due parti: una forse ancora d'uso pubblico, fino a metà circa del mappale 15 del foglio 74, ed una, apparentemente senza alcun numero di mappa fino al confine con le particelle 507 e 518. Da quest'ultimo tratto si diparte una strada privata, non riportata in mappa e che raggiunge un fabbricato ubicato poco oltre il confine di regione, apparentemente insistente sulla particella 550, interessata dalla procedura esecutiva.

Il territorio in cui il complesso immobiliare è inserito ha una destinazione prettamente agricola, ed è caratterizzata da insediamenti sparsi, con una bassissima densità edilizia, a carattere prevalentemente residenziale o connesso con le attività rurali, fatta eccezione per alcune limitate attività produttive o commerciali, concentrate in prossimità della Frazione di Ponticelli, lungo la Strada Provinciale di Città della Pieve, a circa quattro chilometri di distanza.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe agricole.

Importanti centri limitrofi: Città della Pieve, Fabbro.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale Monte Rufeno .

Attrazioni storiche: Centro storico Città della Pieve;.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea 400 ml, ferrovia stazione di Fabbro 6 Km, Autostrada A1 uscita di Fabbro 7 Km

Servizi offerti dalla zona: Presenza dei principali servizi; scuole, farmacia, b

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Il Bene è libero e nella disponibilità del debitore.

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:

- iscritto/trascritto a PERUGIA in data 20/12/2003 ai nn. 22418

La convenzione è riferita alle sole particelle 10-11-12-13 del Foglio 74 di Città della Pieve

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto/trascritto a PERUGIA in data 11/10/2004 ai nn. R.G.n°31700-R.P.n°7537

Importo ipoteca: € **1.800.000,00**

Importo capitale: € **900.000,00**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -frazionamento in quota iscritto/trascritto a PERUGIA in data 19/01/2011 ai nn. R.G.n°1565-R.P. n° 260

Importo ipoteca: € **1.800.000,00**

Importo capitale: € **900.000,00**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 19/01/2011 ai nn. R.G.n°1566-R.P. n° 261

Importo ipoteca: € **1.800.000,00**

Importo capitale: € **900.000,00**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro

OMISSISS derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 16/08/2011 ai nn. R.G.n°21694-R.P. n° 3211

Importo ipoteca: € **1.800.000,00**

Importo capitale: € **900.000,00**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 29/08/2012 ai nn. R.G.n°19180-R.P. n° 2038

Importo ipoteca: € **1.800.000,00**

Importo capitale: € **900.000,00**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto/trascritto a PERUGIA in data 10/03/2007 ai nn. R.G.n°8537-R.P.n°2202

Importo ipoteca: € **10.000.000,00**

Importo capitale: € **5.000.000,00**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 16/08/2011 ai nn. R.G.n°21695-R.P. n° 3212

Importo ipoteca: € **10.000.000,00**

Importo capitale: € **5.000.000,00**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 29/08/2012 ai nn. R.G.n°19178-R.P. n° 2036

Importo ipoteca: € **10.000.000,00**

Importo capitale: € **5.000.000,00**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto/trascritto a PERUGIA in data 05/07/2011 ai nn. R.G.n°17632-R.P. n° 3123

Importo ipoteca: € **1.000.000,00**

Importo capitale: € **500.000,00**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 29/08/2012 ai nn. R.G.n°19179-R.P. n° 2037

Importo ipoteca: € **1.000.000,00**

Importo capitale: € **500.000,00**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da garanzia di mutuo iscritto/trascritto a MONTEPULCIANO in data 09/03/2007 ai nn. R.G.n°1587-R.P. n° 385

Importo ipoteca: € **10.000.000,00**

Importo capitale: € **5.000.000,00**

4.2.2 Pignoramenti:

- PIGNORAMENTO a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a montepulciano in data 23/04/2013 ai nn. R.G. n°1582 R.P. n°1196

- PIGNORAMENTO a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a Perugia in data 22/04/2013 ai nn. R.G. n°9646 R.P. n°6946

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 5.270,00
Spesa straordinaria - spese condominiali insolte	€0,00

Avvertenze ulteriori

Da quanto è stato accertato dai documenti visionati e dichiarato dagli intervenuti non risultano cause in corso oltre a quanto già sentenziato o atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Città della Pieve dal **13/03/1984 ante ventennio** al **28/01/2002** In forza di atto di compravendita trascritto a PERUGIA in data 18/04/1984 ai nn. 8017/6048

Titolare/Proprietario: Comune di Città della Pieve dal **13/03/1984 ante ventennio** al **28/01/2002** In forza di atto di compravendita trascritto a MONTEPULCIANO in data 18/12/1997 ai nn. 3050

Titolare/Proprietario: OMISSISS dal **28/01/2002** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita trascritto a PERUGIA in data 20/02/2002 ai nn. R.P.3255

Titolare/Proprietario: OMISSISS dal **28/01/2002** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita trascritto a MONTEPULCIANO in data 16/02/2002 ai nn. R.P.504

7. PRATICHE EDILIZIE:**Identificativo:**

Concessione Edilizia n° 11014 del 27-05-2003

Intestazione:**Società OMISSISS**

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Ristrutturazione Edilizia e recupero dei casali

Presentazione in data 11/12/2002 al n. di prot.

Rilascio in data 27/05/2003 al n. di prot. 11014

Con la pratica identificata l'unità immobiliare, oggetto del procedimento ,è stata rilasciata previo approvazione del Piano Attuativo con da Delibera del Consiglio Comunale n°111 del 31-07-2003 e stata interessata da una prima variante, autorizzata con Permesso a Costruire n°2328 del 15-05-2006 e da una seconda variante, per rinnovo del titolo previgente e completamento delle opere non ancora ultimate ,assentita Denuncia di Inizio Attività prot. n° 2328 del 10-08-2006 e fine lavori in data 10-08-2008

Conformità urbanistico edilizia:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
da sopralluogo sono emerse le seguenti irregolarità:

- 1) realizzazione di divisorio della camera da letto matrimoniale al P. Terra;
- 2) diversa distribuzione al P.Primo con zona ripostiglio inesistente;
- 3) l'immobile è privo di certificato di agibilità

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria, variazione catastale e certificato di agibilità

Gli oneri per pratica in sanatoria, nuovo accatastamento e successivo certificato di agibilità : € 3.300,00

Descrizione : villa singola di cui al punto A

L'abitazione ricompresa nel lotto, appresso indicata anche sinteticamente come fabbricato "A", ottenuta dall'ampliamento dell'edificio originario, è distribuita su due livelli, e si compone di ingresso – soggiorno, con angolo cottura, ricavato all'interno di un unico grande vano rettangolare, con copertura a falde inclinate e struttura portante lignea a vista, della superficie di circa 46,50 metri quadrati, disimpegno, camera da letto matrimoniale, ripostiglio sottoscala, bagno e camera da letto singola al piano terra.

Il primo piano, raggiungibile dalla scala interna, della larghezza utile di circa 1,00 metro, collocata a margine del disimpegno, è invece composto da una camera da letto matrimoniale, della superficie utile di circa 24,00 metri quadrati e dal bagno di servizio, in parte ricavato al di sopra della scala.

La superficie utile complessiva del villino è di circa 123,00 metri quadrati, distinta in circa 92,00 metri quadrati al piano terra, compresa la scala interna, ed in circa 31,00 metri quadrati al primo piano.

La superficie commerciale complessiva, ottenuta da quella utile maggiorandola del 10% per tener conto delle murature perimetrali e delle partizioni interne, misura invece circa 194,00 metri quadrati, ottenuti dalla somma di 149,35 metri quadrati per i vani dell'abitazione, e di 45,00 metri quadrati circa del contributo del giardino di pertinenza esclusiva, la cui superficie effettiva, per quanto agli atti del Nuovo Catasto Terreni, misura 800,00 metri quadrati.

Il contributo del giardino, in applicazione dei criteri comunemente in uso agli operatori immobiliari, è stato valutato per una superficie non eccedente il 30% di quella totale, utile, del villino.

La tabella delle superfici dei singoli ambienti, per ognuno dei quali è specificato anche l'orientamento, è riportata tra gli allegati.

L'altezza utile interna è di 3,00 metri, quella minima, e di 3,90 metri circa, quella massima, all'interno del soggiorno, misura 2,85 nella zona con soffitto orizzontale, al piano terra, varia da 3,10 metri a circa 3,90 metri nella camera da letto singola al piano terra, e da 3,00 metri a 3,70 metri circa al secondo piano.

L'edificio ha struttura in elevazione in muratura portante di tipo misto, a seconda delle parti che lo compongono, ma tutte con paramento a vista: in mattoni di laterizio e pietra locale per la porzione residua dell'edificio originario, ed in blocchi portanti di laterizio, rivestita in pietra e mattoni, per le parti ristrutturata o ampliate. Le strutture fondali, delle quali non è nota alcuna informazione tecnica, neanche dagli elaborati progettuali degli interventi di ristrutturazione ed ampliamento, sono senz'altro del tipo continuo, in calcestruzzo armato per le parti di nuova costruzione, ed in muratura, o in conglomerato non armato, per le porzioni originali. Queste ultime, per quanto deducibile dalle sezioni di progetto, potrebbero essere state consolidate con cordoli di sottofondazione, in c.a.

Le appendici ad un solo piano fuori terra sono prive di solaio plafone e sono chiuse superiormente, così come il secondo piano, con copertura inclinata a doppia pendenza con struttura lignea a semplice orditura appoggiata su capriate in legno, e manto in coppi e tegole romane. Il soffitto del disimpegno e della camera da letto del lato di nord – ovest del piano terra è invece a doppia orditura lignea, costituita da travi principali, ad interasse di circa 1,00 metro, e da travi secondarie, poste l'una dall'altra a circa 30 centimetri, con sovrastante pianellato in laterizio.

I pavimenti, sia del piano terra che del primo piano, sono in piastrelle di cotto del tipo artigianale, ad esclusione della scala interna, rivestita interamente in resina. I servizi igienici sono rivestiti con mattonelle in gres porcellanato di vari colori, e del formato di cm 20 x 20, mentre l'angolo cottura è rivestito, solo per la parte retrostante il piano di lavoro, con mosaico bicolore.

Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno al naturale. Le finestre sono munite di scuri interni, mentre le porte – finestra sono corredati di sportelloni esterni, anch'essi in legno. Quelli delle porte – finestra del lato sud del soggiorno sono in doghe, tra loro distanziate di alcuni centimetri, così da lasciar filtrare la luce anche se chiuse.

L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale, mentre i reflui domestici sono smaltiti al suolo mediante sub irrigazione.

L'impianto termico autonomo, con gruppo termico a gas alimentato dal serbatoio condominiale, ha i terminali radianti in elementi d'acciaio. Non è noto l'indice di prestazione energetica dell'unità immobiliare. Gli impianti, dei quali non sono stati forniti le certificazioni di Legge, sono stati realizzati

in regime di Legge 46/90, e successive modifiche ed integrazioni, in conformità alla quale si presume siano stati installati.

Il villino può inoltre disporre dell'uso di alcuni spazi condominiali, costituiti dalla piscina, dalla strada e dai viali di accesso, dal giardino, dal parcheggio e dal serbatoio del gpl, collocato alla sinistra del cancello di accesso al complesso immobiliare, gestiti dal "Condominio di Poggio del Bastione", con sede in Roma, codice fiscale 94110630541. La quota di comproprietà sulle parti comuni dedotta dalle tabelle millesimali prodotte dall'Amministratore del complesso immobiliare è di 240 millesimi.

Superficie complessiva di circa mq **187,99**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde inclinate , materiale: capriate in legno , condizioni: buone
Scale	tipologia: a doppia rampa , materiale: muratura , condizioni: buone
Solai	tipologia: in legno e pianelle , condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura portante in laterizio , condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: sportelloni , materiale protezione: legno , condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: anta singola , materiale: legno , condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: coppi in laterizio , coibentazione: presente , condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura portante , coibentazione: presente , rivestimento: pietra e mattoni , condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle di cotto , condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in cotto fatto a mano , condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , condizioni: buone , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi inPVC , recapito: sub-irrigazione a dispersione , condizioni: buone
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , condizioni: buone , conformità: da collaudare
Termico	alimentazione: metano , diffusori: alluminio , condizioni: buone , conformità: da collaudare

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera approvato con D.P.G.R. 274 del 22-05-1998 e successive varianti è identificato nella zona E2 Agricola

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Viene confermato quanto già indicato nella parte Urbanistica

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria, variazione catastale e successivo certificato di agibilità

Pratica edilizia in sanatoria, nuovo accatastamento, certificato di agibilità : € 3.300,00

Oneri totali : € 3.300,00

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno	sup potenziale coperta	51,40	1,00	51,40
disimpegno	sup potenziale coperta	14,44	1,00	14,44
Letto	sup potenziale coperta	21,17	1,00	21,17
Bagno	sup potenziale coperta	7,81	1,00	7,81
bagno	sup potenziale coperta	7,40	1,00	7,40
Letto	sup potenziale coperta	13,93	1,00	13,93
Ripostiglio	sup potenziale coperta	2,16	1,00	2,16
Letto	sup potenziale coperta	26,30	1,00	26,30
Giardino	sup potenziale coperta	800,00	0,10	43,38
		944,61		187,99

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSISS con sede in Roma C.F. 06825261008, foglio 74, particella 514 categoria A/7, classe 3 consistenza 6,5, superficie piano T-1 rendita € 822,46,

Derivante da: Atto di compravendita repertorio n° 123777 del 28 gennaio 2002 a rogito del Notaio Anna Maria Lipari in Roma

Coerenze: Confinante con Foglio 74 particelle 518-512-516

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 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 patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e giardini;
- 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.

Tra i diversi mediatori immobiliari della zona, uno di questi, "La Pieve Immobiliare", che opera anche e prevalentemente nel settore delle residenze di campagna, ha riferito che, per immobili simili a quello in stima, il prezzo unitario di vendita oscilla da € 1.800,00/mq a € 1.900,00/mq di superficie commerciale. Il dato è compatibile con quello pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia, per il IV trimestre 2013, per le abitazioni ristrutturate in zona agricola del Comune di Città della Pieve, considerato che quest'ultimo non è riferito espressamente alla zona in esame, ma è mediato sull'intero territorio rurale del capoluogo.

Considerato che lo stato di conservazione dell'immobile non comporta alcuna detrazione, ritenendo del tutto trascurabile, in rapporto al valore complessivo, l'incidenza della modesta formazione di salnitro riscontrata su una parete del soggiorno, e ritenuto che, in virtù della tipologia edilizia, delle finiture e dell'età della costruzione, al fabbricato debba essere attribuito il prezzo unitario di vendita più alto tra quelli accertati, il più probabile valore di mercato del villino, si ritiene congruo un valore unitario al mq di superficie commerciale di € 1.900,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Perugia, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria-Borse Immobiliari Italiane; Agenzie Immobiliari di Città della Pieve "La Pieve Immobiliare"

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A	villa singola	187,99	€ 1.900,00	€ 357.181,00
	Incremento quota millesimale parti comuni			€ 10.527,00
			Totale	€ 367.708,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale 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.)	€ 55.156,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.300,00
Spese condominiali accertate	€ 5.270,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova E con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente, esclusi gli oneri derivanti da imposte sui trasferimenti e d IVA: **€303.981,80**

Allegati

- 1) Atto di provenienza
- 2) Ispezione ipotecaria
- 3) Tabelle Millesimali
- 4) Atti Autorizzativi e C.D.U.
 - Fascicolo lotto 001 contenente Rilievi metrici, planimetrie, documentazione fotografica ,visure catastali.

Il Perito
Arch. Claudio Rellini



FASCICOLO LOTTO 1

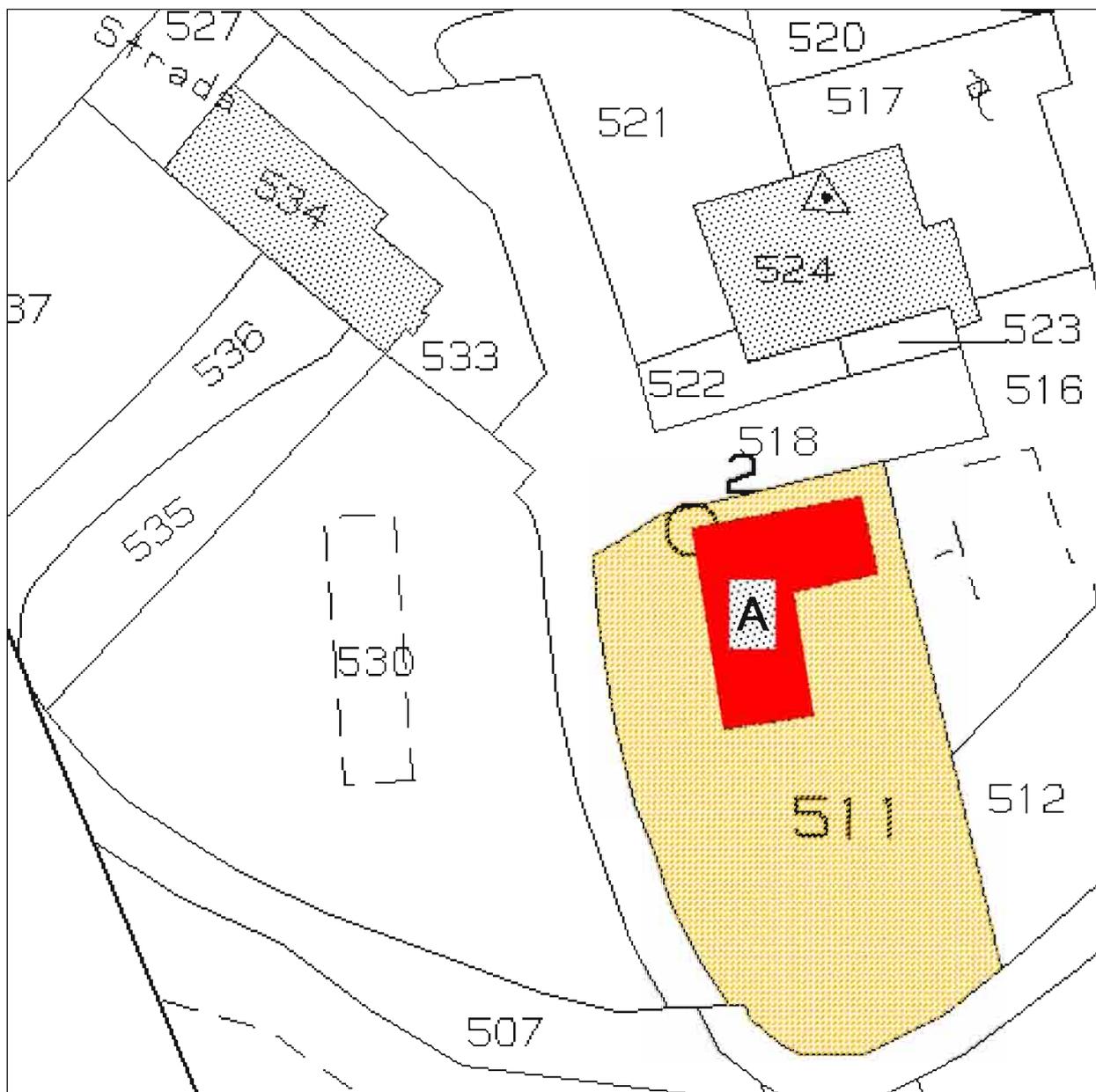
Fabbricato "A": Voc. Bastione n° 50 Ponticelli Città della Pieve (PG)

-Appartamento "A" Foglio 74 particella 514 -

Rilievi metrici, documentazione fotografica, catastale,

Orvieto 28-04-2014

Il Consulente Tecnico
Arch. Claudio Rellini



Dati dell'immobile oggetto di stima

Ubicazione: Voc.lo Bastione n°50 Fraz. Ponticelli Città della Pieve (PG)

Catastalmente: Foglio 74 particelle 514 - 511

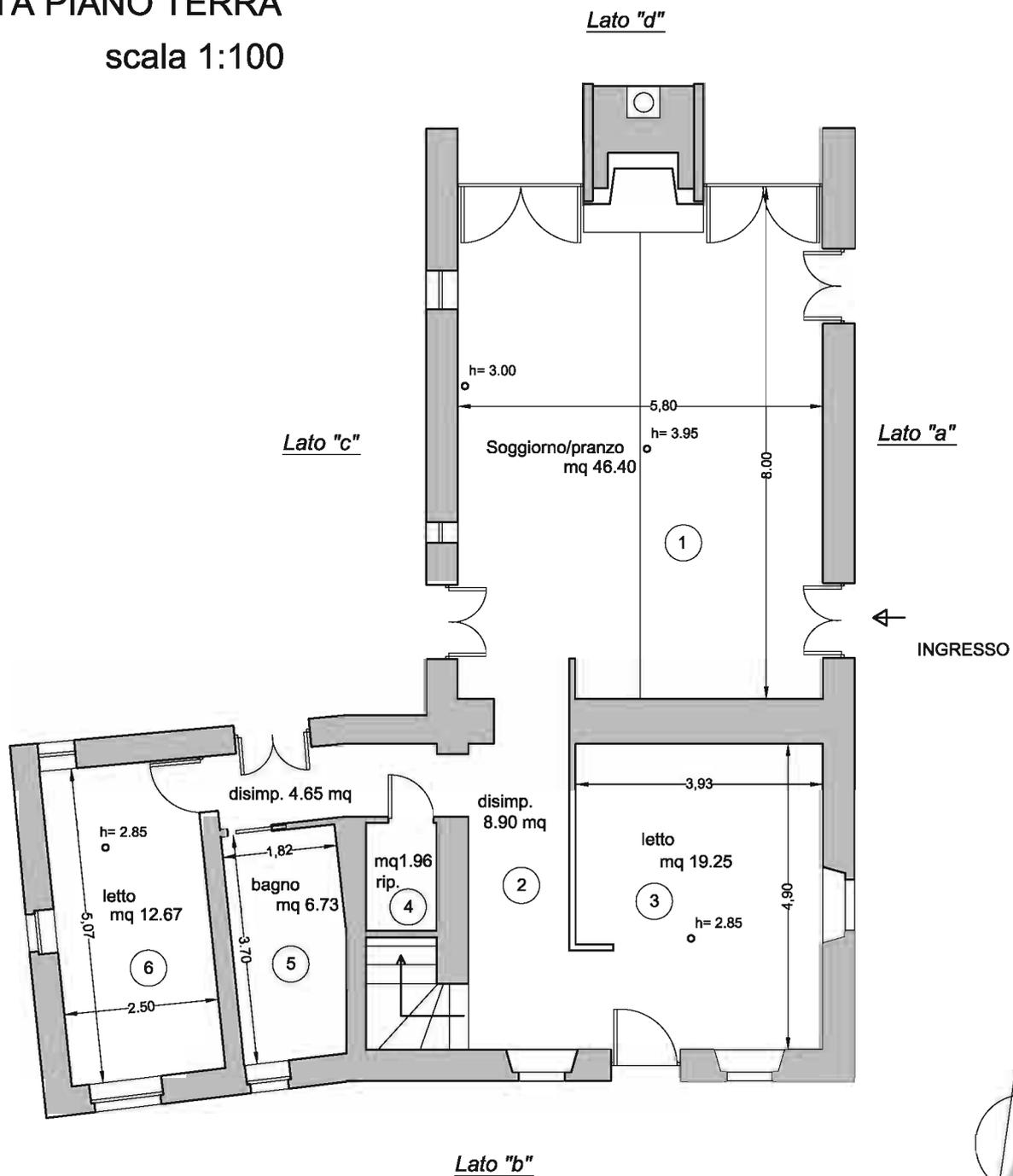
Superficie immobile: 132,80 mq

Superficie corte esclusiva: 800,00 mq

Confini catastali: Foglio 74 particelle 518-512- 516

PIANTA PIANO TERRA

scala 1:100



N°	Vani	Sup. netta	coeff.	Sup.comm.	esposizione
1	Soggiorno/pranzo	mq 46.40	1	mq 51.40	Sud-Ovest
2	disimpegno	mq 8.90	1	mq 14.44	Nord
3	Letto	mq 19.25	1	mq 21.17	Nord-Ovest
4	ripostiglio	mq 1.96	1	mq 2.16	Nord
5	bagno	mq 6.73	1	mq 7.40	Nord-Est
6	Letto	mq 12.67	1	mq 13.93	Nord-Est
7	Letto	mq 20.07	1	mq 26.30	Nord-Ovest
8	bagno	mq 7.10	1	mq 7.81	Nord-Est
Totale abitazione				mq 144.61	30%
	giardino	mq 800,00	0.1	mq 80.00	mq 43.38
Totale				mq 187.99	

