

---

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

promossa da: UBI LEASING Spa

contro: "OMISSIS"

N° Gen. Rep. **61/2013** (riunita con N° Gen. Rep. 62/2013)  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/04/15

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

Custode Giudiziario: **ESTER FERRARA**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto Unico**

Esperto alla stima: **Paolo Trabalza**  
Codice fiscale: TRBPLA69M29L117O  
Partita IVA: 01367140553  
Studio in: Via F. Filzi 7 - 05100 Terni  
Telefono: 0744/58547  
Fax: 0744/58547  
Email: sta.lt@libero.it  
Pec: paolo.trabalza@geopec.it

**Beni in Citta' Della Pieve (Perugia)**  
**Località/Frazione Loc. Case Venie**

**Lotto: Unico**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**  
**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

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

**Identificativo corpo: A.**

**sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Loc. Case Venie**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

con sede in Roma CF

foglio 43, particella 52, subalterno 2, indirizzo Vocabolo Case Venie, piano T-1, sezione censuaria Città della Pieve (PG), categoria unità collabenti

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia di Roma, del 02/02/2010 rep 81324

Confini: Stessa ditta, De Stefano, Perrotta

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

con sede in Roma CF

foglio 42, particella 126, subalterno 4, indirizzo Vocabolo Case Venie, piano T-1, sezione censuaria Città della Pieve (PG), categoria unità collabenti

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia di Roma, del 02/02/2010 rep 81324

Confini: Stessa ditta, De Stefano, Perrotta

Note: L'unità immobiliare si completa con un'area esterna comune, identificata con il Fo 142 p.Illa 79 - BENE COMUNE NON CENSIBILE alla p.Illa 126 sub 4/5

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 42, particella 126, subalterno 5, indirizzo Vocabolo Case Venie, piano T-1, sezione censuaria Città della Pieve (PG), categoria unità collabenti

Derivante da: Atto pubblico di compravendita, Notaio La Gioia di Roma, del 26/03/2010 rep. n. 81324

Confini: stessa ditta, De Stefano Paolo, Perrotti Anna

Note: L'unità immobiliare si completa con un'area esterna comune, identificata con il Fo 142 p.Illa 79 - BENE COMUNE NON CENSIBILE alla p.Illa 126 sub 4/5

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 43, particella 198, indirizzo Vocabolo Case Venie, piano T-1, sezione censuaria Città della Pieve (PG), categoria unità collabenti  
Derivante da: Atto pubblico di compravendita, Notaio La Gioia di Roma, del 26/03/2010 rep. n. 81324  
Confini: stessa ditta, De Stefano Paolo, Perrotti Anna

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 42, particella 126, subalterno 8, indirizzo Vocabolo Case Venie, piano T-1, sezione censuaria Città della Pieve (PG), categoria unità collabenti  
Derivante da: Atto pubblico di compravendita, Notaio La Gioia di Roma, del 26/03/2010 rep. n. 81324

Confini: stessa ditta, De Stefano Paolo, Perrotti Anna

Note: Graffata con il Fo 42 p.lla 513

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

con sede in Roma CF

foglio 43, particella 52, subalterno 1, indirizzo Vocabolo Case Venie, piano T-1, sezione censuaria Città della Pieve (PG), categoria unità collabenti  
Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia di Roma, del 02/02/2010 rep 81324

Confini: Stessa ditta, De Stefano, Perrotta

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

con sede in Roma CF

foglio 42, particella 126, subalterno 6, indirizzo Vocabolo Case Venie, piano T-1, sezione censuaria Città della Pieve (PG), categoria unità collabenti  
Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia di Roma, del 02/02/2010 rep 81324

Confini: Stessa ditta, De Stefano, Perrotta

Note: Graffata con la p.lla 129 sub 3 e p.lla 130 sub 3

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:** Nessuna

**Identificativo corpo: B.**

**agricolo sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Loc. Case Venie**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

, sezione censuaria Città della Pieve (PG), foglio 42, particella 133 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0.00.19, reddito dominicale: € 0.06, reddito agrario: € 0.08

Derivante da: Atto pubblico di compravendita, Notaio La Gioia di Roma, del 26/03/2010 rep. n. 81324

Confini: stessa ditta, De Stefano Paolo, Perrotti Anna

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

, sezione censuaria Città della Pieve (PG), foglio 42, particella 134 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0.00.06, reddito dominicale: € 0.02, reddito agrario: € 0.02

Derivante da: Atto pubblico di compravendita, Notaio La Gioia di Roma, del 26/03/2010 rep. n. 81324

Confini: stessa ditta, De Stefano Paolo, Perrotti Anna

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

sezione censuaria Città della Pieve (PG), foglio 42, particella 124 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0.00.07, reddito dominicale: € 0.02, reddito agrario: € 0.03