PIANTA PIANO PRIMO
scala 1:100

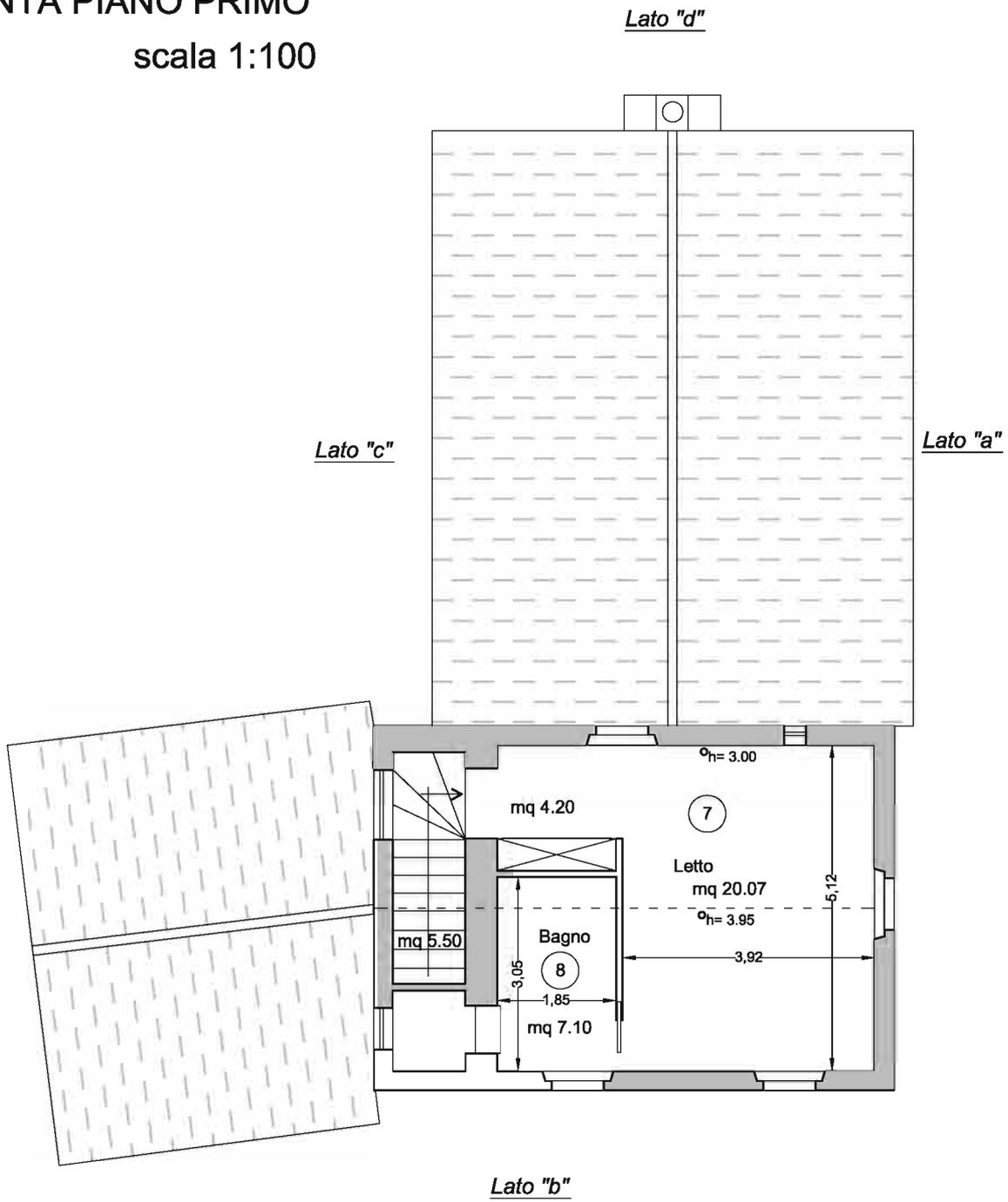


Foto lato "a"



Foto lato "b"



Foto lato "c"



Foto lato "d"



FOTO DEGLI INTERNI

Soggiorno/pranzo (1)



Letto(3)



disimpegno



Bagno(5)



Letto(7)



Letto (6)



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2013

Dati della richiesta	Denominazione: POGGIO DEL BASTIONE S.R.L. Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PERUGIA
Soggetto individuato	POGGIO DEL BASTIONE S.R.L. con sede in ROMA C.F.: 06825261008

1. Unità Immobiliare site nel Comune di CITTA' DELLA PIVEVE(Codice C744) - Catasto del Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI	
	Settore	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Class	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati derivanti da
1	Urbana	74	511				A7	3	6,5 vani	Ruro R12,46	VOCABOLO BASTIONE SNC piano: T	VARIANTE TOPOGRAFICA del 15/04/2011 n. 65873 1/2011 in s.m. del 13/09/2011 (provocato n. PD0327329) VARIANTE DI TOPOGRAFICA

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	POGGIO DEL BASTIONE S.R.L. con sede in ROMA	06825261008	

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 12/02/2008 n. 902 1/2008 in atti dal 12/02/2008 (provocato n. PD0053651) Registrazione: COSTITUZIONE

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0053651 del 12/02/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Citta' Della Pieve

Localita' Il Bastione

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 74

Particella: 514

Subalterno:

Compilata da:

Cini Bruno

Iscritto all'albo:

Geometri

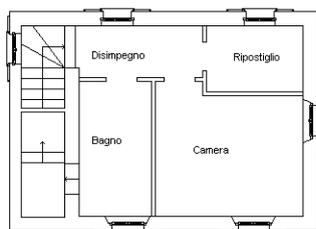
Prov. Perugia

N. 4938

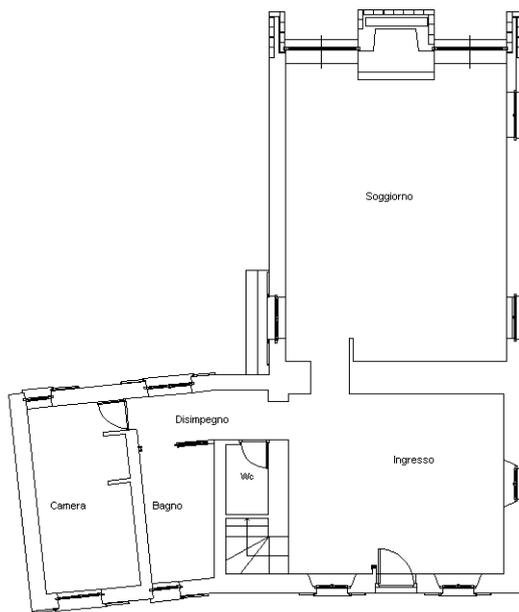
Scheda n. 1

Scala 1:200

Foglio 74
[514; 511]



Piano primo H= 2.70 mt



Piano terra H= 2.70 mt

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2014 - Comune di CITTA' DELLA PIEVE (C/44) - < Foglio: 74 - Particella: 511 - Subalterno: 0 >
VOCABOLO BASTIONE SNC piano: T-1;

Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0053651 del 12/02/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Citta' Della Pieve

Localita' Il Bastione

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 74

Particella: 514

Subalterno:

Compilata da:

Cini Bruno

Iscritto all'albo:

Geometri

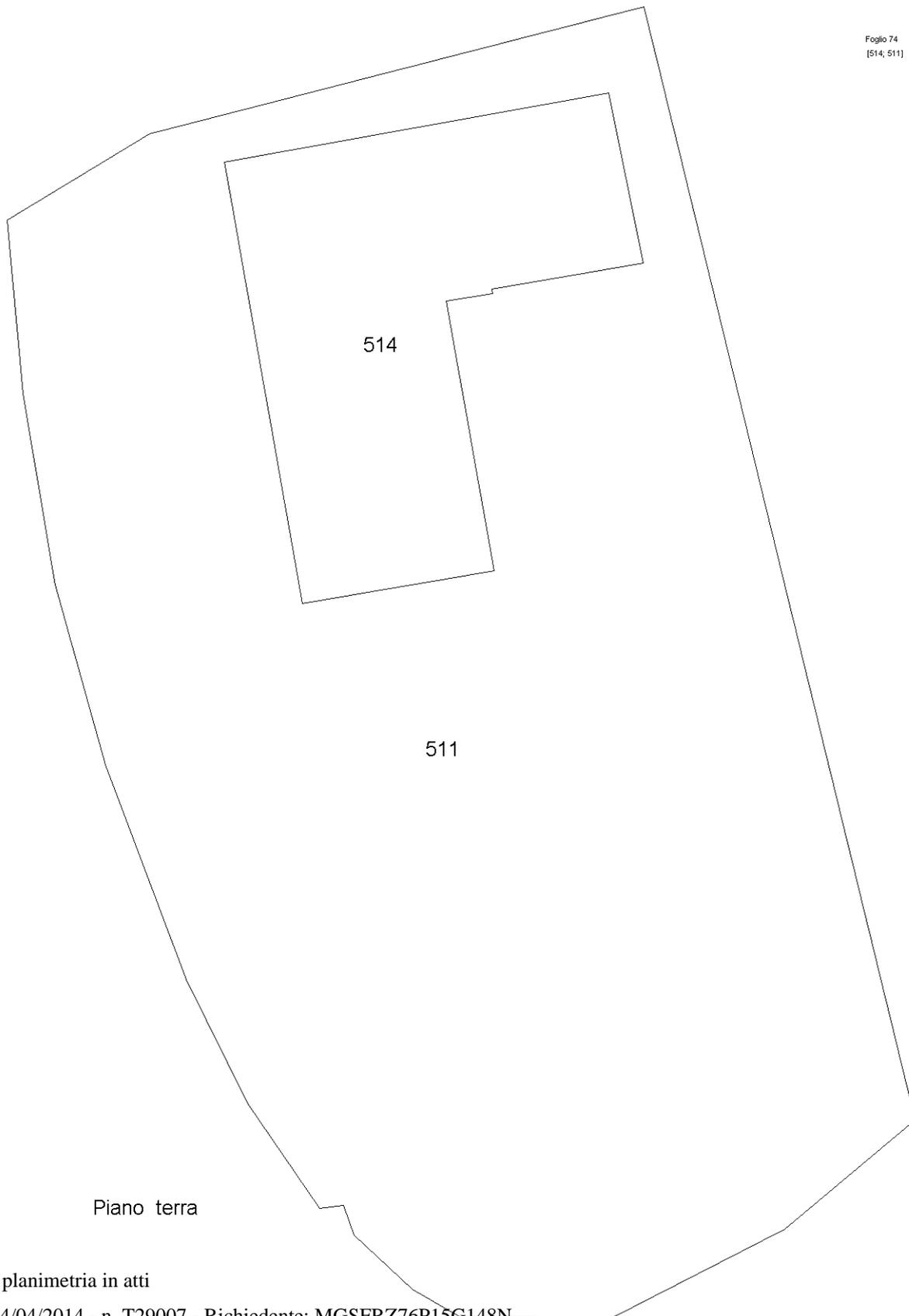
Prov. Perugia

N. 4938

Scheda n. 2

Scala 1:200

Catascio dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2014 - Comune di CITTA' DELLA PIEVE (C/44) - < Foglio: 74 - Particella: 511 - Subalterno: 0 >
VOCABOLO BASTIONE SNC piano: T-1;



10 metri



Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

Contro:

OMISSISS

N. Gen. Rep. **5032/2013**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-06-2014

Giudice: **Dott.ssa Giubilei Natalia**

Custode Giudiziario: **Elena Caiello**

RAPPORTO DI STIMA
LOTTO N°2

Riformulato a seguito della udienza del 20-06-2014

Tecnico incaricato: Arch. **Rellini Claudio**

CODICE FISCALE: RLLCLD68S15G148G

PARTITA IVA:

Con studio in: P.zza del Commercio 4 - 05018 Orvieto

telefono: 0763-393017

fax: 0763-393017

email: studio.rellini@libero.it

Lotto: 002**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****B. Citta' Della Pieve (Perugia) Località/frazione Ponticelli Voc.lo Poggio del Bastione**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Citta' Della Pieve (Perugia) Località/frazione Ponticelli Voc.lo Poggio del Bastione .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSISS con sede in Roma C.F. 06825261008, foglio 74, particella 524, subalterno 6, categoria A/2, classe 2 consistenza 5,5, superficie piano T rendita € 426,08,

Derivante da:Atto di compravendita repertorio n° 123777 del 28 gennaio 2002 a rogito del Notaio Anna Maria Lipari in Roma

Coerenze:Confinante con Foglio 74 particelle 518-519-520-522-517

10. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto deriva dalla ristrutturazione e dall'ampliamento di una originaria costruzione colonica a pianta rettangolare con struttura in muratura portante a conci irregolari di pietra locale, mista a elementi di laterizio.

L'alloggio, situato al piano terra con ingresso indipendente di questo edificio quadrifamiliare, è associato un giardino esclusivo della superficie di circa 360 mq

L'abitazione fa parte di un condominio composto da altre due edifici, per un totale di sei unità immobiliari, tutte ugualmente ottenute dal recupero e dall'ampliamento di edifici colonici dismessi, o da volumi accessori in disuso. Il complesso si estende su di un'area della superficie approssimativa di circa 8.000,00 metri quadrati, sulla sommità di una piccola altura, approssimativamente in posizione centrale tra la valle sottostante Città della Pieve, verso est, attraversata dalle dorsali dell'Autostrada del Sole, della ferrovia "Direttissima" e della linea ferroviaria "lenta", Firenze – Roma, e quella ai piedi del Monte Cetona, verso ovest, a confine con la Provincia di Siena e la Regione Toscana.

Le parti comuni di proprietà dei diversi alloggi sono costituite, oltre che dai viali di accesso al condominio, ed alle proprietà private, da una piscina all'aperto, da un parcheggio, e dagli spazi a giardino, piantumati con prato, circostanti le corti esclusive.

È comune alle diverse proprietà anche il serbatoio di stoccaggio del gpl, della capacità di 5.000 litri, che alimenta gli impianti di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria delle diverse unità immobiliari, collocato a margine dell'ingresso al condominio, approssimativamente sulla particella 549 del foglio 74 di Città della Pieve.

L'accesso al complesso immobiliare avviene per mezzo di una strada vicinale, denominata del "Bastione", che ha origine dalla Strada Provinciale di Città della Pieve, n°308 e che, per quanto rappresentato sulla mappa catastale, sembra sia stata almeno in parte dismessa dall'uso e frazionata in due parti: una forse ancora d'uso pubblico, fino a metà circa del mappale 15 del foglio 74, ed una, apparentemente senza alcun numero di mappa fino al confine con le particelle 507 e 518. Da quest'ultimo tratto si diparte una strada privata, non riportata in mappa e che raggiunge un fabbricato ubicato poco oltre il confine di regione, apparentemente insistente sulla particella 550, interessata dalla procedura esecutiva.

Il territorio in cui il complesso immobiliare è inserito ha una destinazione prettamente agricola, ed è caratterizzata da insediamenti sparsi, con una bassissima densità edilizia, a carattere prevalentemente residenziale o connesso con le attività rurali, fatta eccezione per alcune limitate attività produttive o commerciali, concentrate in prossimità della Frazione di Ponticelli, lungo la Strada Provinciale di Città della Pieve, a circa quattro chilometri di distanza.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti. La zona è provvista di

servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe agricole.

Importanti centri limitrofi: Città della Pieve, Fabbro.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale Monte Rufeno .

Attrazioni storiche: Centro storico Città della Pieve;.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea 400 ml, ferrovia stazione di Fabbro 6 Km, Autostrada A1 uscita di Fabbro 7 Km

Servizi offerti dalla zona: Presenza dei principali servizi; scuole, farmacia, banche etc..

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Il Bene è libero e nella disponibilità del debitore.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- iscritto/trascritto a PERUGIA in data 20/12/2003 ai nn. R.P.n° 22418

La convenzione è riferita alle sole particelle 10-11-12-13 del foglio 74 di Città della Pieve

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

12.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto/trascritto a PERUGIA in data 11/10/2004 ai nn. R.G.n°31700-R.P.n°7537

Importo ipoteca: € **1.800.000,00**.

Importo capitale: € **900.000,00**.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -frazionamento in quota iscritto/trascritto a PERUGIA in data 19/01/2011 ai nn. R.G.n°1565-R.P. n° 260

Importo ipoteca: € **1.800.000,00**.

Importo capitale: € **900.000,00**.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 19/01/2011 ai nn. R.G.n°1566-R.P. n° 261

Importo ipoteca: € **1.800.000,00**.

Importo capitale: € **900.000,00**.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 16/08/2011 ai nn. R.G.21694 - R.P. n° 3211

Importo ipoteca: € **1.800.000,00**.

Importo capitale: € **900.000,00**.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 29/08/2012 ai nn. R.G.19180 - R.P. n°2038

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto/trascritto a PERUGIA in data 10/03/2007 ai nn. R.G.n° 8537 - R.P. n° 2202

Importo ipoteca: € 10.000.000,00.

Importo capitale: € 5.000.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 16/08/2011 ai nn. R.G.n° 21695-R.P.n°3212

Importo ipoteca: € 10.000.000,00.

Importo capitale: € 5.000.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 29/08/2012 ai nn. R.G.n° 19178 R.P. n°2036

Importo ipoteca: € 10.000.000,00.

Importo capitale: € 5.000.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da garanzia di mutuo iscritto/trascritto a PERUGIA in data 05/07/2011 ai nn. R.G.n° 17632 R.P. n°3123

Importo ipoteca: € 1.000.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 29/08/2012 ai nn. R.G.n° 19179 R.P. n°2037

Importo ipoteca: € 1.000.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da garanzia di mutuo iscritto/trascritto a MONTEPULCIANO in data 09/03/2007 ai nn. R.G.n°1587 R.P. n°385

Importo ipoteca: € 10.000.000,00.

Importo capitale: € 5.000.000,00.

12.2.2 Pignoramenti:

- PIGNORAMENTO a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a PERUGIA in data 22/04/2013 ai nn. R.G.n° 9646 R.P. n°6946

- PIGNORAMENTO a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a MONTEPULCIANO in data 23/04/2013 ai nn. R.G.n° 1582 R.P. n°1196

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€5.372,88
Spesa straordinaria - spese condominiali insolute	

Avvertenze ulteriori

Da quanto è stato accertato dai documenti visionati e dichiarato dagli intervenuti non risultano cause in corso oltre a quanto già sentenziato o atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Città della Pieve dal **13/03/1984 ante ventennio** al **28/01/2002** In forza di atto di compravendita trascritto a PERUGIA in data 18/04/1984 ai nn. 8017/6048

Titolare/Proprietario: Comune di Città della Pieve dal **13/03/1984 ante ventennio** al **28/01/2002** In forza di atto di compravendita trascritto a MONTEPULCIANO in data 18/12/1997 ai nn. 3050

Titolare/Proprietario: OMISSISS dal **28/01/2002** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita trascritto a PERUGIA in data 20/02/2002 ai nn. R.P.3255

Titolare/Proprietario: OMISSISS dal **28/01/2002** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita trascritto a MONTEPULCIANO in data 16/02/2002 ai nn. R.P.504

15. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Concessione Edilizia n° 11014 del 27-05-2003

Intestazione: Società OMISSISS

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione Edilizia e recupero dei casali

Presentazione in data 11/12/2002 al n. di prot.

Rilascio in data 27/05/2003 al n. di prot. 11014

Con la pratica identificata l'unità immobiliare, oggetto del procedimento, è stata rilasciata previo approvazione del Piano Attuativo con da Delibera del Consiglio Comunale n°111 del 31-07-2003 ed è stata interessata da una prima variante, autorizzata con Permesso a Costruire n°2328 del 15-05-2006 e da una seconda variante, per rinnovo del titolo previgente e completamento delle opere non ancora ultimate, assentita Denuncia di Inizio Attività prot. n° 2328 del 10-08-2006 e fine lavori in data 10-08-2008

Conformità urbanistico edilizia:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1) Non è presente il certificato di agibilità;

Regolarizzabili mediante: Richiesta del certificato all'Ufficio Urbanistica del Comune di Città della Pieve

Gli oneri professionali e la presunta sanzione amministrativa prevista : **€ 1.300,00**

Spese di sanatoria presunte : **€ 1.300,00**

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **B**

L'abitazione ricompresa nel lotto, appresso indicata anche sinteticamente come fabbricato "B", ha pianta ad "L", ottenuta dalla ristrutturazione e dal frazionamento dell'edificio originario, è distribuita in parte al piano terra, ed in parte ad un livello rialzato, e si compone di ingresso – soggiorno, con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico sotto scala, al piano terra, disimpegno con scala interna

della larghezza utile di circa 1,20 metri, due camere da letto e bagno al piano rialzato.

La superficie utile complessiva dell'appartamento è di circa 108,00 metri quadrati, distinta in circa 72,00 metri quadrati al piano terra, compresa la scala interna, ed in circa 36,00 metri quadrati al piano rialzato.

La superficie commerciale complessiva, ottenuta da quella utile maggiorandola del 10% per tener conto delle murature perimetrali e delle partizioni interne, misura invece circa 154,00 metri quadrati, ottenuti dalla somma di 118,44 metri quadrati per i vani dell'abitazione, e di 36,00 metri quadrati circa del contributo del giardino di pertinenza esclusiva, la cui superficie effettiva, per quanto agli atti del Nuovo Catasto Terreni, misura 362,00 metri quadrati.

Il contributo del giardino, in applicazione dei criteri comunemente in uso agli operatori immobiliari, è stato valutato per una superficie non eccedente il 30% di quella totale, utile, dell'appartamento.

La tabella delle superfici dei singoli ambienti, per ognuno dei quali è specificato anche l'orientamento, è riportata tra gli allegati.

L'altezza utile interna è di 2,85 metri per il soggiorno, le camere da letto ed il bagno principale, mentre è di 2,95 per il disimpegno del bagno di servizio, nel quale l'altezza massima è ancora di 2,95, mentre quella minima è di 1,80 metri.

L'edificio ha struttura in elevazione in muratura portante di tipo misto, a seconda delle parti che lo compongono, ma tutte con paramento a vista: in mattoni di laterizio e pietra locale per la porzione residua dell'edificio originario, ed in blocchi portanti di laterizio, rivestita in pietra e mattoni, per le parti ristrutturate o ampliate. Le strutture fondali, delle quali non è nota alcuna informazione tecnica, neanche dagli elaborati progettuali degli interventi di ristrutturazione ed ampliamento, sono senz'altro del tipo continuo, in calcestruzzo armato per le parti di nuova costruzione, ed in muratura, o in conglomerato non armato, per le porzioni originali. Queste ultime, per quanto deducibile dalle sezioni di progetto, potrebbero essere state consolidate con cordoli di sottofondazione, in c.a.

Il solaio intermedio, di separazione con il primo piano, ha struttura lignea a doppia orditura, in legno massello, e sovrastante tavolato. Soltanto nel soffitto del bagno di servizio, nel sotto scala, il tavolato è sostituito da un pianellato in elementi di laterizio.

I pavimenti del piano terra, e le pedate della scala interna, sono in piastrelle di cotto del tipo artigianale, mentre quelli del piano rialzato sono in parquet, apparentemente in rovere. I servizi igienici, così come la parte retrostante il piano di lavoro dell'angolo cottura, sono rivestiti con mattonelle in gres porcellanato di vari colori, e del formato di cm 10 x 10.

Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno al naturale. Le finestre non sono munite né di scuri interni, né di persiane, mentre le porte – finestra sono corredati di sportelloni esterni in legno.

L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale, mentre i reflui domestici sono smaltiti al suolo mediante sub irrigazione.

L'impianto termico autonomo, con gruppo termico a gas alimentato dal serbatoio condominiale, ha i terminali radianti in elementi di alluminio. Non è noto l'indice di prestazione energetica dell'unità immobiliare. Gli impianti, dei quali non sono stati forniti le certificazioni di Legge, sono stati realizzati in regime di Legge 46/90, e successive modifiche ed integrazioni, in conformità alla quale si presume siano stati installati.

L'appartamento può inoltre disporre dell'uso di alcuni spazi condominiali, costituiti dalla piscina, dalla strada e dai viali di accesso, dal giardino, dal parcheggio e dal serbatoio del gpl, collocato alla sinistra del cancello di accesso al complesso immobiliare, gestiti dal "Condominio di Poggio del Bastione", con sede in Roma, codice fiscale 94110630541. La quota di proprietà sulle parti comuni dedotta dalle tabelle millesimali prodotte dall'Amministratore del complesso immobiliare è di 135 millesimi.

Superficie complessiva di circa mq **153,97**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura **tipologia: a falde inclinate, materiale: capriate in legno, condizioni: buone**

Scale	tipologia: ad unica rampa , materiale: muratura , condizioni: buone
Solai	tipologia: in legno e pianelle , condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura portante in laterizio , condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: sportelloni , materiale protezione: legno , condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: anta singola , materiale: legno , condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: coppi in laterizio , coibentazione: presente , condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura portante , coibentazione: presente , rivestimento: pietra e mattoni , condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle di cotto , condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in cotto fatto a mano , condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , condizioni: buone , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi inPVC , recapito: sub-irrigazione a dispersione , condizioni: buone
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , condizioni: buone , conformità: da collaudare
Termico	alimentazione: metano , diffusori: alluminio , condizioni: buone , conformità: da collaudare

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera approvato con D.P.G.R. 274 del 22-05-1998 e successive varianti è identificato nella zona E2 Agricola

Nel piano generale vigente: in forza di delibera approvato con D.P.G.R. 274 del 22-05-1998 e successive varianti è identificato nella zona E2 Agricola

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nulla da segnalare

Regularizzabili mediante:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno/pranzo	sup potenziale coperta	66,30	1,00	66,30
disimpegno	sup potenziale coperta	5,61	1,00	5,61
Bagno	sup potenziale coperta	6,38	1,00	6,38
Disimpegno	sup potenziale coperta	8,80	1,00	8,80
Letto	sup potenziale coperta	12,63	1,00	12,63
Bagno	sup potenziale coperta	4,57	1,00	4,57
Letto	sup potenziale coperta	14,15	1,00	14,15
Giardino	sup potenziale coperta	362,00	0,15	35,53
		480,44		153,97

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSISS con sede in Roma C.F. 06825261008, foglio 74, particella 524, subalterno 6, categoria A/2, classe 2 consistenza 5,5, superficie piano T rendita € 426,08,

Derivante da:Atto di compravendita repertorio n° 123777 del 28 gennaio 2002 a rogito del Notaio Anna Maria Lipari in Roma

Coerenze:Confinante con Foglio 74 particelle 518-519-520-522-517

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 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 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 patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e giardini;
- 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.

Tra i diversi mediatori immobiliari della zona, uno di questi, "La Pieve Immobiliare", che opera anche e prevalentemente nel settore delle residenze di campagna, ha riferito che, per immobili simili a quello in stima, il prezzo unitario di vendita oscilla da € 1.800,00/mq a € 1.900,00/mq di superficie commerciale. Il dato è compatibile con quello pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia, per il IV trimestre 2013, per le abitazioni ristrutturate in zona agricola del Comune di Città della Pieve, considerato che quest'ultimo non è riferito espressamente alla zona in esame, ma è mediato sull'intero territorio rurale del capoluogo.

Considerato che lo stato di conservazione dell'immobile non comporta alcuna detrazione e ritenuto

in stima, il prezzo unitario di vendita oscilla da €1.800,00/mq a €1.900,00/mq di superficie commerciale. Il dato è compatibile con quello pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia, per il IV trimestre 2013, per le abitazioni ristrutturate in zona agricola del Comune di Città della Pieve, considerato che quest'ultimo non è riferito espressamente alla zona in esame, ma è mediato sull'intero territorio rurale del capoluogo.

Considerato che lo stato di conservazione dell'immobile non comporta alcuna detrazione e ritenuto che, in virtù della tipologia edilizia, delle finiture e dell'età della costruzione, al fabbricato debba essere attribuito il prezzo unitario di vendita più basso tra quelli accertati, il più probabile valore di mercato dell'appartamento, si ritiene congruo un valore unitario al mq di superficie commerciale di € 1.800,00.

16.2 Fonti di informazione:

Catasto di Perugia, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria-Borse Immobiliari Italiane; Agenzie Immobiliari di Città della Pieve "La Pieve Immobiliare"

16.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
B	appartamento	153,97	€ 1.800,00	€ 277.146,00
	Incremento quota millesimale parti comuni			€ 5.921,00
			Totale	€ 283.067,00

16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale 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.)	€ 42.460,05
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€1.300,00
Spese condominiali accertate	€ 5.372,88

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova E con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente, esclusi gli oneri derivanti da imposte sui trasferimenti e d IVA:

€233.934,07

Allegati

- 1) Atto di provenienza
- 2) Ispezione ipotecaria
- 3) Tabelle Millesimali
- 4) Atti Autorizzativi e C.D.U.
 - Fascicolo lotto 002 contenente Rilievi metrici, planimetrie, documentazione fotografica, visure catastali.

Il Perito
Arch. Claudio Rellini



FASCICOLO LOTTO 2

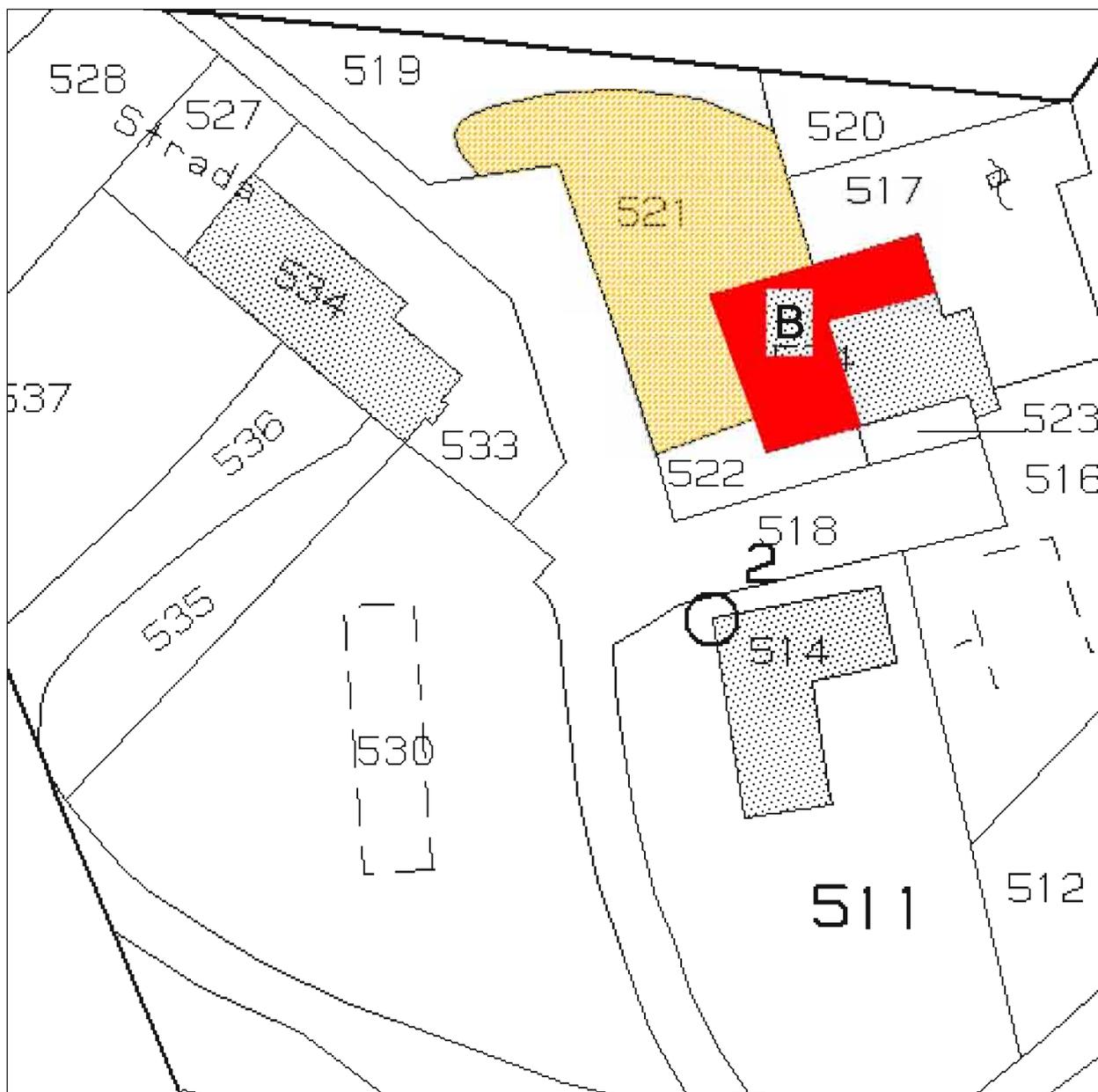
Fabbricato "B": Voc. Bastione n° 55 Ponticelli Città della Pieve (PG)

-Appartamento "B" Foglio 74 particella 524 sub 6-

Rilievi metrici, documentazione fotografica, catastale,

Orvieto 28-04-2014

Il Consulente Tecnico
Arch. Claudio Rellini



Dati dell'immobile oggetto di stima

Ubicazione: Voc.lo Bastione n°55 Fraz. Ponticelli Città della Pieve (PG)

Catastalmente: Foglio 74 particelle 524 sub. 6 - 521

Superficie immobile: 107,70 mq

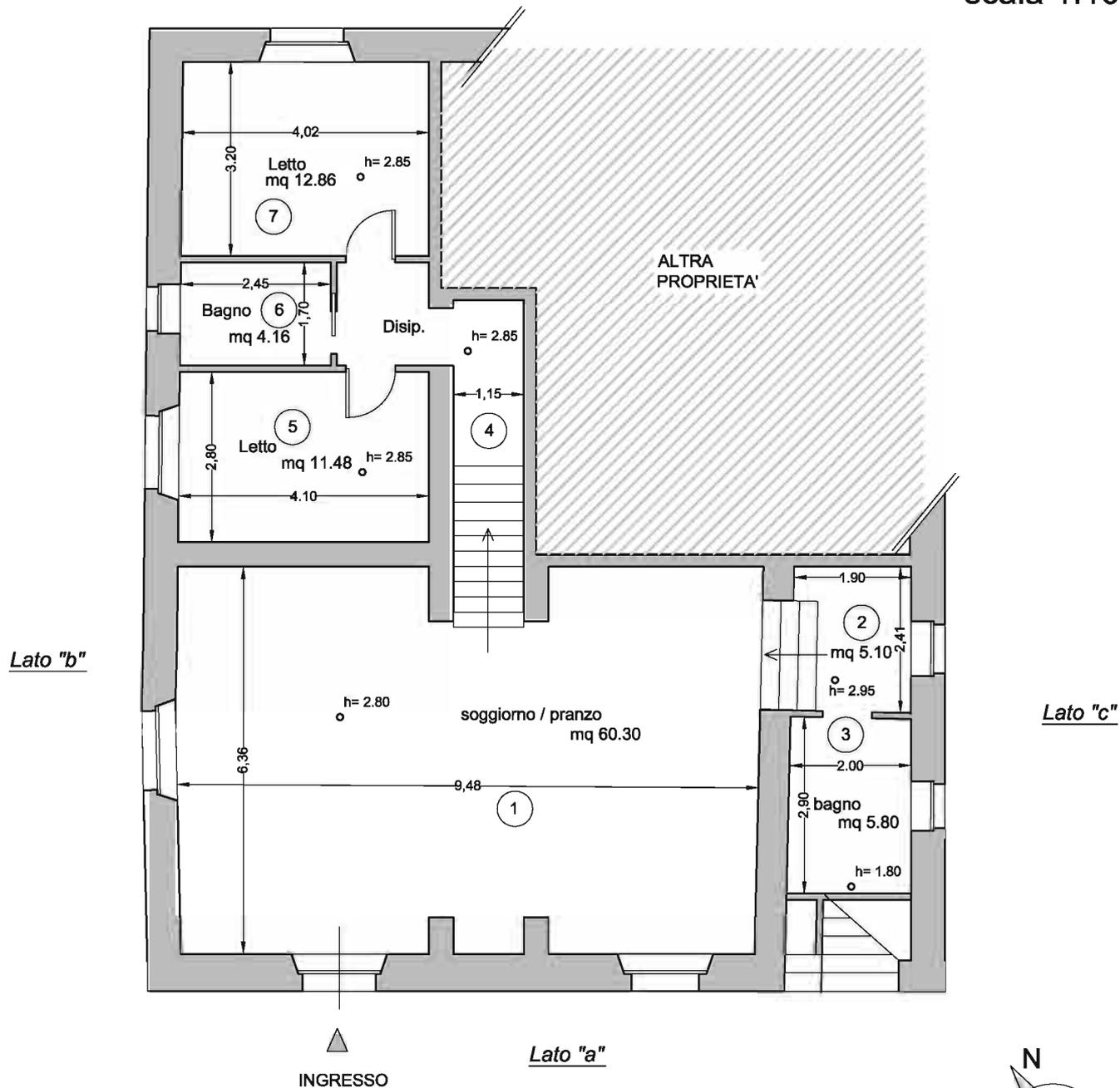
Superficie corte esclusiva: 362,00 mq

Confini catastali: Foglio 74 particelle 518-519- 520-522-517

Lato "d"

PIANTA PIANO TERRA

scala 1:100



N°	Vani	Sup. netta	coeff.	Sup. comm.	esposizione
1	Soggiorno/pranzo	mq 60.30	1	mq 66.30	Sud-Ovest
2	disimpegno	mq 5.10	1	mq 5.61	Est
3	Bagno	mq 5.80	1	mq 6.38	Sud-Est
4	disimpegno	mq 8.00	1	mq 8.80	Nord-Ovest
5	Letto	mq 11.48	1	mq 12.63	Ovest
6	bagno	mq 4.16	1	mq 4.57	Ovest
7	Letto	mq 12.86	1	mq 14.15	Nord
Totale abitazione				mq 118.44	30%
giardino		mq 362.00	0.15	mq 54.30	mq 35.53
Totale				mq 153.97	

Foto lato "a"



Foto lato "b"



Foto lato "c"



FOTO DEGLI INTERNI

Soggiorno/pranzo (1)





bagno(3)



Letto (5)



Bagno(6)



Letto(7)



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2013

2. Entità Immobiliari site nel Comune di CITTA' DELLA PEVERE(Codice C744) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sib	Zona	Area	Class	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		74	521		A/3	1	5,2 vani		Euro 424,00	VICARIOLO BASTONE SNC piano: 1 VARIAZIONE TOPONASTICA del 12/09/2011 n. 65880 -1/2011 in art dal 12/09/2011 (protocollo n. 248333561 VARIAZIONE DI TOPONASTICA	Assunzione
2		74	522	4	A/3	2	7 vani		Euro 542,38	VICARIOLO BASTONE SNC piano: 1 -2 VARIAZIONE TOPONASTICA del 12/09/2011 n. 65882 -1/2011 in art dal 12/09/2011 (protocollo n. 248333561) VARIAZIONE DI TOPONASTICA	Assunzione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: vani 12,5 Rendita: Euro 968,36

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	POGGIO DEL BASTONE S.R.L. con sede in ROMA	06823261008*	(1) Proprietà per 1/1

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0175817 del 16/05/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Citta' Della Pieve

Localita' Poggio Del Bastione

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 74

Particella: 524

Subalterno: 6

Compilata da:

Cini Bruno

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Perugia

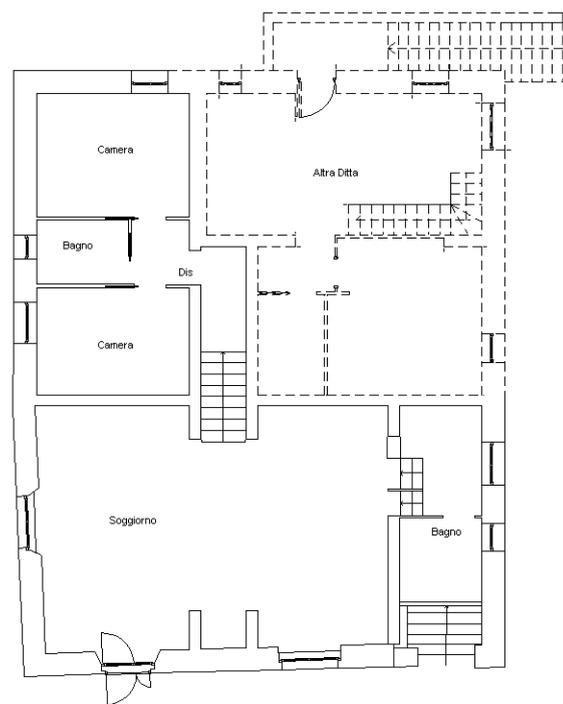
N. 4938

Scheda n. 1

Scala 1:200

[524/6; 521]

521



Piano Terra H=2.70 mt

Piano Terra

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2014 - Comune di CITTA' DELLA PIEVE (C/44) - < Foglio: 74 - Particella: 521 - Subalterno: 0 >
VOCABOLO BASTIONE SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti



TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

Contro:

OMISSISS

N. Gen. Rep. **5032/2013**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-06-2014

Giudice: **Dott.ssa Giubilei Natalia**

Custode Giudiziario: **Elena Caiello**

RAPPORTO DI STIMA
LOTTO N°3

Riformulato a seguito della udienza del 20-06-2014

Tecnico incaricato: Arch. **Rellini Claudio**

CODICE FISCALE: RLLCLD68S15G148G

PARTITA IVA:

Con studio in: P.zza del Commercio 4 - 05018 Orvieto

telefono: 0763-393017

fax: 0763-393017

email: studio.rellini@libero.it

Lotto: 003**17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****C. Citta' Della Pieve (Perugia) Località/frazione Ponticelli Voc.lo Poggio del Bastione**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Citta' Della Pieve (Perugia) Località/frazione Ponticelli Voc.lo Poggio del Bastione .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSISS con sede in Roma C.F. 06825261008, foglio 74, particella 524, subalterno 8, categoria A/2, classe 2 consistenza 7, superficie piano 1-2 rendita € 542,28,

Derivante da:Atto di compravendita repertorio n° 123777 del 28 gennaio 2002 a rogito del Notaio Anna Maria Lipari in Roma

Coerenze:Confinante con Foglio 74 particelle 518-523-521

18. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto deriva dalla ristrutturazione e dall'ampliamento di una originaria costruzione colonica a pianta rettangolare con struttura in muratura portante a conci irregolari di pietra locale, mista a elementi di laterizio.

L'alloggio, situato al piano primo con ingresso indipendente di questo edificio quadrifamiliare, è raggiungibile da una scala esterna che immette ad una loggia dove è situato il portoncino di ingresso. Ad esso è associato un piccolo giardino esclusivo della superficie di circa 67,00 mq.

L'abitazione fa parte di un condominio composto da altre due edifici, per un totale di sei unità immobiliari, tutte ugualmente ottenute dal recupero e dall'ampliamento di edifici colonici dismessi, o da volumi accessori in disuso. Il complesso si estende su di un'area della superficie approssimativa di circa 8.000,00 metri quadrati, sulla sommità di una piccola altura, approssimativamente in posizione centrale tra la valle sottostante Città della Pieve, verso est, attraversata dalle dorsali dell'Autostrada del Sole, della ferrovia "Direttissima" e della linea ferroviaria "lenta", Firenze – Roma, e quella ai piedi del Monte Cetona, verso ovest, a confine con la Provincia di Siena e la Regione Toscana.

Le parti comuni di proprietà dei diversi alloggi sono costituite, oltre che dai viali di accesso al condominio, ed alle proprietà private, da una piscina all'aperto, da un parcheggio, e dagli spazi a giardino, circostanti le corti esclusive.

È comune alle diverse proprietà anche il serbatoio di stoccaggio del gpl, della capacità di 5.000 litri, che alimenta gli impianti di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria delle diverse unità immobiliari, collocato a margine dell'ingresso al condominio, approssimativamente sulla particella 549 del foglio 74 di Città della Pieve.

L'accesso, al complesso immobiliare, avviene per mezzo di una strada vicinale, denominata del "Bastione", che ha origine dalla Strada Provinciale di Città della Pieve, n°308 e che, per quanto rappresentato sulla mappa catastale, sembra sia stata almeno in parte dismessa dall'uso e frazionata in due parti: una forse ancora d'uso pubblico, fino a metà circa del mappale 15 del foglio 74, ed una, apparentemente senza alcun numero di mappa fino al confine con le particelle 507 e 518. Da quest'ultimo tratto si diparte una strada privata, non riportata in mappa e che raggiunge un fabbricato ubicato poco oltre il confine di regione, apparentemente insistente sulla particella 550, interessata dalla procedura esecutiva.