Derivante da: Atto pubblico di compravendita, Notaio La Gioia di Roma, del 26/03/2010 rep. n. 81324

Confini: stessa ditta, De Stefano Paolo, Perrotti Anna

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

sezione censuaria Città della Pieve (PG), foglio 42, particella 125 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0.00.66, reddito dominicale: € 0.19, reddito agrario: € 0.27

Derivante da: Atto pubblico di compravendita, Notaio La Gioia di Roma, del 26/03/2010 rep. n. 81324

Confini: stessa ditta, De Stefano Paolo, Perrotti Anna

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

sezione censuaria Città della Pieve (PG), foglio 42, particella 138 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0.00.83, reddito dominicale: € 0.24, reddito agrario: € 0.34

Derivante da: Atto pubblico di compravendita, Notaio La Gioia di Roma, del 26/03/2010 rep. n. 81324

Confini: stessa ditta, De Stefano Paolo, Perrotti Anna

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

, sezione censuaria Città della Pieve (PG), foglio 43, particella 164 qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 0.10.45, reddito dominicale: € 3.02, reddito agrario: € 3.78

Derivante da: Atto pubblico di compravendita, Notaio La Gioia di Roma, del 26/03/2010 rep. n. 81324

Confini: stessa ditta, De Stefano Paolo, Perrotti Anna

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

sezione censuaria Città della Pieve (PG), foglio 42, particella 120 qualità pascolo, classe U, superficie catastale 0.04.60, reddito dominicale: € 0.07, reddito agrario: € 0.14

Derivante da: Atto pubblico di compravendita, Notaio La Gioia di Roma, del 26/03/2010 rep. n. 81324

Confini: stessa ditta, De Stefano Paolo, Perrotti Anna

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:** Nessuna

**Identificativo corpo: C.**

sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Loc. Case Venie

**Quota e tipologia del diritto**

9703/10000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari:

**DE STEFANO PAOLO** CF DSTPLA41C14A944N

**PERROTTA ANNA** CF PRRNNA42L60H501Z

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

**DE STEFANO PAOLO** CF DSTPLA41C14A944N

**PERROTTA ANNA** CF PRRNNA42L60H501Z

foglio 43, particella 81, indirizzo Vocabolo Case Venie, sezione censuaria Città della Pieve (PG), categoria unità collabenti

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio La Gioia di Roma, del 02/02/2010 rep. 81324

Confini: Stessa ditta.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In seguito all'atto di compravendita Notaio Valeri di Roma e La Gioia di Roma, sono state erroneamente riportate le quote di proprietà spettanti ai singoli proprietari.

Regolarizzabili mediante: voltura catastale

voltura catastale: €500,00

Oneri Totali: € 500,00

Non si dichiara la conformità catastale

**Note generali:** Nessuna

**Identificativo corpo: D.**

sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Loc. Case Venie

**Quota e tipologia del diritto**

9703/10000 di

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

**DE STEFANO PAOLO** CF DSTPLA41C14A944N

**PERROTTA ANNA** CF PRRNNA42L60H501Z

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

**DE STEFANO PAOLO** CF DSTPLA41C14A944N

**PERROTTA ANNA** CF PRRNNA42L60H501Z, sezione censuaria Città della Pieve (PG), foglio 42, particella 115 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0.02.66, reddito dominicale: € 0.77, reddito agrario: € 1.10

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia del 02/02/2010 rep. 81324

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

**DE STEFANO PAOLO** CF DSTPLA41C14A944N

**PERROTTA ANNA** CF PRRNNA42L60H501Z, sezione censuaria Città della Pieve (PG), foglio 42, particella 116 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0.04.41, reddito dominicale: € 1.28, reddito agrario: € 1.82

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia del 02/02/2010 rep.

81324

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

**DE STEFANO PAOLO** CF DSTPLA41C14A944N

**PERROTTA ANNA** CF PRRNNA42L60H501Z, sezione censuaria Città della Pieve (PG), foglio 42, particella 132 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0.00.21, reddito dominicale: € 0.07, reddito agrario: € 0.09

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia del 02/02/2010 rep. 81324

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

**DE STEFANO PAOLO** CF DSTPLA41C14A944N

**PERROTTA ANNA** CF PRRNNA42L60H501Z, sezione censuaria Città della Pieve (PG), foglio 42, particella 135 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0.01.89, reddito dominicale: € 0.59, reddito agrario: € 0.78

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia del 02/02/2010 rep. 81324

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

**DE STEFANO PAOLO** CF DSTPLA41C14A944N

**PERROTTA ANNA** CF PRRNNA42L60H501Z, sezione censuaria Città della Pieve (PG), foglio 42, particella 136 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0.02.22, reddito dominicale: € 0.64, reddito agrario: € 0.92