Il territorio in cui il complesso immobiliare è inserito ha una destinazione prettamente agricola, ed è caratterizzata da insediamenti sparsi, con una bassissima densità edilizia, a carattere prevalentemente residenziale o connesso con le attività rurali, fatta eccezione per alcune limitate attività produttive o commerciali, concentrate in prossimità della Frazione di Ponticelli, lungo la Strada Provinciale di Città della Pieve, a circa quattro chilometri di distanza.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe agricole.

Importanti centri limitrofi: Città della Pieve, Fabbro.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale Monte Rufeno .

Attrazioni storiche: Centro storico Città della Pieve;.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea 400 ml, ferrovia stazione di Fabbro 6 Km, Autostrada A1 uscita di Fabbro 7 Km

Servizi offerti dalla zona: Presenza dei principali servizi; scuole, farmacia, banche, ufficio postale

19. STATO DI POSSESSO:

Occupato da con contratto in comodato d'uso gratuito.

L'appartamento è occupato da soggetto estraneo alla procedura, per essergli stato concesso in comodato d'uso gratuito, della durata di anni uno, con contratto del 17 settembre 2013, registrato all'Ufficio Territoriale di Perugia dell'Agenzia delle Entrate in pari data al n° 10121 modello 3°.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

20.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- iscritto/trascritto a PERUGIA in data 20/12/2003 ai nn. R.P.n° 22418

La convenzione è riferita alle sole particelle 10-11-12-13 del Foglio 74 del Comune di Città della Pieve

20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

20.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto/trascritto a PERUGIA in data 11/10/2004 ai nn. R.G.n°31700-R.P.n°7537

Importo ipoteca: € **1.800.000,00**.

Importo capitale: € **900.000,00**.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -frazionamento in quota iscritto/trascritto a PERUGIA in data 19/01/2011 ai nn. R.G.n°1565-R.P. n° 260

Importo ipoteca: € **1.800.000,00**.

Importo capitale: € **900.000,00**.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 19/01/2011 ai nn. R.G.n°1566-R.P. n° 261

Importo ipoteca: € **1.800.000,00**.

Importo capitale: € **900.000,00**.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 16/08/2011 ai nn. R.G.21694 - R.P. n° 3211

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 29/08/2012 ai nn. R.G.19180- R.P. n° 2038

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto/trascritto a PERUGIA in data 10/03/2007 ai nn. R.G. n°8537 - R.P. n°2202

Importo ipoteca: € 10.000.000,00.

Importo capitale: € 5.000.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 16/08/2011 ai nn. R.G. n°21695 - R.P. n°3212

Importo ipoteca: € 10.000.000,00.

Importo capitale: € 5.000.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 29/08/2012 ai nn. R.G. n°19178 - R.P. n°2036

Importo ipoteca: € 10.000.000,00.

Importo capitale: € 5.000.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto/trascritto a PERUGIA in data 05/07/2011 ai nn. R.G. n°17632 - R.P. n°3123

Importo ipoteca: € 1.000.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 29/08/2012 ai nn. R.G. n°19179 - R.P. n°2037

Importo ipoteca: € 1.000.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto/trascritto a MONTEPULCIANO in data 09/03/2007 ai nn. R.G. n°1587 - R.P. n°385

Importo ipoteca: € 10.000.000,00.

Importo capitale: € 5.000.000,00.

20.2.2 Pignoramenti:

- PIGNORAMENTO a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a PERUGIA in data 22/04/2013 ai nn. R.G. n°9646 - R.P. n°6946

- PIGNORAMENTO a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a MONTEPULCIANO in data 23/04/2013 ai nn. R.G. n°1582 - R.P. n°1196

20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

20.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 7.156,55

7Spesa straordinaria - spese condominiali insolute

€

Avvertenze ulteriori

Da quanto è stato accertato dai documenti visionati e dichiarato dagli intervenuti non risultano cause in corso oltre a quanto già sentenziato o atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Città della Pieve dal **13/03/1984 ante ventennio** al **28/01/2002** In forza di atto di compravendita trascritto a PERUGIA in data 18/04/1984 ai nn. 8017/6048

Titolare/Proprietario: Comune di Città della Pieve dal **13/03/1984 ante ventennio** al **28/01/2002** In forza di atto di compravendita trascritto a MONTEPULCIANO in data 18/12/1997 ai nn. 3050

Titolare/Proprietario: OMISSISS dal **28/01/2002** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita trascritto a PERUGIA in data 20/02/2002 ai nn. R.P.3255

Titolare/Proprietario: OMISSISS dal **28/01/2002** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita trascritto a MONTEPULCIANO in data 16/02/2002 ai nn. R.P.504

23. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Concessione Edilizia n° 11014 del 27-05-2003

Intestazione: Società OMISSISS

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione Edilizia e recupero dei casali

Presentazione in data 11/12/2002 al n. di prot.

Rilascio in data 27/05/2003 al n. di prot. 11014

Con la pratica identificata l'unità immobiliare, oggetto del procedimento ,è stata rilasciata previo approvazione del Piano Attuativo come da Delibera del Consiglio Comunale n°111 del 31-07-2003 e interessata da una prima variante, autorizzata con Permesso a Costruire n°2328 del 15-05-2006 e da una seconda variante, per rinnovo del titolo previgente e completamento delle opere non ancora ultimate ,assentita Denuncia di Inizio Attività prot. n° 2328 del 10-08-2006 e fine lavori in data 10-08-2008

Conformità urbanistico edilizia:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

da sopralluogo sono emerse le seguenti irregolarità:

1) la rappresentazione catastale riporta un piccolo divisorio tra la cucina e il soggiorno, inesistente;

2) diversa distribuzione del bagno;

3) non è indicato catastalmente la parete divisoria tra le due camere da letto al piano secondo;

4) le altezze utili indicate in entrambi i piani per 2,70 ml , hanno in realtà valori medi sostanzialmente diversi, variabili, da un minimo di 1,00 ml ad un massimo di 2,85 ml;

5) l'immobile è privo di certificato di agibilità

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria, variazione catastale e successivo certificato di agibilità

Gli oneri per la pratica in sanatoria, nuova regolarità catastale e successivo certificato di agibilità : **€ 3.400,00**

Spese di sanatoria presunte : **€ 3.400,00**

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **C**

L'appartamento, a pianta rettangolare si sviluppa su due livelli collegati da rampa di scale in posizione baricentrica all'appartamento. Al piano primo troviamo altra alla loggia tutta la zona giorno costituita da Soggiorno e cucina; salendo la prima rampa di scale si giunge al livello "mezzanino " dove troviamo il locale lavanderia, bagno, e camera da letto; proseguendo la seconda rampa di scale ovvero al secondo piano troviamo altre due camere da letto e bagno di servizio.

La superficie commerciale complessiva, ottenuta da quella utile maggiorandola del 10% per tener conto delle murature perimetrali e delle partizioni interne e della quota parte per il loggiato e giardino si ha 175,00 metri quadrati.

Il contributo dell'area di corte in applicazione dei criteri comunemente in uso agli operatori immobiliari, è stato valutato per un'aliquota del 15% della sua estensione effettiva.

La tabella delle superfici dei singoli ambienti, per ognuno dei quali è specificato anche l'orientamento, è riportata tra gli allegati.

L'altezza utile interna è di 2,80 metri, costante, per il soggiorno e la cucina, mentre varia da un minimo di 1,00 metro circa, ad un massimo di 2,28 per la lavanderia, da un minimo di 1,00 metro circa ad un massimo di 2,45 metri per la camera da letto al primo piano, e da un minimo di 1,60 metri circa, ad un massimo di 2,85 metri circa al secondo piano.

L'edificio ha struttura in elevazione in muratura portante di tipo misto, a seconda delle parti che lo compongono, ma tutte con paramento a vista: in mattoni di laterizio e pietra locale per la porzione residua dell'edificio originario, ed in blocchi portanti di laterizio, rivestita in pietra e mattoni, per le parti ristrutturate o ampliate. Le strutture fondali, delle quali non è nota alcuna informazione tecnica, neanche dagli elaborati progettuali degli interventi di ristrutturazione ed ampliamento, sono senz'altro del tipo continuo, in calcestruzzo armato per le parti di nuova costruzione, ed in muratura, o in conglomerato non armato, per le porzioni originali. Queste ultime, per quanto deducibile dalle sezioni di progetto, potrebbero essere state consolidate con cordoli di sottofondazione, in c.a.

La copertura, sia del secondo piano, che dell'appendice comprendente la camera da letto matrimoniale, il disimpegno, il bagno e la lavanderia, è a doppia falda inclinata, con struttura a doppia orditura lignea e tavolato, ed ha il manto in coppi e tegole romane in laterizio.

I solai intermedi, tra il piano terra ed il primo piano, e tra il primo ed il secondo piano, hanno anch'essi struttura lignea a doppia orditura, in legno massello, ma con sovrastante pianellato in laterizio.

I pavimenti della scala esterna, della loggia, del soggiorno e della cucina sono in piastrelle di cotto del tipo artigianale, mentre quelli delle camere, di entrambi i piani, e della lavanderia, sono in parquet, in rovere. I servizi igienici, così come la parte retrostante il piano di lavoro dell'angolo cottura, sono rivestiti con mattonelle in gres porcellanato di vari formati e colori.

Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno al naturale. Le finestre sono munite di scuri interni, di analogo materiale.

L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale, mentre i reflui domestici sono smaltiti al suolo mediante sub irrigazione.

L'impianto termico autonomo, con gruppo termico a gas alimentato dal serbatoio condominiale, ha i terminali radianti in elementi di alluminio. Alcuni ambienti sono inoltre dotati di condizionatori fissi per il solo raffrescamento. Non è noto l'indice di prestazione energetica dell'unità immobiliare. Gli impianti, dei quali non sono stati forniti le certificazioni di Legge, sono stati realizzati in regime di Legge 46/90, e successive modifiche ed integrazioni, in conformità alla quale si presume siano stati installati.

L'appartamento può inoltre disporre dell'uso di alcuni spazi condominiali, costituiti dalla piscina, dalla strada e dai viali di accesso, dal giardino, dal parcheggio e dal serbatoio del gpl, collocato alla sinistra del cancello di accesso al complesso immobiliare, gestiti dal "Condominio di Poggio del Bastione", con sede in Roma, codice fiscale 94110630541. La quota di comproprietà sulle parti comuni dedotta dalle tabelle millesimali prodotte dall'Amministratore del complesso immobiliare è di 185 millesimi.

Superficie complessiva di circa mq **175,30**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde inclinate , materiale: capriate in legno , condizioni: buone
Scale	tipologia: ad unica rampa , materiale: muratura , condizioni: buone
Solai	tipologia: in legno e pannelle , condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura portante in laterizio , condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: sportelloni , materiale protezione: legno , condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: anta singola , materiale: legno , condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: coppi in laterizio , coibentazione: presente , condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura portante , coibentazione: presente , rivestimento: pietra e mattoni , condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle di cotto , condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in cotto fatto a mano e parquet , condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , condizioni: buone , conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata , rete di smaltimento: tubi inPVC , recapito: sub-irrigazione a dispersione , condizioni: buone
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , condizioni: buone , conformità: da collaudare
Termico	alimentazione: metano , diffusori: alluminio , condizioni: buone , conformità: da collaudare

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera approvato con D.P.G.R. 274 del 22-05-1998 e successive varianti è identificato nella zona E2 Agricola

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si conferma quanto indicato nella parte Urbanistica

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria, variazione catastale e successivo certificato di agibilità

Pratica edilizia in sanatoria, nuovo accatastamento e certificato di agibilità : **€ 3.400,00**

Oneri totali : € 3.400,00

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno/pranzo	sup potenziale coperta	51,08	1,00	51,08
cucina	sup potenziale coperta	11,72	1,00	11,72
disimpegno	sup potenziale coperta	6,47	1,00	6,47
bagno	sup potenziale coperta	4,35	1,00	4,35
Lavanderia	sup potenziale coperta	17,42	0,70	12,19
Letto	sup potenziale coperta	19,20	0,70	13,44
Loggia	sup potenziale coperta	12,75	0,35	4,46
Letto	sup potenziale coperta	56,78	1,00	56,78
Bagno	sup potenziale coperta	4,75	1,00	4,75
Giardino	sup potenziale coperta	67,00	0,15	10,05
		251,52		175,30

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSISS con sede in Roma C.F. 06825261008, foglio 74, particella 524, subalterno 8, categoria A/2, classe 2 consistenza 7, superficie piano 1-2 rendita € 542,28,
 Derivante da:Atto di compravendita repertorio n° 123777 del 28 gennaio 2002 a rogito del Notaio Anna Maria Lipari in Roma
 Coerenze:Confinante con Foglio 74 particelle 518-523-521

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24.1 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 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 patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e giardini;

-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.

Tra i diversi mediatori immobiliari della zona, uno di questi, "La Pieve Immobiliare", che opera anche e prevalentemente nel settore delle residenze di campagna, ha riferito che, per immobili simili a quello in stima, il prezzo unitario di vendita oscilla da € 1.800,00/mq a € 1.900,00/mq di superficie commerciale. Il dato è compatibile con quello pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia, per il IV trimestre 2013, per le abitazioni ristrutturate in zona agricola del Comune di Città della Pieve, considerato che quest'ultimo non è riferito espressamente alla zona in esame, ma è mediato sull'intero territorio rurale del capoluogo.

Considerato che lo stato di conservazione dell'immobile non comporta alcuna detrazione e ritenuto che, in virtù della tipologia edilizia, delle finiture e dell'età della costruzione, al fabbricato debba essere attribuito il prezzo unitario di vendita più basso tra quelli accertati, il più probabile valore di mercato dell'appartamento, si ritiene congruo un valore unitario al mq di superficie commerciale di € 1.800,00.

24.2 Fonti di informazione:

Catasto di Perugia, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria-Borse Immobiliari Italiane; Agenzie Immobiliari di Città della Pieve "La Pieve Immobiliare"

24.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore diritto e quota
C	appartamento	175,30	€ 1.800,00	€ 315.540,00
	Incremento quota millesimale parti comuni			€ 8.114,00
			Totale	€ 323.654,00

24.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale 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.)	€ 48.548,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€3.400,00
Spese condominiali accertate	€ 7.156,55

24.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova Y con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente, esclusi gli oneri derivanti da imposte sui trasferimenti e d] IVA:

€264.549,35

Allegati

- 1) Atto di provenienza
- 2) Ispezione ipotecaria
- 3) Tabelle Millesimali
- 4) Atti Autorizzativi e C.D.U.
 - Fascicolo lotto 003 contenente Rilievi metrici, planimetrie, documentazione fotografica ,visure catastali. Contratto di locazione

Il Perito
Arch. Claudio Rellini



FASCICOLO LOTTO 3

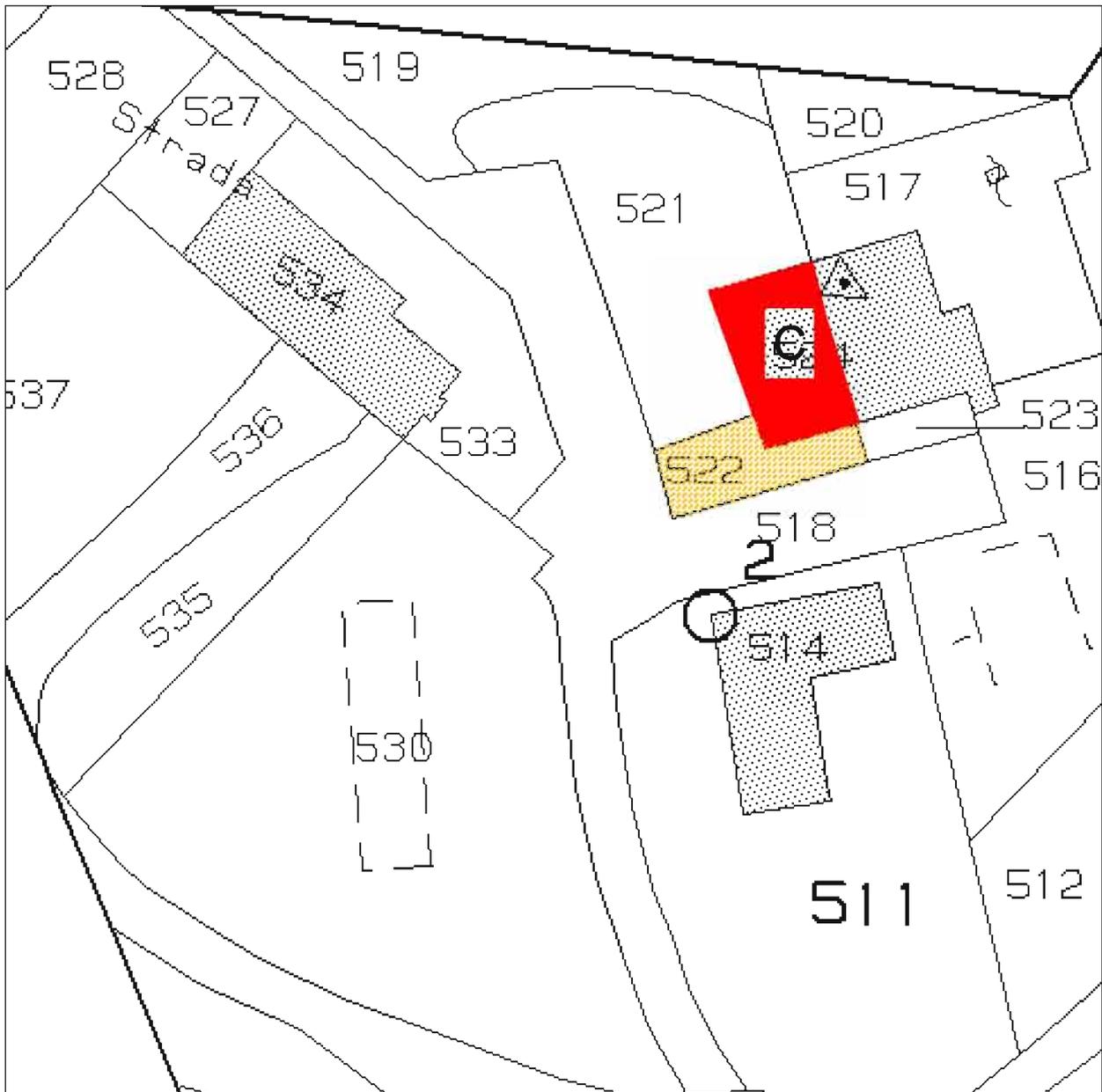
Fabbricato "B": Voc. Bastione n° 55 Ponticelli Città della Pieve (PG)

-Appartamento "C" Foglio 74 particella 524 sub 8-

Rilievi metrici, documentazione fotografica, catastale,
contratto di comodato

Orvieto 28-04-2014

Il Consulente Tecnico
Arch. Claudio Rellini



Dati dell'immobile oggetto di stima

Ubicazione: Voc.lo Bastione n°55 Fraz. Ponticelli Città della Pieve (PG)

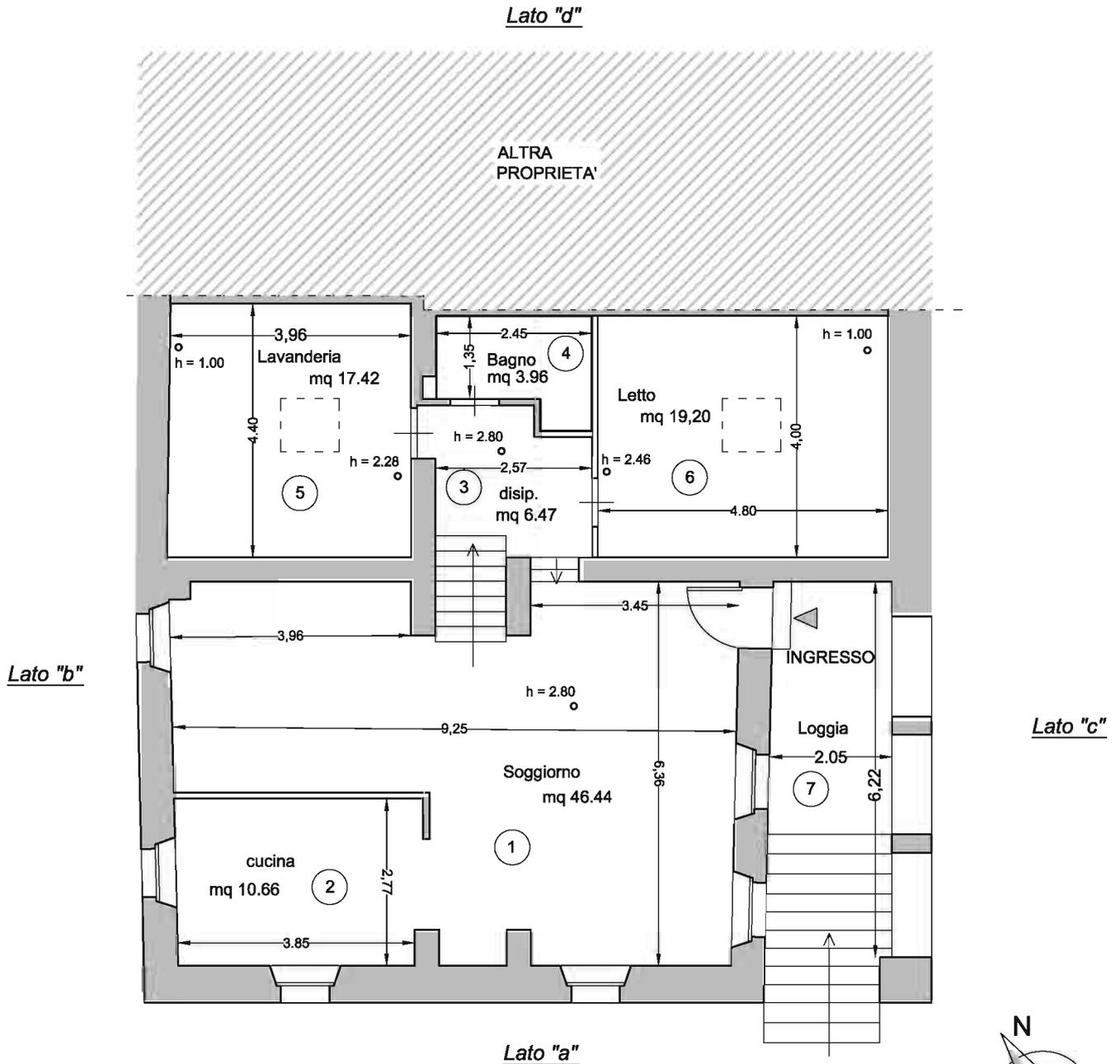
Catastalmente: Foglio 74 particelle 524 sub. 6 - 522

Superficie immobile: 95,80 mq

Superficie corte esclusiva: 67,00 mq

Confini catastali: Foglio 74 particelle 518-523- 521

PIANTA PIANO PRIMO
scala 1:100



N°	Vani	Sup. netta	coeff.	Sup.comm.	esposizione
1	Soggiorno	mq 46.44	1	mq 51.08	Sud-Est
2	cucina	mq 10.66	1	mq 11.72	Sud-Ovest
3	disimpegno	mq 6.47	1	mq 6.47	Nord-Ovest
4	bagno	mq 3.96	1	mq 4.35	Nord-Ovest
5	Lavanderia	mq 17.42	0.70	mq 12.19	Nord
6	Letto	mq 19.20	0.70	mq 13.44	Est
7	Loggia	mq 12.75	0.35	mq 4.46	Sud-Est
8	Letto	mq 51.62	1	mq 56.78	Sud-Est
9	Bagno	mq 4.32	1	mq 4.75	Sud-Est
	Totale abitazione		mq	mq 165.24	
	giardino	mq 67.00	0.15	mq 10,05	
	Totale		mq	mq 175.29	

PIANTA PIANO SECONDO

scala 1:100

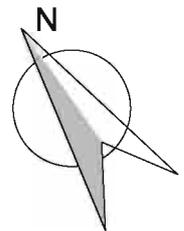
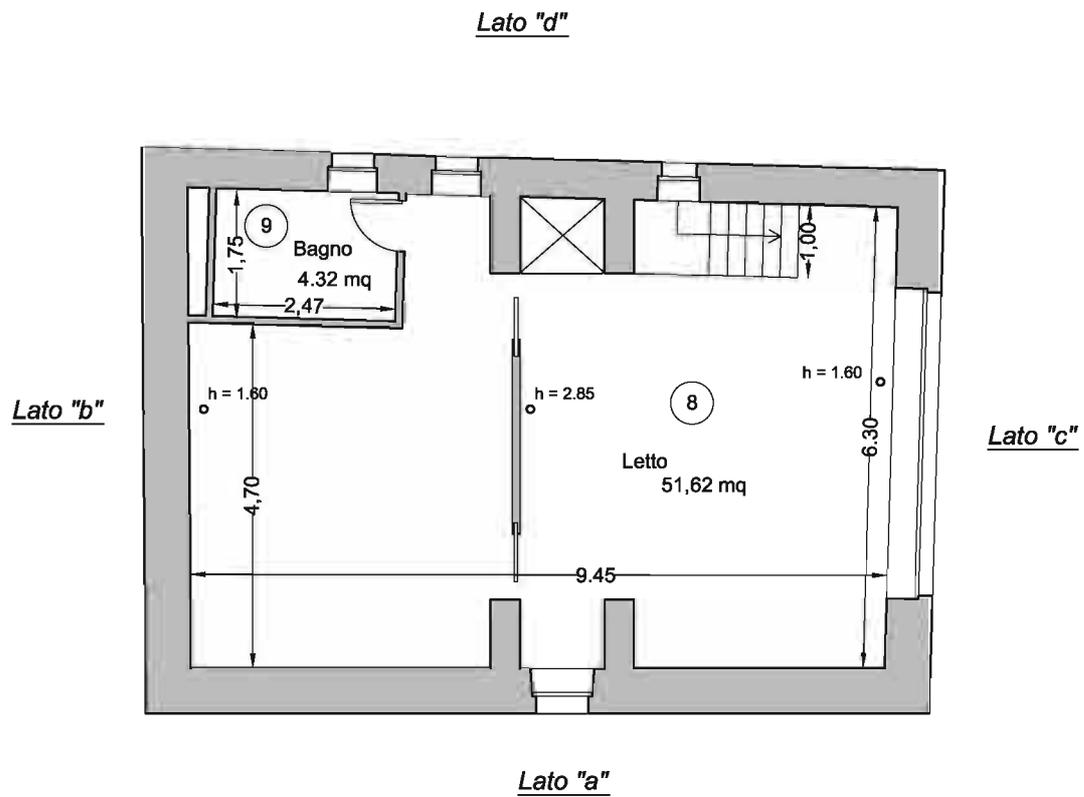


Foto lato "a"



Foto lato "b"



Foto lato "c"



FOTO DEGLI INTERNI

Soggiorno/pranzo (1)



Soggiorno



bagno(4)



Lavanderia (5)



Letto (6)



Letto (8)



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2013

2. Entità Immobiliari site nel Comune di CITTA' DELLA PEVERE(Codice C744) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sib	Zona	Area	Class	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		74	521		A/3	1	5,2 vani		Euro 424,00	VICARIOLO BASTONE SNC piano: 1 VARIAZIONE TOPONASTICA del 13/09/2011 n. 65880 -1/2011 in art dal 13/09/2011 (protocollo n. 248333561 VARIAZIONE DI TOPONASTICA	Assunzione
2		74	522	4	A/3	2	7 vani		Euro 542,38	VICARIOLO BASTONE SNC piano: 1 -2 VARIAZIONE TOPONASTICA del 13/09/2011 n. 65882 -1/2011 in art dal 13/09/2011 (protocollo n. 248333561) VARIAZIONE DI TOPONASTICA	Assunzione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: vani 12,5 Rendita: Euro 968,36

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	POGGIO DEL BASTONE S.R.L. con sede in ROMA	06823261008*	(1) Proprietà per 1/1

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0175817 del 16/05/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Citta' Della Pieve

Localita' Poggio Del Bastione

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 74
Particella: 524
Subalterno: 8

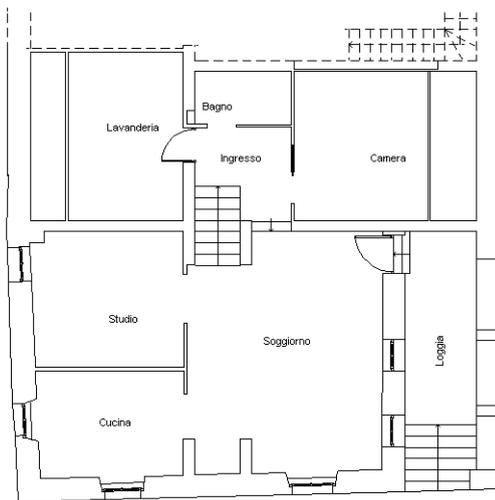
Compilata da:
Cini Bruno
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Perugia

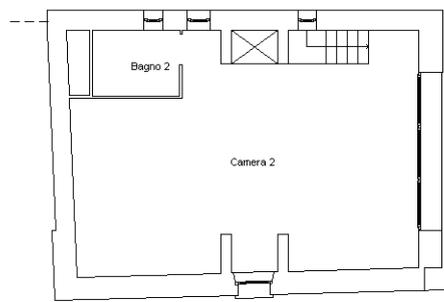
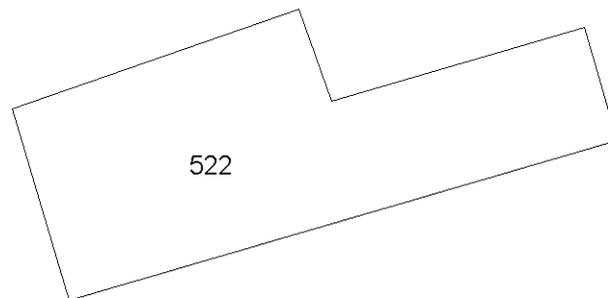
N. 4938

Scheda n. 1 Scala 1:200

[524/8; 522]



Piano Primo H=2.70 mt



Piano Secondo H= 2.70 mt



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2014 - Comune di CITTA' DELLA PIEVE (C/44) - < Foglio: 74 - Particella: 522 - Subalterno: 0 >
VOCABOLO BASTIONE SNC piano: 1-2;

10 metri

Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

Contro:

OMISSISS

N. Gen. Rep. **5032/2013**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-06-2014

Giudice: **Dott.ssa Giubilei Natalia**

Custode Giudiziario: **Elena Caiello**

RAPPORTO DI STIMA
LOTTO N°5

Tecnico incaricato: Arch. **Rellini Claudio**

CODICE FISCALE: RLLCLD68S15G148G

PARTITA IVA:

Con studio in: P.zza del Commercio 4 - 05018 Orvieto

telefono: 0763-393017

fax: 0763-393017

email: studio.rellini@libero.it

Lotto: 005**33. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****E. Citta' Della Pieve (Perugia) Località/frazione Ponticelli Voc.lo Poggio del Bastione**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di ente urbano sito in Citta' Della Pieve (Perugia) Località/frazione Ponticelli Voc.lo Poggio del Bastione .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSISS con sede in Roma C.F. 06825261008, foglio 74, particella 536, subalterno 1, categoria ente urbano, classe consistenza 197 mq, superficie piano T rendita € ,

Derivante da:Atto di compravendita repertorio n° 123777 del 28 gennaio 2002 a rogito del Notaio Anna Maria Lipari in Roma

Coerenze:Confinante Foglio 35 particelle 133-Foglio 74 particelle 535-537-534

34. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Strada di accesso ad una palazzina estranea alla procedura, della lunghezza di circa 30,00 metri, e della larghezza media di circa 6,50 metri, pavimentata sulla quale, alla estremità di nord – est, in prossimità al fabbricato, il proprietario della palazzina ha installato alcune strutture temporanee, costituite da gazebo e simili.

Il territorio in cui il complesso immobiliare è inserito di cui l'area in esame fa parte, ha una destinazione prettamente agricola, ed è caratterizzata da insediamenti sparsi, con una bassissima densità edilizia, a carattere prevalentemente residenziale o connesso con le attività rurali, fatta eccezione per alcune limitate attività produttive o commerciali, concentrate in prossimità della Frazione di Ponticelli, lungo la Strada Provinciale di Città della Pieve, a circa quattro chilometri di distanza.

I servizi offerti, concentrati nella Frazione di Ponticelli, raggiungibile soltanto con i mezzi di trasporto privato, sono circoscritti ai servizi pubblici essenziali, di prima necessità, o di prossimità, quali la scuola primaria di primo e secondo livello e l'ufficio postale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe agricole.

Importanti centri limitrofi: Città della Pieve, Fabbro.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale Monte Rufeno .

Attrazioni storiche: Centro storico Città della Pieve;.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea 400 ml, ferrovia stazione di Fabbro 6 Km, Autostrada A1 uscita di Fabbro 7 Km

Servizi offerti dalla zona: Presenza dei principali servizi; scuole,farmacia,b

35. STATO DI POSSESSO:

Libero

Il bene componente il lotto, libero e nella disponibilità del debitore, è pervenuto all'esecutato per averlo acquistato con atto di compravendita repertorio n°123777 del 28 gennaio 2002, a rogito del Notaio Anna Maria Lipari, in Roma, riprodotto in copia tra gli allegati alla consulenza, e per averlo successivamente modificato tra il 2003 ed il 2008.

Prima di assumere l'attuale identificativo catastale, ed essere intestato al debitore per la piena proprietà, l'area era censita alla partita speciale A del Catasto Fabbricati di Città della Pieve (beni comuni non

censibili), ed era comune ai subalterni 1, 2 e 3 della particella 534 del foglio 74.

A giudizio dello scrivente, poiché l'intestazione attuale dell'area è dovuta esclusivamente ad un'operazione catastale, il debitore non possiede un titolo giuridico valido che ne dimostri la piena ed esclusiva proprietà che, pertanto, è ancora legittimamente da ascrivere ai proprietari dei subalterni 1, 2 e 3 della particella 534, ovvero delle unità immobiliari da queste derivate, in proporzione ai rispettivi millesimi di proprietà.

In caso di trasferimento a terzi non sarebbe quindi possibile attestarne la continuità delle trascrizioni al ventennio, come richiesto dal provvedimento di conferimento dell'incarico.

36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

36.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

36.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

36.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- iscritto/trascritto a PERUGIA in data 20/12/2003 ai nn. 22418

La convenzione è riferita alle particelle 10-11-12-13 del Foglio 74 del Comune di Città della Pieve

36.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

36.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

36.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto/trascritto a PERUGIA in data 11/10/2004 ai nn. R.G.n°31700-R.P.n°7537

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -frazionamento in quota iscritto/trascritto a PERUGIA in data 19/01/2011 ai nn. R.G.n°1565-R.P. n° 260

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 19/01/2011 ai nn. R.G.n°1566-R.P. n° 261

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 16/08/2011 ai nn. R.G.n°21694-R.P. n° 3211

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 29/08/2012 ai nn. R.G.n°19180-R.P. n° 2038

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto/trascritto a PERUGIA in data 10/03/2007 ai nn. R.G.n°8537-R.P. n° 2202

Importo ipoteca: € 10.000.000,00.

Importo capitale: € 5.000.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 16/08/2011 ai nn. R.G.n°21695-R.P. n° 3212

Importo ipoteca: € 10.000.000,00.

Importo capitale: € 5.000.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 29/08/2012 ai nn. R.G.n°19178-R.P. n° 2036

Importo ipoteca: € 10.000.000,00.

Importo capitale: € 5.000.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto/trascritto a PERUGIA in data 05/07/2011 ai nn. R.G.n°17632-R.P. n° 3123

Importo ipoteca: € 1.000.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

L'iscrizione non riporta ne la particella 536 sub 1 ne l'originaria particella 536 (Bene comune non censibile)

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 29/08/2012 ai nn. R.G.n°19179-R.P. n° 2037

Importo ipoteca: € 1.000.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto/trascritto a MONTEPULCIANO in data 09/03/2007 ai nn. R.G.n°1587-R.P. n° 385

Importo ipoteca: € 10.000.000,00.

Importo capitale: € 5.000.000,00.

36.2.2 Pignoramenti:

- PIGNORAMENTO a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a PERUGIA in data 22/04/2013 ai nn. R.G. n°9646 R.P. n°6946

- PIGNORAMENTO a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a MONTEPULCIANO in data 23/04/2013 ai nn. R.G. n°1582 R.P. n°1196

36.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

36.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

Avvertenze ulteriori

Da quanto è stato accertato dai documenti visionati e dichiarato dagli intervenuti non risultano cause in corso oltre a quanto già sentenziato o atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Città della Pieve dal **13/03/1984 ante ventennio** al **28/01/2002** trascritto a PERUGIA in data 18/04/1984 ai nn. 8017/6048

Titolare/Proprietario: Comune di Città della Pieve dal **13/03/1984 ante ventennio** al **28/01/2002** trascritto a MONTEPULCIANO in data 18/12/1997 ai nn. 3050

Titolare/Proprietario: OMISSISS dal **28/01/2002** al **attuale proprietario** trascritto a PERUGIA in data 20/02/2002 ai nn. 3255

Titolare/Proprietario: OMISSISS dal **28/01/2002** al **attuale proprietario** trascritto a MONTEPULCIANO in data 16/02/2002 ai nn. 504

39. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione : **ente urbano** di cui al punto **E**

Strada di accesso ad una palazzina estranea alla procedura, della lunghezza di circa 30,00 metri, e della larghezza media di circa 6,50 metri, pavimentata sulla quale, alla estremità di nord – est, in prossimità al fabbricato, il proprietario della palazzina ha installato alcune strutture temporanee, costituite da gazebo e simili. L'unità immobiliare è regolarmente censita al Catasto Fabbricati di Città della Pieve, per quanto la sua attuale intestazione non derivi da trasferimenti della proprietà ma esclusivamente da un'operazione catastale con la quale è stata soppressa l'originaria particella 536/-, costituendo l'attuale mappale 536/1 ed intestandolo al debitore.

Superficie complessiva di circa mq 197
ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie non presenti

Sistemazioni agrarie non presenti

Colture erbacee non presenti

Colture arboree non presenti

Selvicolture non presente

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera approvato con D.P.G.R. 274 del 22-05-1998 e successive varianti è identificato nella zona E2 Agricola-

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSISS con sede in Roma C.F. 06825261008, foglio 74, particella 536, subalterno 1, categoria ente urbano, classe consistenza 197 mq, superficie piano T rendita € ,

Derivante da: Atto di compravendita repertorio n° 123777 del 28 gennaio 2002 a rogito del Notaio Anna Maria Lipari in Roma

Coerenze: Confinante Foglio 35 particelle 133-Foglio 74 particelle 535-537-534

40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**40.1 Criterio di stima:**

Il valore di un'area urbana, non esistendone un mercato, soprattutto nel contesto, rurale in cui il lotto è inserito, può essere determinato sulla base di un valore medio, unitario, dedotto come aliquota di quello, di mercato, del fabbricato urbano al quale è asservito, ovvero al quale è limitrofo e le opere d'arte realizzate ovvero in questo caso dai muretti laterali alla stradina. Poiché il bene assolve alla funzione di strada di accesso ad un edificio urbano, può essere ragionevolmente assimilato più ad un'opera di urbanizzazione, che ad un'area di pertinenza.

In questo caso, poiché, statisticamente, e per quanto notoriamente riportato dalla letteratura tecnica in materia, il costo medio, unitario, per metro quadrato di superficie lorda delle opere di urbanizzazione, è pari a circa il 2,5% del costo base di produzione degli alloggi insediati (ovvero è pari a circa € .25,00/mq, a fronte del costo di € .1.000,00/mq circa di un edificio residenziale di media qualità), il valore del lotto può essere ottenuto moltiplicando la sua estensione per il prezzo medio degli alloggi del complesso e per l'aliquota del 2,5%.

Per quanto noto allo scrivente, nell'ambito del contesto in esame non sono stati riscontrati trasferimenti recenti di fabbricati simili a quelli componenti il condominio, ed è quindi stato necessario attingere ad altre fonti per la ricerca del valore unitario degli alloggi.

Tra i diversi mediatori immobiliari della zona, uno di questi, "La Pieve Immobiliare", che opera anche e prevalentemente nel settore delle residenze di campagna, ha riferito che, per immobili simili a quello in stima, il prezzo unitario di vendita oscilla da € .1.800,00/mq a € .1.900,00/mq di superficie commerciale. Il dato è compatibile con quello pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia, per il IV trimestre 2013, per le abitazioni ristrutturate in zona agricola del Comune di Città della Pieve, considerato che quest'ultimo non è riferito espressamente alla zona in esame, ma è mediato sull'intero territorio rurale del capoluogo.

40.2 Fonti di informazione:

Catasto di Perugia, Ufficio tecnico di ., Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria-Borse Immobiliari Italiane, prezziario delle opere pubbliche Regione Umbria 2013

40.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore diritto e quota
E	ente urbano	197,00	€46.25	€ 9.111,25

40.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€0,00
---	-------

40.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova esclusi gli oneri derivanti da imposte sui trasferimenti e d IVA: **€9.111,25**

Allegati

- 1) Atto di provenienza
- 2) Ispezione ipotecaria
- 3) Tabelle Millesimali
- 4) Atti Autorizzativi e C.D.U.
 - Fascicolo lotto 005 contenente Rilievi metrici, planimetrie, documentazione fotografica ,visure catastali.

Il Perito
Arch. Claudio Rellini



FASCICOLO LOTTO 5

Terreni

-Comune di Città della Pieve (PG) Foglio 74 particella 536

Planimetria catastale, documentazione fotografica, visure catastali,

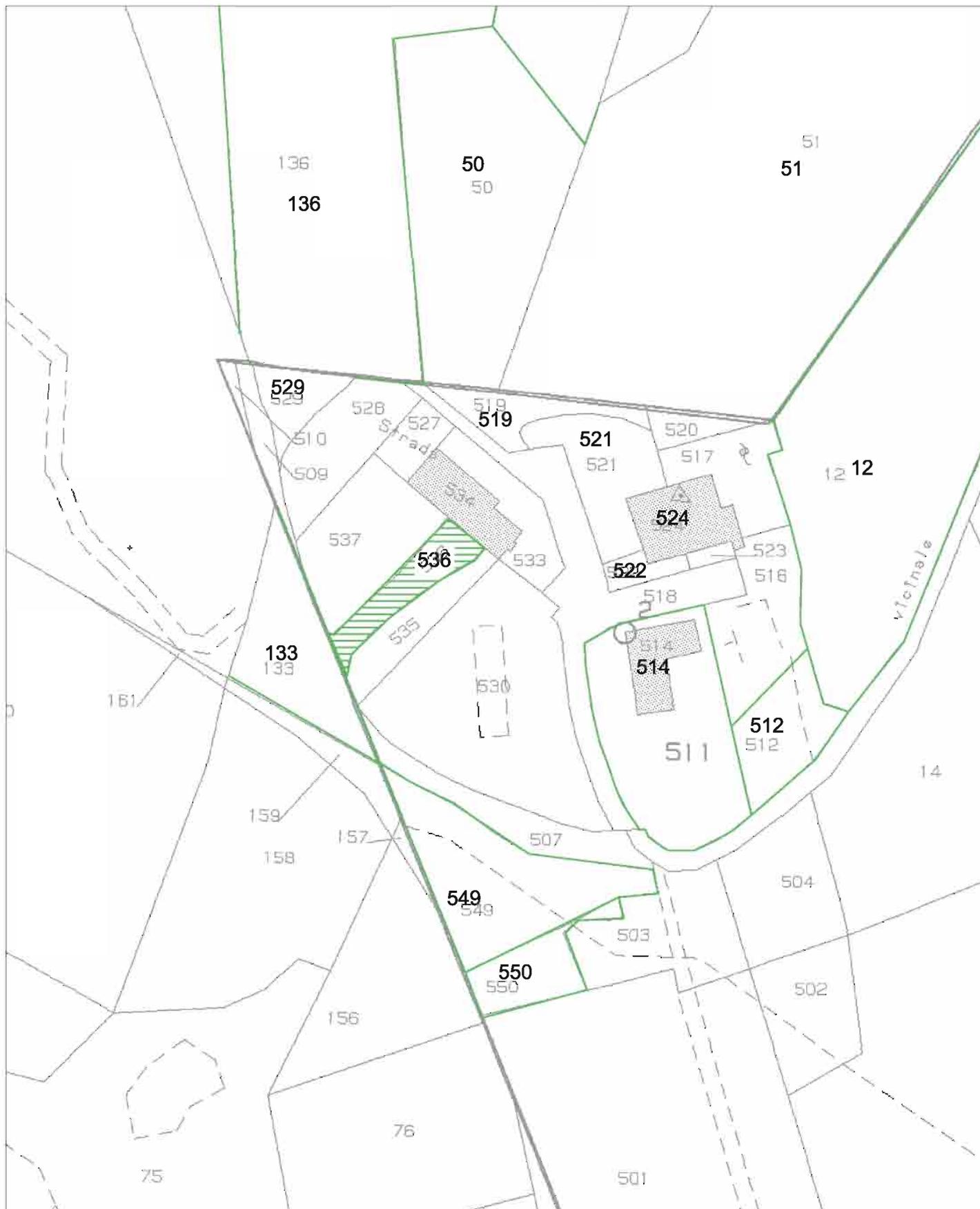
Orvieto 28-04-2014

Il Consulente Tecnico
Arch. Claudio Rellini

PLANIMETRIA DELLE PARTICELLE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

scala 1:1000

Comune di Città della Pieve (PG) Foglio 74 particella 536







Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2013

Data: 27/11/2013 - Ora: 10.11.52

Versa n.: 767438 Pag. 3

Segue

3. Unità Immobiliari site nel Comune di CITTA' DELLA PIVE (Codice C744) - Catasto del Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miscro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
1	Urban.	7A	536	1.	area urbana				197 m ²		VOCABOLO BASTONE SNC (passo TI) VARIAZIONE TOPOGRAFICA del 13/08/2011 n. 45886 (12011 in an dal 13/08/2011 (protocollo n. PG027342) VARIAZIONE DI TOPOGRAFICA
Dati derivati da											

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	1	POGGIO DEL BASTONE S.R.L. sede in ROMA	06825261008*	(1) Proprietà per 1/1		

DATI DERIVANTI DA UNITA' APPRENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 16/05/2008 n. 3324 (12008 in an dal 16/05/2008 (protocollo n. PG0175824) Regolarmente: UNITA' APPRENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE

4. Unità Immobiliari site nel Comune di CITTA' DELLA PIVE (Codice C744) - Catasto del Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miscro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
1	Urban.	7A	430		area urbana				225 m ²		VOCABOLO BASTONE SNC (passo TI) VARIAZIONE TOPOGRAFICA del 13/08/2011 n. 45887 (12011 in an dal 13/08/2011 (protocollo n. PG027343) VARIAZIONE DI TOPOGRAFICA
Dati derivati da											

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

Contro:

OMISSISS

N. Gen. Rep. **5032/2013**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-06-2014

Giudice: **Dott.ssa Giubilei Natalia**

Custode Giudiziario: **Elena Caiello**

RAPPORTO DI STIMA
LOTTO N°6

Tecnico incaricato: Arch. **Rellini Claudio**

CODICE FISCALE: RLLCLD68S15G148G

PARTITA IVA:

Con studio in: P.zza del Commercio 4 - 05018 Orvieto

telefono: 0763-393017

fax: 0763-393017

email: studio.rellini@libero.it

Lotto: 006**41. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****F. Citta' Della Pieve (Perugia) Località/frazione Ponticelli Voc.lo Poggio del Bastione**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di ente urbano sito in Citta' Della Pieve (Perugia) Località/frazione Ponticelli Voc.lo Poggio del Bastione .