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia del 02/02/2010 rep. 81324

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

**DE STEFANO PAOLO** CF DSTPLA41C14A944N

**PERROTTA ANNA** CF PRRNNA42L60H501Z, sezione censuaria Città della Pieve (PG), foglio 42, particella 137 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0.00.24, reddito dominicale: € 0.07, reddito agrario: € 0.10

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia del 02/02/2010 rep. 81324

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

**DE STEFANO PAOLO** CF DSTPLA41C14A944N

**PERROTTA ANNA** CF PRRNNA42L60H501Z, sezione censuaria Città della Pieve (PG), foglio 43, particella 165 qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 0.00.90, reddito dominicale: € 0.26, reddito agrario: € 0.33

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia del 02/02/2010 rep. 81324

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

**DE STEFANO PAOLO** CF DSTPLA41C14A944N

**PERROTTA ANNA** CF PRRNNA42L60H501Z, sezione censuaria Città della Pieve (PG), foglio 43, particella 167 qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 0.00.50, reddito dominicale: € 0.20, reddito agrario: € 0.22

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia del 02/02/2010 rep. 81324

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

**DE STEFANO PAOLO** CF DSTPLA41C14A944N

**PERROTTA ANNA** CF PRRNNA42L60H501Z, sezione censuaria Città della Pieve (PG), foglio 43, particella 201 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.07.78, reddito dominicale: € 3.21, reddito agrario: € 3.62

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia del 02/02/2010 rep. 81324

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

**DE STEFANO PAOLO** CF DSTPLA41C14A944N

**PERROTTA ANNA** CF PRRNNA42L60H501Z, sezione censuaria Città della Pieve (PG), foglio 43, particella 209 qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 0.05.45, reddito dominicale: € 1.58, reddito agrario: € 1.97

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia del 02/02/2010 rep. 81324

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

**DE STEFANO PAOLO** CF DSTPLA41C14A944N

**PERROTTA ANNA** CF PRRNNA42L60H501Z, sezione censuaria Città della Pieve (PG), foglio 42, particella 123 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0.02.59, reddito dominicale: € 0.75, reddito agrario: € 1.07

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia del 02/02/2010 rep. 81324

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

**DE STEFANO PAOLO** CF DSTPLA41C14A944N

**PERROTTA ANNA** CF PRRNNA42L60H501Z, sezione censuaria Città della Pieve (PG), foglio 43, particella 200 qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 0.00.30, reddito dominicale: € 0.04, reddito agrario: € 0.02

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia del 02/02/2010 rep. 81324

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In seguito all'atto di compravendita Notaio Valeri di Roma e La Gioia di Roma, sono state erroneamente riportate le quote di proprietà spettanti ai singoli proprietari.

Regolarizzabili mediante: voltura catastale

voltura catastale: €500,00

Oneri Totali: € 500,00

Non si dichiara la conformità catastale

***Note generali:*** Nessuna

**2. DESCRIZIONE GENERALE:**

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Città della Pieve Loc. Case Venie. Il complesso immobiliare ha una superficie di mq 12.146,00 tra coperto e scoperto, ed è costituito da quattro edifici in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, con destinazione prevalentemente residenziale, oltre a terreni circostanti (corti), che completano il compendio. I beni sono raggiungibili percorrendo la strada bianca di voc. Sansano, sia da nord dall'incrocio con la strada regionale 71, che da sud mediante la strada provinciale 308, e distano dal centro di Città della Pieve km 4,5 e da Fabro km 14,00. La vicinanza alla cittadina di Fabro offre inoltre la possibilità di usufruire della importante stazione ferroviaria omonima che collega sia Roma che Firenze con circa 1 ora di viaggio. I casali sono ubicati in posizione sopraelevata rispetto alla strada vicinale che li costeggia, ed il panorama di cui si può godere è molto aperto, anche se da un

lato c'è la presenza dell'autostrada e della ferrovia (3,00 km dall'autostrada e 1,5 km dalla ferrovia). I fabbricati sviluppano una volumetria complessiva di circa 3640 mc. disposti su due livelli e realizzati in muratura di pietrame, con copertura a tetto, parzialmente crollata. Lo stato attuale comporta una ristrutturazione pesante in quanto le strutture si presentano in forte stato di degrado ed abbandono. L'immobile risulta momentaneamente sprovvisto di tutte le utenze.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi .