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: OMISSISS con sede in Roma C.F. 06825261008, partita 1, foglio 74, mappale 549 qualità ente urbano, classe superficie catastale 0.07.20, reddito agrario: € , reddito dominicale: € .

Derivante da:Atto di compravendita repertorio n° 123777 del 28 gennaio 2002 a rogito del Notaio Anna Maria Lipari in Roma

Coerenze:Confinante Foglio 35 particelle 156-159 Foglio 74 particelle 507-550-503

42. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Area occupata quasi interamente da un parcheggio ad uso del complesso immobiliare denominato "Condominio di Poggio Bastione", e solo marginalmente dalle airole limitrofe, sulla quale insiste anche il serbatoio condominiale, interrato, del gas.

La pavimentazione, del tipo drenante, è in materiale arido, sciolto, mentre i lati a confine con le altre proprietà, lungo i fronti sud ed ovest, è in muratura di pietra, di altezza variabile.

Il territorio in cui il complesso immobiliare è inserito di cui l'area in esame fa parte, ha una destinazione prettamente agricola, ed è caratterizzata da insediamenti sparsi, con una bassissima densità edilizia, a carattere prevalentemente residenziale o connesso con le attività rurali, fatta eccezione per alcune limitate attività produttive o commerciali, concentrate in prossimità della Frazione di Ponticelli, lungo la Strada Provinciale di Città della Pieve, a circa quattro chilometri di distanza.

I servizi offerti, concentrati nella Frazione di Ponticelli, raggiungibile soltanto con i mezzi di trasporto privato, sono circoscritti ai servizi pubblici essenziali, di prima necessità, o di prossimità, quali la scuola primaria di primo e secondo livello e l'ufficio postale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe agricole.

Importanti centri limitrofi: Città della Pieve, Fabbro.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale Monte Rufeno .

Attrazioni storiche: Centro storico Città della Pieve;.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea 400 ml, ferrovia stazione di Fabbro 6 Km, Autostrada A1 uscita di Fabbro 7 Km

Servizi offerti dalla zona: Presenza dei principali servizi; scuole, farmacia, banche etc...

43. STATO DI POSSESSO:

Libero

Il bene componente il lotto, in uso al complesso immobiliare del quale rappresenta una delle opere di urbanizzazione, è pervenuto all'esecutato per averlo acquistato con atto di compravendita repertorio n°123777 del 28 gennaio 2002, a rogito del Notaio Anna Maria Lipari, in Roma, riprodotto in copia tra gli allegati alla consulenza, e per averlo successivamente modificato tra il 2003 ed il 2008.

Prima di assumere l'attuale identificativo catastale, l'area era censita con il mappale 508 alla partita

speciale A del Catasto Fabbricati di Città della Pieve (beni comuni non censibili), ed era comune a tutti subalterni del complesso immobiliare denominato "Condominio di Poggio del Bastione".

A giudizio dello scrivente il debitore non possiede un titolo giuridico valido che ne dimostri la piena ed esclusiva titolarità che, pertanto, è ancora legittimamente da ascrivere a tutti proprietari del complesso in proporzione ai rispettivi millesimi di proprietà.

In caso di trasferimento a terzi, che per quanto appena sostenuto si ritiene sia impraticabile, non sarebbe comunque possibile attestarne la continuità delle trascrizioni al ventennio, come richiesto dal provvedimento di conferimento dell'incarico.

44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

44.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

44.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

44.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- iscritto/trascritto a PERUGIA in data 20/12/2003 ai nn. 22418

La convenzione è riferita alle particelle 10-11-12-13 del Foglio 74 di Città della Pieve

44.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

44.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

44.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto/trascritto a PERUGIA in data 11/10/2004 ai nn. R.G.n°31700-R.P.n°7537

Importo ipoteca: **€ 1.800.000,00.**

Importo capitale: **€ 900.000,00.**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -frazionamento in quota iscritto/trascritto a PERUGIA in data 19/01/2011 ai nn. R.G.n°1565-R.P. n° 260

Importo ipoteca: **€ 1.800.000,00.**

Importo capitale: **€ 900.000,00.**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 19/01/2011 ai nn. R.G.n°1566-R.P. n° 261

Importo ipoteca: **€ 1.800.000,00.**

Importo capitale: **€ 900.000,00.**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 16/08/2011 ai nn. R.G.n°21694-R.P. n°3211

Importo ipoteca: **€ 1.800.000,00.**

Importo capitale: **€ 900.000,00.**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 29/08/2012 ai nn. R.G.n°19180-R.P. n°2038

Importo ipoteca: **€ 1.800.000,00.**

Importo capitale: **€ 900.000,00.**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto/trascritto a PERUGIA in data

10/03/2007 ai nn. R.G.n°8537-R.P. n°2202

Importo ipoteca: € 10.000.000,00.

Importo capitale: € 5.000.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 29/08/2012 ai nn. R.G.n°19178-R.P. n°2036

Importo ipoteca: € 10.000.000,00.

Importo capitale: € 5.000.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto/trascritto a PERUGIA in data 05/07/2011 ai nn. R.G.n°17632-R.P. n°3123

Importo ipoteca: € 1.000.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

L'iscrizione non riporta ne la particella 549 ne l'originaria particella 508 (Bene comune non censibile)

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 29/08/2012 ai nn. R.G.n°19179-R.P. n°2037

Importo ipoteca: € 1.000.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto/trascritto a MONTEPULCIANO in data 09/03/2007 ai nn. R.G.n°1587-R.P. n°385

Importo ipoteca: € 10.000.000,00.

Importo capitale: € 5.000.000,00.

44.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a PERUGIA in data 22/04/2013 ai nn. R.G. n°9646 R.P. n°6946

- Pignoramento a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a MONTEPULCIANO in data 23/04/2013 ai nn. R.G. n°1582 R.P. n°1196

44.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

44.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€

Avvertenze ulteriori

Da quanto è stato accertato dai documenti visionati e dichiarato dagli intervenuti non risultano cause in corso oltre a quanto già sentenziato o atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Città della Pieve dal **13/03/1984 ante ventennio** al **28/01/2002** In forza di atto di compravendita trascritto a PERUGIA in data 18/04/1984 ai nn. 8017/6048

Titolare/Proprietario: Comune di Città della Pieve dal **13/03/1984 ante ventennio** al **28/01/2002** In forza di atto di compravendita trascritto a MONTEPULCIANO in data 18/12/1997 ai nn. 3050

Titolare/Proprietario: OMISSISS dal **28/01/2002** al **attuale proprietario** In forza di atto di

compravendita trascritto a PERUGIA in data 20/02/2002 ai nn. R.P.3255

Titolare/Proprietario: OMISSISS dal **28/01/2002** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita trascritto a MONTEPULCIANO in data 16/02/2002 ai nn. R.P.504

47. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione : **ente urbano** di cui al punto **F**

Area occupata quasi interamente da un parcheggio ad uso del complesso immobiliare denominato "Condominio di Poggio Bastione", e solo marginalmente dalle aiole limitrofe, sulla quale insiste anche il serbatoio condominiale, interrato, del gas.

La pavimentazione, del tipo drenante, è in materiale arido, sciolto, mentre i lati a confine con le altre proprietà, lungo i fronti sud ed ovest, è in muratura di pietra, di altezza variabile.

Superficie complessiva di circa mq 720
ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie non presenti

Sistemazioni agrarie non presenti

Colture erbacee non presenti

Colture arboree non presenti

Selvicolture non presente

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera approvato con D.P.G.R. 274 del 22-05-1998 e successive varianti è identificato nella zona E2 Agricola-

Norme tecniche ed indici:

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non è dichiarata al Nuovo Catasto Fabbricati

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

L'unità immobiliare è censita solo al Nuovo Catasto Terreni di Città della Pieve, alla partita speciale 1, aree di enti urbani e promiscui, senza intestati né redditi, e deve essere dichiarata al Catasto Fabbricati, necessariamente alla partita speciale A (beni comuni non censibili), con la qualità di bene comune non censibile a tutti i subalterni del complesso immobiliare, perché derivante dal frazionamento dell'originario mappale 508, di analoga destinazione.

Regolarizzazione della particella al Catasto Fabbricati : € 800,00

Oneri totali : € 800,00

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: OMISSISS con sede in Roma C.F. 06825261008, partita 1, foglio 74, mappale 549 qualita ente urbano, classe superficie catastale 0.07.20, reddito agrario: € , reddito dominicale: € .

Derivante da:Atto di compravendita repertorio n° 123777 del 28 gennaio 2002 a rogito del Notaio Anna Maria Lipari in Roma

Coerenze:Confinante Foglio 35 particelle 156-159 Foglio 74 particelle 507-550-503

48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**48.1 Criterio di stima:**

Il valore di un'area urbana, occupata da un parcheggio non esistendone un mercato, soprattutto nel contesto rurale in cui il lotto è inserito, può essere determinato sulla base di un valore medio, unitario, dedotto come aliquota di quello, di mercato, del fabbricato urbano al quale è asservito, ovvero al quale è limitrofo e le opere d'arte realizzate ovvero in questo caso dai muretti laterali alla stradina. Poiché il bene assolve alla funzione di strada di accesso ad un edificio urbano, può essere ragionevolmente assimilato più ad un'opera di urbanizzazione, che ad un'area di pertinenza.

In questo caso, poiché, statisticamente, e per quanto notoriamente riportato dalla letteratura tecnica in materia, il costo medio, unitario, per metro quadrato di superficie lorda delle opere di urbanizzazione, è pari a circa il 2,5% del costo base di produzione degli alloggi insediati (ovvero è pari a circa € 25,00/mq, a fronte del costo di € 1.000,00/mq circa di un edificio residenziale di media qualità), il valore del lotto può essere ottenuto moltiplicando la sua estensione per il prezzo medio degli alloggi del complesso e per l'aliquota del 2,5%.

Per quanto noto allo scrivente, nell'ambito del contesto in esame non sono stati riscontrati trasferimenti recenti di fabbricati simili a quelli componenti il condominio, ed è quindi stato necessario attingere ad altre fonti per la ricerca del valore unitario degli alloggi.

Tra i diversi mediatori immobiliari della zona, uno di questi, "La Pieve Immobiliare", che opera anche e prevalentemente nel settore delle residenze di campagna, ha riferito che, per immobili simili a quello in stima, il prezzo unitario di vendita oscilla da € 1.800,00/mq a € 1.900,00/mq di superficie commerciale. Il dato è compatibile con quello pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia, per il IV trimestre 2013, per le abitazioni ristrutturate in zona agricola del Comune di Città della Pieve, considerato che quest'ultimo non è riferito espressamente alla zona in esame, ma è mediato sull'intero territorio rurale del capoluogo.

48.2 Fonti di informazione:

Catasto di Perugia, Ufficio tecnico di ., Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria-Borse Immobiliari Italiane, prezzario delle opere pubbliche Regione Umbria 2013

48.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
F	ente urbano	720,00	€ 46,25	€ 33.300,00

48.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€800,00
---	---------

48.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€32.500,00**

E con le spese tecniche di regolarizzazione catastale esclusi gli oneri derivanti da imposte sui trasferimenti e d IVA:

Allegati

- 1) Atto di provenienza
- 2) Ispezione ipotecaria
- 3) Tabelle Millesimali
- 4) Atti Autorizzativi e C.D.U.
 - Fascicolo lotto 006 contenente Rilievi metrici, planimetrie, documentazione fotografica ,visure catastali.

Il Perito
Arch. Claudio Rellini



FASCICOLO LOTTO 6

Terreni

-Comune di Città della Pieve (PG) Foglio 74 particella 549

Planimetria catastale, documentazione fotografica, visure catastali,

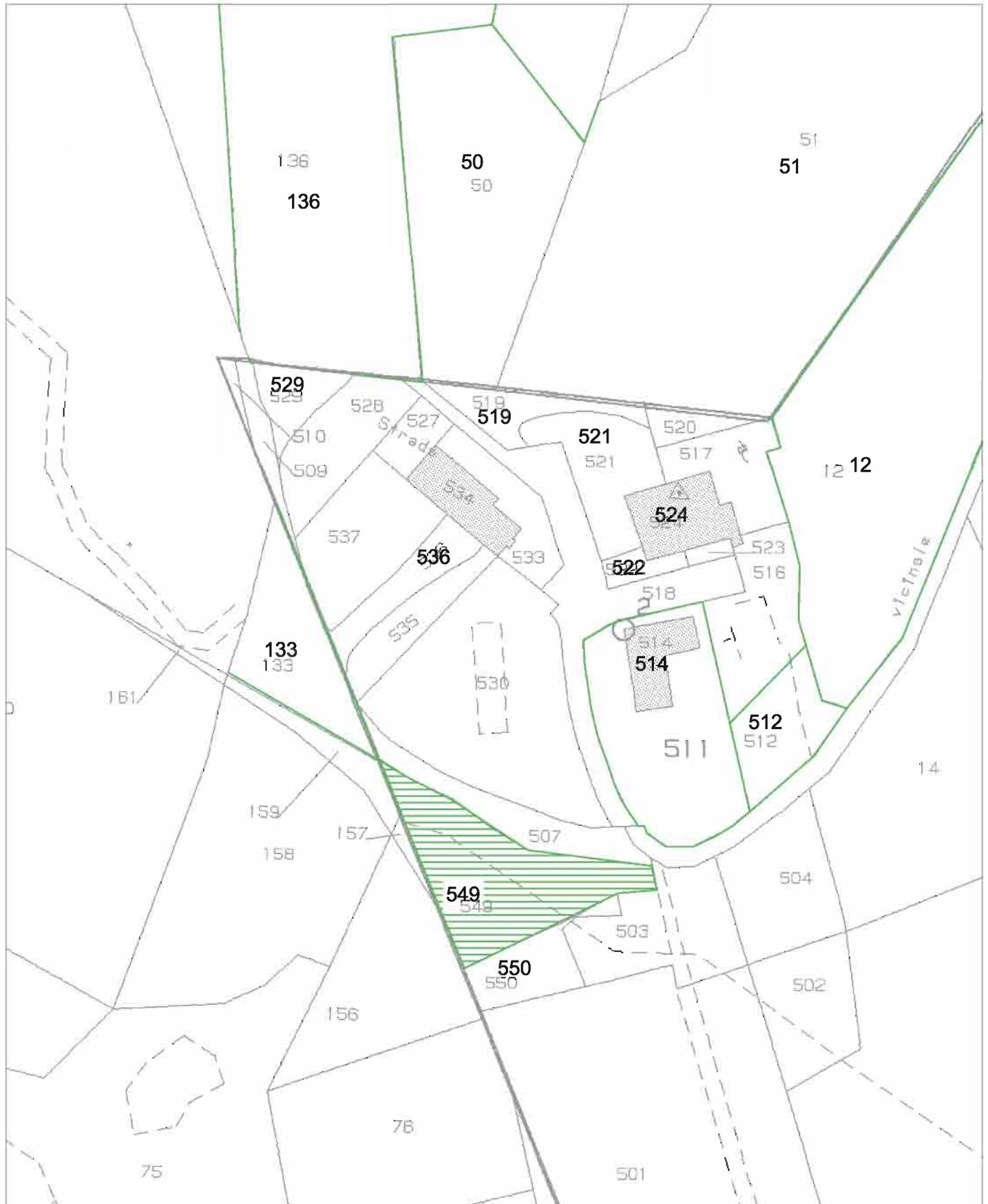
Orvieto 28-04-2014

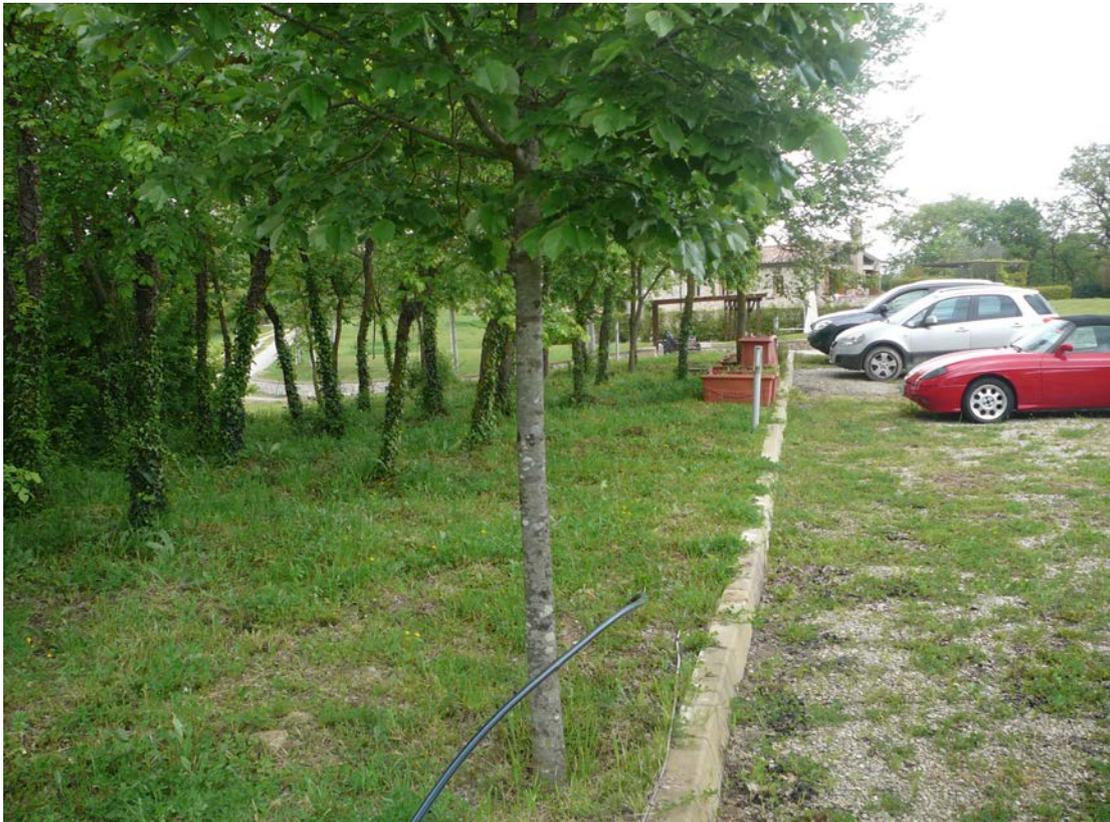
Il Consulente Tecnico
Arch. Claudio Rellini

PLANIMETRIA DELLE PARTICELLE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

scala 1:1000

Comune di Città della Pieve (PG) Foglio 74 particella 549









TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

Contro:

OMISSISS

N. Gen. Rep. **5032/2013**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-06-2014

Giudice: **Dott.ssa Giubilei Natalia**

Custode Giudiziario: **Elena Caiello**

RAPPORTO DI STIMA
LOTTO N°7

Tecnico incaricato: Arch. **Rellini Claudio**

CODICE FISCALE: RLLCLD68S15G148G

PARTITA IVA:

Con studio in: P.zza del Commercio 4 - 05018 Orvieto

telefono: 0763-393017

fax: 0763-393017

email: studio.rellini@libero.it

Lotto: 007**49. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****G. Citta' Della Pieve (Perugia) Località/frazione Ponticelli Voc.lo Poggio del Bastione**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di ente urbano sito in Citta' Della Pieve (Perugia) Località/frazione Ponticelli Voc.lo Poggio del Bastione .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSISS con sede in Roma C.F. 06825261008, partita 1, foglio 74, particella 550 categoria ente urbano, classe consistenza 225 mq, superficie piano T rendita € ,

Derivante da:Atto di compravendita repertorio n° 123777 del 28 gennaio 2002 a rogito del Notaio Anna Maria Lipari in Roma

Coerenze:Confinante Foglio 35 particelle 156-76Foglio 74 particelle 549-501-503

50. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il terreno, del tutto esterno al complesso immobiliare al quale è, almeno catastalmente, connesso, e dal quale è separato da un muro in pietra di altezza variabile, è costituito in parte da una strada privata, ad uso esclusivo di un casale distante poche decine di metri, che altrimenti sarebbe intercluso in senso assoluto, e per la restante da piante ornamentali ed altre colture, non meglio precisabili, condotte da soggetti terzi estranei alla procedura, ed ignoti allo scrivente, forse riconducibili alla proprietà del casale summenzionato.

La strada, con pavimentazione sterrata, costituisce, di fatto, la normale prosecuzione del tracciato della strada vicinale del Bastione, che immette nel complesso immobiliare in parte oggetto del pignoramento.

Il territorio in cui il complesso immobiliare è inserito di cui l'area in esame fa parte, ha una destinazione prettamente agricola, ed è caratterizzata da insediamenti sparsi, con una bassissima densità edilizia, a carattere prevalentemente residenziale o connesso con le attività rurali, fatta eccezione per alcune limitate attività produttive o commerciali, concentrate in prossimità della Frazione di Ponticelli, lungo la Strada Provinciale di Città della Pieve, a circa quattro chilometri di distanza.

I servizi offerti, concentrati nella Frazione di Ponticelli, raggiungibile soltanto con i mezzi di trasporto privato, sono circoscritti ai servizi pubblici essenziali, di prima necessità, o di prossimità, quali la scuola primaria di primo e secondo livello e l'ufficio postale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe agricole.

Importanti centri limitrofi: Città della Pieve, Fabbro.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale Monte Rufeno .

Attrazioni storiche: Centro storico Città della Pieve;.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea 400 ml, ferrovia stazione di fabbro 6 Km, Autostrada A1 uscita di Fabbro 7 Km

Servizi offerti dalla zona: Presenza dei principali servizi; scuole,farmacia,banche etc..

51. STATO DI POSSESSO:

Libero

Il bene componente il lotto, nella disponibilità del debitore, è pervenuto all'esecutato per averlo acquistato con atto di compravendita repertorio n°123777 del 28 gennaio 2002, a rogito del Notaio Anna Maria Lipari, in Roma, riprodotto in copia tra gli allegati alla consulenza.

Prima di assumere l'attuale identificativo catastale, l'area era censita con il mappale 508 alla partita

speciale A del Catasto Fabbricati di Città della Pieve (beni comuni non censibili), ed era comune a tutti subalterni del complesso immobiliare denominato "Condominio di Poggio del Bastione".

A giudizio dello scrivente il debitore non possiede un titolo giuridico valido che ne dimostri la piena ed esclusiva titolarità che, pertanto, è ancora legittimamente da ascrivere a tutti proprietari del complesso in proporzione ai rispettivi millesimi di proprietà.

In caso di trasferimento a terzi, che per quanto appena sostenuto si ritiene sia impraticabile, non sarebbe comunque possibile attestarne la continuità delle trascrizioni al ventennio, come richiesto dal provvedimento di conferimento dell'incarico.

52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

52.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

52.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

52.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- iscritto/trascritto a PERUGIA in data 20/12/2003 ai nn. 22418

La convenzione è riferita alle particelle 10-11-12-13 del Foglio 74 del Comune di Città della Pieve

52.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

52.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

52.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto/trascritto a PERUGIA in data 11/10/2004 ai nn. R.G.n°31700-R.P.n°7537

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -frazionamento in quota iscritto/trascritto a PERUGIA in data 19/01/2011 ai nn. R.G.n°1565-R.P. n° 260

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 19/01/2011 ai nn. R.G.n°1566-R.P. n° 261

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 16/08/2011 ai nn. R.G.n°21694-R.P. n° 3211

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 29/08/2012 ai nn. R.G.n°19180-R.P. n° 2038

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto/trascritto a PERUGIA in data 10/03/2007 ai nn. R.G.n°8537-R.P. n° 2202

Importo ipoteca: € 10.000.000,00.

Importo capitale: € 5.000.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 16/08/2011 ai nn. R.G.n°21695-R.P. n° 3212

Importo ipoteca: € 10.000.000,00.

Importo capitale: € 5.000.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 29/08/2012 ai nn. R.G.n°19178-R.P. n° 2036

Importo ipoteca: € 10.000.000,00.

Importo capitale: € 5.000.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto/trascritto a PERUGIA in data 05/07/2011 ai nn. R.G.n°17632-R.P. n° 3123

Importo ipoteca: € 1.000.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

L'iscrizione non riporta la particella 550 del Foglio 74 del Comune di Città della Pieve ne la originaria particella 508 (bene comune non censibile)

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 29/08/2012 ai nn. R.G.n°19179-R.P. n° 2037

Importo ipoteca: € 1.000.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

L'iscrizione non riporta la particella 550 del Foglio 74 del Comune di Città della Pieve ne la originaria particella 508 (bene comune non censibile)

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto/trascritto a MONTEPULCIANO in data 09/03/2007 ai nn. R.G.n°1587-R.P. n° 385

Importo ipoteca: € 10.000.000,00.

Importo capitale: € 5.000.000,00.

52.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a PERUGIA in data 22/04/2013 ai nn. R.G.n°9646-R.P. n° 6946

- Pignoramento a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS** derivante da Verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a MONTEPULCIANO in data 23/04/2013 ai nn. R.G.n°1582-R.P. n° 1196

52.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

52.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

53. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

Avvertenze ulteriori

Da quanto è stato accertato dai documenti visionati e dichiarato dagli intervenuti non risultano cause

in corso oltre a quanto già sentenziato o atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

54. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Comune di Città della Pieve dal **13/03/1984 ante ventennio** al **28/01/2002** In forza di atto di compravendita trascritto a PERUGIA in data 18/04/1984 ai nn. 8017/6048

Titolare/Proprietario: Comune di Città della Pieve dal **13/03/1984 ante ventennio** al **28/01/2002** In forza di atto di compravendita trascritto a MONTEPULCIANO in data 18/12/1997 ai nn. 3050

Titolare/Proprietario: OMISSISS dal **28/01/2002** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita trascritto a PERUGIA in data 20/02/2002 ai nn. 3255

Titolare/Proprietario: OMISSISS dal **28/01/2002** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita trascritto a MONTEPULCIANO in data 16/02/2002 ai nn. 504

55. **PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione : **ente urbano** di cui al punto **G**

Il terreno, del tutto esterno al complesso immobiliare al quale è solamente catastalmente connesso, è separato da un muro in pietra di altezza variabile, è costituito in parte da una strada, privata, ad uso esclusivo di un casale distante poche decine di metri, che altrimenti sarebbe intercluso in senso assoluto, e per la restante da piante ornamentali ed altre colture, non meglio precisabili, condotte da soggetti terzi estranei alla procedura, ignoti allo scrivente, forse riconducibili alla proprietà del casale summenzionato.

La strada, con pavimentazione sterrata, costituisce, di fatto, la normale prosecuzione del tracciato della strada vicinale del Bastione, che immette nel complesso immobiliare in parte oggetto del pignoramento.

Superficie complessiva di circa mq 225

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera approvato con D.P.G.R. 274 del 22-05-1998 e successive varianti è identificato nella zona E2 Agricola-

Norme tecniche ed indici:

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'unità immobiliare è regolarmente censita al Catasto Fabbricati di Città della Pieve, per quanto la sua attuale intestazione non derivi da trasferimenti della proprietà ma esclusivamente da un'operazione catastale con la quale è stata soppressa l'originaria particella 508/-, e costituito l'attuale mappale 550/-, intestato poi al debitore.

Regolarizzabili mediante:

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSISS con sede in Roma C.F. 06825261008, partita 1, foglio 74, particella 550 categoria ente urbano, classe consistenza 225 mq, superficie piano T rendita € ,
 Derivante da:Atto di compravendita repertorio n° 123777 del 28 gennaio 2002 a rogito del Notaio Anna Maria Lipari in Roma
 Coerenze:Confinante Foglio 35 particelle 156-76Foglio 74 particelle 549-501-503

56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**56.1 Criterio di stima:**

Per quanto noto allo scrivente, nell'ambito del contesto in cui è inserito il lotto, le cui caratteristiche sono state descritte al paragrafo 2, non sono stati riscontrati trasferimenti recenti di terreni simili a quello in stima, ed è quindi stato necessario ricorrere ad altre fonti per la ricerca del valore di mercato. In particolare, considerate sia la modesta estensione del compendio agricolo, sia la tipologia delle coltura assimilata (incolto/pascolo), si è ritenuto opportuno ricorrere, solo per verificare la congruità della stima, ai valori pubblicati dalla Regione dell'Umbria per l'anno 2013, ed a quelli contenuti nella pubblicazione "Il valore della terra", dell'Istituto nazionale di Economia Agraria, edito nel 2012, di seguito elencati.

56.2 Fonti di informazione:

Catasto di Perugia, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria-Borse Immobiliari Italiane
 Istituto nazionale di Economia Agraria "il valore della terra"

56.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
G	ente urbano	225	€ 100,00	€ 2.250,00

56.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€0,00
---	-------

56.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova esclusi gli oneri derivanti da imposte sui trasferimenti e d IVA: **€2.250,00**

Allegati

- 1) Atto di provenienza
- 2) Ispezione ipotecaria
- 3) Tabelle Millesimali
- 4) Atti Autorizzativi e C.D.U.
 - Fascicolo lotto 007 contenente Rilievi metrici, planimetrie, documentazione fotografica ,visure catastali.

Il Perito
Arch. Claudio Rellini



FASCICOLO LOTTO 7

Terreni

-Comune di Città della Pieve (PG) Foglio 74 particella 550

Planimetria catastale, documentazione fotografica, visure catastali,

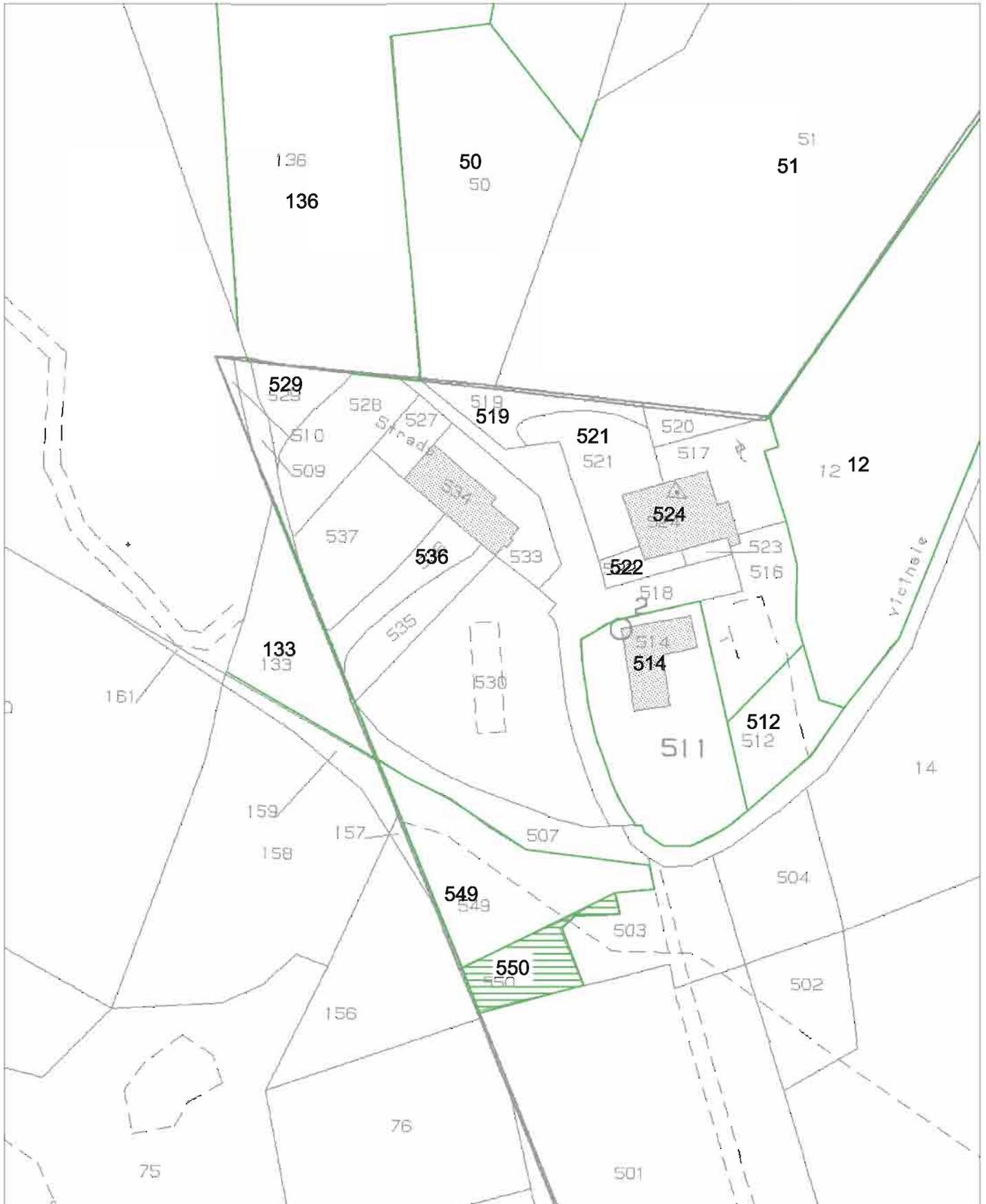
Orvieto 28-04-2014

Il Consulente Tecnico
Arch. Claudio Rellini

PLANIMETRIA DELLE PARTICELLE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

scala 1:1000

Comune di Città della Pieve (PG) Foglio 74 particella 550









Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2013

Data: 27/11/2013 - Ora: 10.11.52

Versa n.: 767438 Pag. 3

Segue

3. Unità Immobiliari site nel Comune di CITTA' DELLA PIVE (Codice C744) - Catasto del Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urban	7A	536	1			area urbana		197 m ²		Dati derivati da	VOCABOLO BASTONE SNC (passo TI) VARIAZIONE TOPOGRAFICA del 13/08/2011 n. 45886 (1/2011 in atti dal 13/08/2011 (protocollo n. PG027342) VARIAZIONE DI TOPOGRAFICA

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	POGGIO DEL BASTONE S.R.L. sede in ROMA	UNITA' APPARTENENTI EDIPICATE SU AREE DI CORTE		
1	POGGIO DEL BASTONE S.R.L. sede in ROMA	UNITA' APPARTENENTI EDIPICATE SU AREE DI CORTE del 16/05/2008 n. 3374 (1/2008 in atti dal 16/05/2008 (protocollo n. PG0175824) Regolarmente: UNITA' APPARENTI EDIPICATE SU AREE DI CORTE	06825261008*	(1) Proprietà per 1/1

4. Unità Immobiliari site nel Comune di CITTA' DELLA PIVE (Codice C744) - Catasto del Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urban	7A	430				area urbana		225 m ²		Dati derivati da	VOCABOLO BASTONE SNC (passo TI) VARIAZIONE TOPOGRAFICA del 13/08/2011 n. 45887 (1/2011 in atti dal 13/08/2011 (protocollo n. PG027343) VARIAZIONE DI TOPOGRAFICA

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

Contro:

OMISSISS

N. Gen. Rep. **5032/2013**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-06-2014

Giudice: **Dott.ssa Giubilei Natalia**

Custode Giudiziario: **Elena Caiello**

RAPPORTO DI STIMA
LOTTO N°8

Tecnico incaricato: Arch. **Rellini Claudio**

CODICE FISCALE: RLLCLD68S15G148G

PARTITA IVA:

Con studio in: P.zza del Commercio 4 - 05018 Orvieto

telefono: 0763-393017

fax: 0763-393017

email: studio.rellini@libero.it

Lotto: 008**57. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****H. Citta' Della Pieve (Perugia) Località/frazione Ponticelli Voc.lo Poggio del Bastione**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di ente urbano sito in Citta' Della Pieve (Perugia) Località/frazione Ponticelli Voc.lo Poggio del Bastione .

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: OMISSISS srl con sede in Roma C.F. 06825261008, partita 1, foglio 74, mappale 529
 qualità ente urbano, classe superficie catastale 0.01.55, reddito agrario: € , reddito dominicale: € .
 Derivante da:Atto di compravendita repertorio n° 123777 del 28 gennaio 2002 a rogito del Notaio Anna Maria Lipari in Roma
 Coerenze:Confinante Foglio 35 particelle 136 Foglio 74 particelle 528-509

58. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il terreno, della superficie catastale, nominale, di 155 metri quadrati, ed a destinazione agricola, sia nello strumento urbanistico vigente che in quello adottato, è collocato al margine nord – ovest del complesso immobiliare, ed è sostanzialmente un residuo delle sue aree di pertinenza, tra un viale ed un area a verde, entrambi comuni, il primo distinto con la particella 509, e la seconda individuata con il mappale 528. Su tale superficie insistono le cisterne interrate per la raccolta delle acque meteoriche per essere poi riutilizzate ai fini irrigui a tutto il complesso immobiliare. Tale soluzione è prescritta nel Piano Attuativo in vigore.

Il territorio in cui il complesso immobiliare è inserito di cui l'area in esame fa parte, ha una destinazione prettamente agricola, ed è caratterizzata da insediamenti sparsi, con una bassissima densità edilizia, a carattere prevalentemente residenziale o connesso con le attività rurali, fatta eccezione per alcune limitate attività produttive o commerciali, concentrate in prossimità della Frazione di Ponticelli, lungo la Strada Provinciale di Città della Pieve, a circa quattro chilometri di distanza.

I servizi offerti, concentrati nella Frazione di Ponticelli, raggiungibile soltanto con i mezzi di trasporto privato, sono circoscritti ai servizi pubblici essenziali, di prima necessità, o di prossimità, quali la scuola primaria di primo e secondo livello e l'ufficio postale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe agricole.

Importanti centri limitrofi: Città della Pieve, Fabbro.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale Monte Rufeno .

Attrazioni storiche: Centro storico Città della Pieve;.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea 400 ml, ferrovia stazione di fabbro 6 Km, Autostrada A1 uscita di Fabbro 7 Km

Servizi offerti dalla zona: Presenza dei principali servizi; scuole,farmacia,b

59. STATO DI POSSESSO:

Libero

Il bene componente il lotto, **solo parzialmente nella disponibilità del debitore**, e limitatamente alla sua quota proporzionale di proprietà, è pervenuto all'esecutato per averlo acquistato con atto di compravendita repertorio n°123777 del 28 gennaio 2002, a rogito del Notaio Anna Maria Lipari, in Roma, riprodotto in copia tra gli allegati alla consulenza. Per quanto esposto il lotto è sostanzialmente privo di valore e, allo stato non può essere messo in vendita. Il suo trasferimento, limitatamente alla quota dei diritti spettanti proporzionalmente al debitore, potrà avvenire, solo dopo aver rettificato l'atto

di pignoramento, nel quale è stato erroneamente riportato per la quota 1/1 della piena proprietà.

60. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

60.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

- Pignoramento a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS SRL** derivante da Verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a PERUGIA in data 22/04/2013 ai nn. R.G. n°9646 R.P. n°6946

- Pignoramento a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS SRL** derivante da Verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a MONTEPULCIANO in data 23/04/2013 ai nn. R.G. n°1582 R.P. n°1196

60.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

60.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- iscritto/trascritto a PERUGIA in data 20/12/2003 ai nn. R.P.n° 22418

La convenzione è riferita alle particelle 10-11-12-13-del foglio 74 di Città della Pieve

60.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

60.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

60.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS SRL** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto/trascritto a PERUGIA in data 11/10/2004 ai nn. R.G.n°31700-R.P.n°7537

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS SRL** derivante da Annotazione a iscrizione -frazionamento in quota iscritto/trascritto a PERUGIA in data 19/01/2011 ai nn. R.G.n°1565-R.P.n°260

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS SRL** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 19/01/2011 ai nn. R.G.n°1566-R.P.n°261

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS SRL** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 16/08/2011 ai nn. R.G.n°21694-R.P.n°3211

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS SRL** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 29/08/2012 ai nn. R.G.n°19180-R.P.n°2038

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS SRL** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto/trascritto a PERUGIA in data 10/03/2007 ai nn. R.G.n°8537-R.P.n°2202

Importo ipoteca: € 10.000.000,00.

Importo capitale: € 5.000.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS SRL** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 16/08/2011 ai nn. R.G.n°21695-R.P.n°3212

Importo ipoteca: € 10.000.000,00.

Importo capitale: € 5.000.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS SRL** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 29/08/2012 ai nn. R.G.n°19178-R.P.n°2036

Importo ipoteca: € 10.000.000,00.

Importo capitale: € 5.000.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS SRL** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto/trascritto a PERUGIA in data 05/07/2011 ai nn. R.G.n°17632-R.P.n°3123

Importo ipoteca: € 1.000.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

L'iscrizione non comprende la particella 529 del Foglio 74 di Città della Pieve

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS SRL** derivante da Annotazione a iscrizione -restrizioni dei beni iscritto/trascritto a PERUGIA in data 29/08/2012 ai nn. R.G.n°19179-R.P.n°2037

Importo ipoteca: € 1.000.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro **OMISSISS SRL** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritto/trascritto a MONTEPULCIANO in data 09/03/2007 ai nn. R.G.n°1587-R.P.n°385

Importo ipoteca: € 10.000.000,00.

Importo capitale: € 5.000.000,00.

60.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

60.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

60.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

61. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€0,00

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:

€

Avvertenze ulteriori

Da quanto è stato accertato dai documenti visionati e dichiarato dagli intervenuti non risultano cause in corso oltre a quanto già sentenziato o atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

62. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Città della Pieve dal **13/03/1984 ante ventennio** al **28/01/2002** In forza di atto di compravendita trascritto a PERUGIA in data 18/04/1984 ai nn. 8017/6048

Titolare/Proprietario: Comune di Città della Pieve dal **13/03/1984 ante ventennio** al **28/01/2002** In forza di atto di compravendita trascritto a MONTEPULCIANO in data 18/12/1997 ai nn. 3050

Titolare/Proprietario: OMISSISS srl dal **28/01/2002** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita trascritto a PERUGIA in data 20/02/2002 ai nn. 3255

Titolare/Proprietario: OMISSISS srl dal **28/01/2002** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita trascritto a MONTEPULCIANO in data 16/02/2002 ai nn. 504

63. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione : **ente urbano** di cui al punto **H**

Il terreno, della superficie catastale, nominale, di 155 metri quadrati, ed a destinazione agricola, sia nello strumento urbanistico vigente che in quello adottato, è collocato al margine nord – ovest del complesso immobiliare, ed è sostanzialmente un residuo delle sue aree di pertinenza, tra un viale ed un'area a verde, entrambi comuni, il primo distinto con la particella 509, e la seconda individuata con il mappale 528. Su tale superficie insistono le cisterne interrate per la raccolta delle acque meteoriche per essere poi riutilizzate ai fini irrigui a tutto il complesso immobiliare. Tale soluzione è prescritta nel Piano Attuativo in vigore.

Per quanto deducibile dalla sovrapposizione della foto aerea con la mappa catastale, si evince come il lotto costituisca, in prevalenza, la parte terminale di un'area di maggiore consistenza, di proprietà esclusiva del debitore, e distinto al foglio 35 del Comune di Cetona con la particella 136, coltivato con piante da frutto.

L'unità immobiliare è censita alla partita speciale A del Catasto Fabbricati di Città della Pieve, con la qualità di "bene comune non censibile", senza intestati né redditi.

Superficie complessiva di circa mq 155

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera approvato con D.P.G.R. 274 del 22-05-1998 e successive varianti è identificato nella zona E2 Agricola-

Norme tecniche ed indici:

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: OMISSISS srl con sede in Roma C.F. 06825261008, partita 1, foglio 74, mappale 529 qualità ente urbano, classe superficie catastale 0.01.55, reddito agrario: € , reddito dominicale: € .

Derivante da:Atto di compravendita repertorio n° 123777 del 28 gennaio 2002 a rogito del Notaio Anna Maria Lipari in Roma

Coerenze:Confinante Foglio 35 particelle 136 Foglio 74 particelle 528-509

64. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**64.1 Criterio di stima:**

64.2 Fonti di informazione:**64.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
H	ente urbano	0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00

64.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€0,00
---	-------

64.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€0,00**

Allegati

- 1) Atto di provenienza
- 2) Ispezione Ipotecaria
- 3) Tabelle Millesimali
- 4) Atti Autorizzativi e C.D.U.
- 5) Fascicolo lotto 008 comprendente Rilievi metrici, planimetrie, documentazione fotografica; visure catastali;

Il Perito
Arch. Claudio Rellini



FASCICOLO LOTTO 8

Terreni

-Comune di Città della Pieve (PG) Foglio 74 particella 529

Planimetria catastale, documentazione fotografica, visure catastali,

Orvieto 28-04-2014

Il Consulente Tecnico
Arch. Claudio Rellini







Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/04/2014

Dati della richiesta	Comune di CITTA' DELLA PIEVE (Codice: C744)
Catasto Terreni	Provincia di PERUGIA Foglio: 74 Particella: 529

Area di enti urbani e promiscui dal 07/02/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
I	74	529	-	-	ENTE URBANO	ha are ca 01 55	Dominicale	Agrario	Tipo mappale del 07/02/2008 n. 48785.2/2008 in atti dal 07/02/2008 (protocollo n. PG0048785)
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - Foglio 74 particella 515 - foglio 74 particella 542 - foglio 74 particella 542 - foglio 74 particella 532 - foglio 74 particella 513 - foglio 74 particella 543 - foglio 74 particella 531 - foglio 74 particella 541 - foglio 74 particella 544 - foglio 74 particella 525 - foglio 74 particella 545 - foglio 74 particella 526 - foglio 74 particella 546 - foglio 74 particella 547 - foglio 74 particella 539 - foglio 74 particella 548 - foglio 74 particella 540 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 74 particella 511 - foglio 74 particella 516 - foglio 74 particella 518 - foglio 74 particella 533 - foglio 74 particella 534 - foglio 74 particella 527 - foglio 74 particella 528									

Area di enti urbani e promiscui dal 07/02/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
I	74	529	-	-	ENTE URBANO	ha are ca 00 40	Dominicale	Agrario	Tipo mappale del 07/02/2008 n. 48785.1/2008 in atti dal 07/02/2008 (protocollo n. PG0048785)
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 74 particella 511 - foglio 74 particella 516 - foglio 74 particella 518 - foglio 74 particella 521 - foglio 74 particella 521 - foglio 74 particella 517 - foglio 74 particella 537 - foglio 74 particella 537 - foglio 74 particella 527 - foglio 74 particella 528 - foglio 74 particella 514 - foglio 74 particella 523 - foglio 74 particella 522 - foglio 74 particella 524 - foglio 74 particella 518 - foglio 74 particella 533 - foglio 74 particella 534 - foglio 74 particella 527 - foglio 74 particella 528 - foglio 74 particella 530 - foglio 74 particella 508									

TRIBUNALE DI TERNI – EX ORVIETO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata: MPS Gestione Crediti Banca S.P.A –Contro – Poggio del Bastione s.rl

N.Gen.Rep. **5032/2013**

Giudice Delegato: Dott.ssa Giubilei Natalia

Custode Giudiziario : Avv. Elena Caiello

-RELAZIONE INTEGRATIVA-

a seguito dell'Udienza del 20/06/2014 con riformulazione dei lotti

1. Breve Premessa

Nell'udienza del 20/06/2014 il Sig. Giudice dell'esecuzione, ha disposto, accogliendo la richiesta della parte convenuta, che il sottoscritto C.T.U. provveda a redigere una relazione integrativa circa la opportunità della formazione dei lotti predisposta, dato che quelli contraddistinti dai n/ri 5-6-7- e 8, riguardando, beni comuni a più proprietà, non censibili, sono ascrivibili allo esecutato soltanto in quota parte ai rispettivi millesimi.

Al proposito si dirà che la formazione dei lotti è scaturita, ovviamente, sulla scorta dell'elenco dei beni pignorati, seguito pedissequamente, con puntualità formale, pur consapevole che i lotti dal n° 5 al n°8, i cui beni, mancando di titolarità esclusiva di proprietà, non avrebbero avuto prosieguo di vendita. Si è ritenuto, comunque, mettere a disposizione della fase in corso e di quelle eventuali successive di gestione della esecuzione, gli elementi tutti presi in esame da questo perito.

2. Riformulazione dei lotti

Premesso ciò e rispondendo alle indicazioni del Sig. Giudice, si è proceduto , quindi, alla riformulazione dei lotti che vanno a comprendere solamente gli immobili oggetto della presente procedura ancorché integrati della quota millesimale di quelle parti comuni funzionali agli immobili stessi e colpiti da pignoramento. Ed allora, come prima cosa, si riepilogano in appresso i valori di dette parti comuni, estrapolandoli dalle stime dei lotti N° 5-6 e 7 della prima

stesura dei lotti stessi, le cui descrizioni e considerazioni di supporto alla determinazione del valore, qui si intendono trascritti e confermati.

Nell'ordine si ha:

- 1° -STRADA DI ACCESSO, in catasto del Comune di Città delle Pieve,
 foglio 74 particella 536, Sub. 1, prezzo stimato già nel lotto n°5.....€ 9.111,00
- 2° - PARCHEGGIO, in catasto del detto Comune, foglio 74 particella
 549, prezzo già stimato nel lotto n° 6 € 32.500,00
- 3° - STRADA ED AREA PIANTUMATA, in catasto del detto Comune,
 foglio 74, particella 550, prezzo già stimato nel lotto n° 7€ 2.250,00
- TOTALE VALORE DELLE PARTI COMUNI € 43.861,00**

Tale complessivo valore delle parti comuni andrà, ora, ripartito per i millesimi condominiali delle unità immobiliari considerate ed a queste sommate a comporre l'intero prezzo di stima di ciascuno dei tre lotti di fabbricati, in cui restano frazionati gli immobili pignorati, oltre al lotto N° 4 che, riferendosi a terreni agricoli, non interferisce con le parti condominiali predette. Le quote millesimali sono stati forniti dalla amministratrice del condominio, dr. Rita Baldari, come da sotto riportata tabella:

Unità Imm.	Proprietà	Millesimi	Riferimento Lotti
1	Soc. Poggio del Bastione srl	240,00	Lotto n° 1
2	Soc. Poggio del Bastione srl	135,00	Lotto n° 2
2a	Soc. Poggio del Bastione srl	185,00	Lotto n° 3
3		135,00	
3a		40,00	
4		185,00	
5		50,00	
6		30,00	
	Tornano	1000,00	

In base a quanto sopra si determinano i valori delle parti condominiali relativi a ciascun lotto:

- LOTTO N° 1 -Spesa totale € 43.861 x 240/1000 =€ 10.527,00
- LOTTO N° 2 “ “ “ 43.861 x 135/1000 =€ 5.921,00
- LOTTO N° 3 “ “ “ 43.861 x 185/1000 =€ 8.114,00

-Per le unità immobiliari n° 3, 3/a, 4, 5, e 6, in forma cumulativa
ai soli fini dimostrativi della bontà del conteggio, si ha:

Mill/mi (135+40+185+50+30)= 440/1000 x € 43861 = € 19.299,00
Torna l'importo totale considerato € **43.861,00**

I valori così determinati vanno ad integrare l'importo di stima già calcolato nella prima formazione dei lotti, ed aggiornano l'importo a base d'asta, di ciascun lotto, con gli adeguamenti e correzioni sviluppati nella stima stessa, che per brevità qui non si riportano, nel modo seguente:

- Lotto n° 1 – Prezzo a base d'asta aggiornato.....€ 303.981,80
 - Lotto n° 2 – Prezzo a base d'asta aggiornato € 233.934,07
 - Lotto n° 3 - Prezzo a base d'asta aggiornato € 264.549,35
 - Lotto n° 4 – Prezzo a base d'asta (resta confermato
quello di prima stesura, trattandosi di
terreni agricoli non interessati da quota
millesimale di parti comuni) € 37.067,60
- TOTALE COMPLESSIVO dei beni in procedura € **839.532,82**

3. Conclusioni

Oltre a quanto sopra elaborato, dove si è ritenuto accogliere implicitamente le risposte alle richieste del Sig. Giudice, qui si riprendono, le risposte stesse, in modo puntuale, a miglior chiarimento, e si completano con valutazioni sulle ragioni delle scelte operate, prendendo posizione anche sulle osservazioni dei Difensori. E quindi:

a) “... emendare la relazione tecnica depositata...” Si è provveduto alla riformulazione dei lotti, formando quattro soli lotti, che comprendono soltanto beni immobili di esclusiva proprietà dell'esecutato e compresi nella procedura, ancorché integrati della quota millesimale delle parti comuni. I lotti, dal n° 5 al n° 8, della prima stesura che comprendevano parti comuni anche di pertinenza di altri immobili a noi non interessati, sono eliminati dal blocco di vendita.

b) “...al fine di effettuare la vendita predisponendo un unico lotto...” Le note sofferenze del mercato immobiliare che da alcuni anni accumula segni negativi, ne le previsioni a breve termine lasciano sperare in una ripresa, magari con un nuovo mercato, rifondato su dinamiche diverse da quelle osservate, ancora nella attualità, portano il sottoscritto a mantenere frazionato il blocco di vendita. In altri termini si valuta l'offerta a vendere in più lotti, di medio taglio, di maggiore commerciabilità sul mercato locale, anche se questo, ovviamente, deve intendersi esteso a livello interregionale.

Finisce qui la presente relazione integrativa richiesta in udienza del 20/06/2014, e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Fanno parte di questo atto, e quindi si allegano, i quattro rapporti di stima dei singoli lotti, riformulati come avanti detto.

Orvieto 15-09-2014

Il Perito

Arch. Claudio Rellini

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

Contro:



N. Gen. Rep. **5032/2013**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-06-2014

Giudice: **Dott.ssa Giubilei Natalia**

Custode Giudiziario: **Elena Caiello**

RAPPORTO DI STIMA
LOTTO N°4

Riformulato a seguito delle nuove disposizioni
ovvero con l'esclusione delle particelle oggetto della procedura
pendente dinanzi al Tribunale di Siena

Tecnico incaricato: Arch. **Rellini Claudio**

CODICE FISCALE: RLLCLD68S15G148G

PARTITA IVA:

Con studio in: P.zza del Commercio 4 - 05018 Orvieto

telefono: 0763-393017

fax: 0763-393017 email:

studio.rellini@libero.it



Lotto: 004**25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****D. Citta' Della Pieve (Perugia) Località/frazione Ponticelli Voc.lo Poggio del Bastione**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di agricolo sito in Citta' Della Pieve (Perugia) Località/frazione Ponticelli Voc.lo Poggio del Bastione .

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: [REDACTED], foglio 74, mappale 510
qualità seminativo, classe 1 superficie catastale 0.00.25, reddito agrario: € 0.14, reddito domenicale: € 0.17.
Derivante da: Atto di compravendita repertorio n° 123777 del 28 gennaio 2002 a rogito del Notaio Anna Maria Lipari in Roma

Coerenze: Confinante con Foglio 35 particella 46- Foglio 74 particella 509

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: [REDACTED], foglio 74, mappale 519
qualità seminativo, classe 1 superficie catastale 0.01.99, reddito agrario: € 1.08, reddito domenicale: € 1.34.
Derivante da: Atto di compravendita repertorio n° 123777 del 28 gennaio 2002 a rogito del Notaio Anna Maria Lipari in Roma

Coerenze: Confinante con Foglio 35 particella 50-51- Foglio 74 particella 521-518-520

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: [REDACTED], foglio 74, mappale 520
qualità seminativo, classe 1 superficie catastale 0.00.94, reddito agrario: € 0.51, reddito domenicale: € 0.63.
Derivante da: Atto di compravendita repertorio n° 123777 del 28 gennaio 2002 a rogito del Notaio Anna Maria Lipari in Roma

Coerenze: Confinante con Foglio 35 particella 51- Foglio 74 particella 521-517-519

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: [REDACTED], foglio 74, mappale 12
qualità Pascolo arborato, classe U superficie catastale 0.27.10, reddito agrario: € 12.60, reddito domenicale: € 1.68.

Derivante da: Atto di compravendita repertorio n° 123777 del 28 gennaio 2002 a rogito del Notaio Anna Maria Lipari in Roma

Coerenze: Confinante Foglio 74 particelle 512-516-517 e Foglio 35 particella 51

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: [REDACTED], foglio 74, mappale 512
qualità Pascolo Cespugliato, classe U superficie catastale 0.03.06, reddito agrario: € 0.06, reddito domenicale: € 0.02.

Derivante da: Atto di compravendita repertorio n° 123777 del 28 gennaio 2002 a rogito del Notaio Anna Maria Lipari in Roma

Coerenze: Confinante Foglio 74 particelle 511-516-12

26. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terreni agricoli in un corpo unico, della superficie catastale, nominale, complessiva, di 0.33.34 ettari, suddivisi nelle qualità effettive, o ad esse assimilabili, seminativo marginale, pascolo arborato/cespugliato ubicati in agro nel Comune di Città della Pieve, in Provincia di Perugia, Frazione Ponticelli, vocabolo Bastione con accesso dalla strada vicinale del Bastione, o dal complesso immobiliare denominato "Poggio del Bastione" con il quale confina. Sono distinti al Nuovo Catasto Terreni di Città della Pieve al foglio 74 con le particelle 510, 519, 520, 12 e 512, con i dati censuari riportati nelle visure allegati alla relazione. Confinanti con le particelle 46, 50, 51, del foglio 35 del Comune di Cetona, e con i mappali 509, 521, 518, 520, 517, 519, 512, 516, 511 e 12 del foglio 74 di Città della Pieve con la strada vicinale del Bastione, salvo altri.

I terreni si estendono lungo il versante di una modesta altura che, dal Vocabolo Bastione, alla quota di circa 300 metri sul livello del mare, degrada verso la valle sottostante, in direzione Città della Pieve. Soltanto le aree individuabili nelle particelle 510-519 e 520 hanno, prevalentemente, una giacitura pianeggiante.



I terreni sono esposti da nord-ovest a nord-est, e dispongono di una mediocre/sufficiente accessibilità, garantita, direttamente, soltanto dalla strada vicinale del Bastione, con la quale confinano per un tratto.

Sui mappali 507,509 e 536 del Foglio 74 di Città della Pieve insiste la strada interna al complesso immobiliare Poggio del Bastione, riportata parzialmente in mappa come può evincersi dalla sovrapposizione della planimetria catastale con la foto aerea della zona.

Il territorio circostante ha una destinazione prettamente agricola, ovviamente priva delle infrastrutture di base e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ed è caratterizzata da insediamenti sparsi, con una bassissima densità edilizia, a carattere prevalentemente residenziale o connesso con le attività rurali, fatta eccezione per alcune limitate attività produttive o commerciali, concentrate in prossimità della Frazione di Ponticelli, lungo la Strada Provinciale di Città della Pieve, a circa quattro chilometri di distanza.

I servizi offerti, concentrati nella Frazione di Ponticelli, raggiungibile soltanto con i mezzi di trasporto privato, sono circoscritti ai servizi pubblici essenziali, di prima necessità, o di prossimità, quali la scuola primaria di primo e secondo livello e l'ufficio postale.



Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Città della Pieve, Fabbro.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale Monte Rufeno .

Attrazioni storiche: Centro storico Città della Pieve,;

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea 400 ml, ferrovia stazione di Fabbro 6 Km, Autostrada A1 uscita di Fabbro 7 Km

Servizi offerti dalla zona: Presenza dei principali servizi; scuole, farmacia, banche

27. STATO DI POSSESSO:

Libero

Il bene è libero e nella piena disponibilità del debitore

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

28.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- iscritto/trascritto a PERUGIA in data 20/12/2003 ai nn. 22418

La convenzione è riferita alle sole particelle 10-11-12-13 del Foglio 74 del Comune di Città della Pieve

28.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

28.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

28.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro



Nessuna.

28.2.3 Pignoramenti :

- PIGNORAMENTO a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro [REDACTED] derivante da Verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a PERUGIA in data 22/04/2013 ai nn. R.G. n°9646 R.P. n°6946

- PIGNORAMENTO a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro [REDACTED] derivante da Verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a MONTEPULCIANO in data 23/04/2013 ai nn. R.G. n°1582 R.P. n°1196

28.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

Avvertenze ulteriori

Da quanto è stato accertato dai documenti visionati e dichiarato dagli intervenuti non risultano cause in corso oltre a quanto già sentenziato o atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Città della Pieve dal **13/03/1984 ante ventennio** al **28/01/2002** In forza di atto di compravendita trascritto a PERUGIA in data 18/04/1984 ai nn. 8017/6048

Titolare/Proprietario: Comune di Città della Pieve dal **13/03/1984 ante ventennio** al **28/01/2002** In forza di atto di compravendita trascritto a MONTEPULCIANO in data 18/12/1997 ai nn. 3050

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **28/01/2002** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita trascritto a PERUGIA in data 20/02/2002 ai nn. 3255

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **28/01/2002** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita trascritto a MONTEPULCIANO in data 16/02/2002 ai nn. 504

31. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione : **agricolo** di cui al punto **D**

Dei terreni che compongono il lotto soltanto le particelle 510, 519 e 520 del foglio 74 di Città della Pieve, hanno una giacitura pianeggiante sfruttabili potenzialmente, ma limitatamente, ai fini agricoli considerata la conformazione articolata delle stesse e la bassa superficie. Inoltre la particella 510 con consistenza di soli 25 mq non confina con le altre particelle facenti parte del lotto .

Le altre due particelle ovvero la 512 e la 12 sempre del Foglio 74 presentano una conformazione del terreno scoscesa fino al fondovalle dove confinano con la strada vicinale "Poggio del Bastione". Sono attualmente occupate da bosco ceduo, o misto, non sottoposto al taglio da molto tempo e in stato di abbandono, anche se i dati riportati in visura le classificano come pascolo arborato/cespugliato.



La marginalità dei suoli liberi, la loro frammentazione, il loro stato di parziale abbandono, e la loro ridotta estensione, non ne consentirebbero, né ne renderebbero economicamente conveniente, lo sfruttamento, sia intensivo che estensivo. Questi, al più, potrebbero essere sfruttati per la piantumazione di colture arboree legnose specializzate (rimboschimento) soltanto allo scopo di "ricucire" i tagli operati nella flora locale per gli interventi urbanistici ed edilizi operati nel tempo.

Superficie complessiva di circa mq
Tessitura prevalente terreno a medio impasto adatto per coltivazioni-parte occupato da bosco

Sistemazioni agrarie non presenti
Sistemazioni agrarie: non presenti sistemi irrigui: non presenti

Colture erbacee pascolo/bosco

Selvicolture presente

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera approvato con D.P.G.R. 274 del 22-05-1998 e successive varianti è identificato nella zona EA agricola - EB boschiva

Norme tecniche ed indici: Quanto alla porzione di terreni nel territorio di Città della Pieve, l'intera consistenza dei mappali 510, 512 e 520, nonché parte della estensione delle particelle 12 e 519 del foglio 74, ricadono in zona agricola EA, mentre la residua superficie dei mappali 12 e 519 è ricompresa in zona boschiva EB dello strumento urbanistico vigente.

Gli stessi terreni, con le medesime porzioni, sono rispettivamente ricomprese in zona omogenea agricola EA, (Area di particolare interesse agricolo) ed in zona omogenea EB (aree boscate), del nuovo Piano Regolatore Generale – parte Strutturale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 5 del 28/01/2016 (cfr certificato di destinazione urbanistica prot. n°1000 del 30/01/2017, allegato in copia al fascicolo).

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Alcune colture effettive non corrispondono a quelle catastali
Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione culturale

nuova variazione culturale,oneri : **€ 500,00**

Oneri totali : **€ 500,00**



Identificato al catasto terreni:

Intestazione: [REDACTED] foglio 74, mappale 510 qualita seminativo, classe 1 superficie catastale 0.00.25, reddito agrario: € 0.14, reddito domenicale: € 0.17.

Derivante da: Atto di compravendita repertorio n° 123777 del 28 gennaio 2002 a rogito del Notaio Anna Maria Lipari in Roma

Coerenze: Confinante con Foglio 35 particella 46- Foglio 74 particella 509

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: [REDACTED] foglio 74, mappale 519 qualita seminativo, classe 1 superficie catastale 0.01.99, reddito agrario: € 1.08, reddito domenicale: € 1.34.

Derivante da: Atto di compravendita repertorio n° 123777 del 28 gennaio 2002 a rogito del Notaio Anna Maria Lipari in Roma

Coerenze: Confinante con Foglio 35 particella 50-51- Foglio 74 particella 521-518-520

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: [REDACTED] foglio 74, mappale 520 qualita seminativo, classe 1 superficie catastale 0.00.94, reddito agrario: € 0.51, reddito domenicale: € 0.63.

Derivante da: Atto di compravendita repertorio n° 123777 del 28 gennaio 2002 a rogito del Notaio Anna Maria Lipari in Roma

Coerenze: Confinante con Foglio 35 particella 51- Foglio 74 particella 521-517-519

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: [REDACTED] foglio 74, mappale 12 qualita Pascolo arborato, classe U superficie catastale 0.27.10, reddito agrario: € 12.60, reddito domenicale: € 1.68.

Derivante da: Atto di compravendita repertorio n° 123777 del 28 gennaio 2002 a rogito del Notaio Anna Maria Lipari in Roma

Coerenze: Confinante Foglio 74 particelle 512-516-517 e Foglio 35 particella 51

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: [REDACTED] foglio 74, mappale 512 qualita Pascolo Cespugliato, classe U superficie catastale 0.03.06, reddito agrario: € 0.06, reddito domenicale: € 0.02.

Derivante da: Atto di compravendita repertorio n° 123777 del 28 gennaio 2002 a rogito del Notaio Anna Maria Lipari in Roma

Coerenze: Confinante Foglio 74 particelle 511-516-12



32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:
32.1 Criterio di stima:

Per quanto noto allo scrivente, nell'ambito del contesto in cui è inserito il lotto, le cui caratteristiche sono state descritte precedentemente, non sono stati riscontrati trasferimenti recenti di terreni simili a quelli in stima, ed è quindi stato necessario ricorrere ad altre fonti per la ricerca del valore di mercato. In particolare, nella valutazione complessiva sono state considerate sia la modesta estensione del compendio agricolo, l'articolazione delle particelle, la marginalità delle stesse ma anche la vicinanza di tali terreni al complesso immobiliare Poggio del Bastione e quindi un'appetibilità maggiore rispetto ad altri terreni. Per questo motivo si è ritenuto opportuno applicare una maggiorazione del 30% del prezzo unitario di riferimento. I valori di riferimento che sono stati utilizzati sono quelli pubblicati dalla Regione dell'Umbria BUR per l'anno 2015, "Quadro d'insieme dei valori agricoli" che stabilisce i valori medi per Ha coltivato in funzione della zona di appartenenza (Citta della Pieve/Piegara Reg.Agr. n°9) ed a quelli contenuti nella pubblicazione "Il valore della terra", dell'Istituto nazionale di Economia Agraria, di seguito elencati.

	BUR Umbria	
Seminativo	€.18.000,00	€.19.000,00
Pascolo arborato/cespugliato	€.3.000,00	€ 3.500,00



32.2 Fonti di informazione:

Catasto di Perugia/ BUR Regione Umbria "Quadro d'insieme dei valori agricoli" ., Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di Citta della Pieve
Istituto Nazionale di Economia Agraria -il valore della terra-

32.3 Valutazione corpi:

ID	Coltura	Superficie	Valore unitario	Maggiorazione %	Valore complessivo
1	Seminativo	00.03.18	€ 19.000,00	30%	€ 785,46
2	Pascolo arborato	00.30.16	€ 3.500,00	30%	€ 1.372,28

Totale : € 2.157,74

32.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione culturale	€ 500,00
--	----------

32.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 2.657,74**
E con le spese tecniche di regolarizzazione culturale a carico
dell'acquirente, esclusi gli oneri derivanti da imposte sui trasferimenti ed IVA:

Allegati

- Fascicolo lotto 004 contenente Rilievi metrici, planimetrie, documentazione fotografica ,visure catastali e CDU

Orvieto 30/01/2017

Il Perito
Arch. Claudio Rellini





FASCICOLO LOTTO 4

Terreni

-Comune di Città della Pieve (PG) Foglio 74 part.celle 12-510-512-519-520

Planimetria catastale, documentazione fotografica, visure catastali, Cdu

Orvieto 30-01-2017

Il Consulente Tecnico
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
Arch. Claudio Rellini
ARCHITETTO
CLAUDIO
RELLINI
SEZIONE. N. ORDINE
A 339
PROVINCIA DI TERNI