**Importanti centri limitrofi:** Città della Pieve.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate

**Attrazioni storiche:** Non specificate

**Principali collegamenti pubblici:** strada provinciale n. 308 a 3 km , Città della Pieve a 4,5 km

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

sito in Citta' Della Pieve (Perugia),

Libero

**Identificativo corpo: B**

agricolo sito in Citta' Della Pieve (Perugia),

Libero

**Identificativo corpo: C**

sito in Citta' Della Pieve (Perugia),

Libero

**Identificativo corpo: D**

sito in Citta' Della Pieve (Perugia),

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA COOP. PER AZIONI contro derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Importo ipoteca: € 360.000,00 - Importo capitale: € 180.000,00

rogito Notaio La Gioia Luigi di Roma in data 22/02/2010 ai nn. 81464/20630 iscritto/trascritto a Perugia in data 26/03/2010 RP 1645

##### **Dati precedenti relativi ai corpi: A – B- C – D**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CENTRO LEASING SPA contro derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Importo

ipoteca: € 20.000,00 - Importo capitale: € 11.781,43

rogito TRIBUNALE DI FIRENZE in data 12/11/2010 ai nn. 15101 iscritto/trascritto a Perugia in data 21/01/2011 RP 255

##### **Dati precedenti relativi ai corpi: A – B- C – D**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di UBI LEASING SPA contro



derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Importo

ipoteca: € 45.000,00 - Importo capitale: € 22.895,64

rogito TRIBUNALE DI BRESCIA in data 14/05/2012 ai nn. 10601 iscritto/trascritto a Perugia in data 13/07/2012 RP 2038

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – B- C – D**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA ITALEASE SPA contro

derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Importo

ipoteca: € 33.370,33 - Importo capitale: € 25.287,00 + € 4.083,33 di interessi, spese € 4.000,00.

rogito TRIBUNALE DI MILANO in data 22/02/2012 ai nn. 5285 iscritto/trascritto a Perugia in data 20/08/2013 RP 2446

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – B- C – D**

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA COOP. PER AZIONI contro PIGNORAMENTO IMMOBILI derivante da VERBALE DI

rogito TRIBUNALE DI ORVIETO in data 24/07/2013 ai nn. 473 iscritto/trascritto a Perugia in data 19/09/2013 ai nn. RP 14439

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – B- C – D**

- Pignoramento a favore di UBI LEASING SPA contro

derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

rogito TRIBUNALE DI ORVIETO in data 10/07/2013 ai nn. 475 iscritto/trascritto a Perugia in data 14/11/2013 ai nn. RP 17685

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – B- C – D**

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

- Atto di convenzione edilizia a rogito Notaio Cinelli Alessandro con sede in Chiusi, in data 20/05/1995 nn. 41873/6946, trascritto a Perugia il 03/06/1995 RP 8420.

a favore di **COMUNE DI CITTA' DELLA PIEVE** contro **BILLI ALBERTO, PERROTTA ANNA, DE STEFANO PAOLO GIUSEPPE, POSSAGNO PIETRO LODOVICO, PERROTTA FRANCA, ALLEGRA CARLA e CATUCCI CLAUDIO.**

**Note:** la presente convenzione edilizia è diretta a disciplinare la ristrutturazione delle proprietà dei signori BILLI ALBERTO, PERROTTA ANNA, DE STEFANO PAOLO GIUSEPPE, POSSAGNO PIETRO LODOVICO, PERROTTA FRANCA, ALLEGRA CARLA e CATUCCI CLAUDIO, censita al NCEU di Città della Pieve Loc. Case Venie, in conformità alle previsioni del Piano di Recupero approvato dal consiglio comunale di Città della Pieve con deliberazione n. 24 del 23/02/1995.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: dalla verifica eseguita non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni.**

**4.2.5 Note: Dalla lettura dell'atto di provenienza sopra citato a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma, veniva evidenziata la necessità di effettuare: “un successivo atto di precisazione o rettifica che verrà effettuato a cura della società acquirente, che a tal fine viene investita di ogni più ampio potere, per la stipula del conseguente atto, ma a a spese, a pro quota della parte venditrice”. Il sopra citato atto di rettifica si rendeva necessario in quanto, nell'atto La Gioia venivano trasferite le quote di comproprietà come riportate nella visura catastale per soggetto, che risultavano errate. Dalle verifiche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari di Perugia e precisamente dalla lettura dell'atto a rogito Notaio Valeri di Roma del 26/03/1993 rep. 8357, lo scrivente ha potuto constatare l'esattezza delle quote trascritte, e calcolare conseguentemente gli effettivi diritti di comproprietà che dovevano essere trasferiti alla società eseguita con l'atto La Gioia, e precisamente:**

- prop. 140.442/200.000
- DE STEFANO PAOLO prop. 29.779/200.000 in comunione dei beni con Perrotta Anna
- PERROTTA ANNA prop. 29.779/200.000 in comunione dei beni con De Stefano Paolo.

**La quota trasferita all'esecutato, risulta superiore a quella che effettivamente poteva**

*essere trasferita. Tale anomalia non è stata riscontrata nella relazione notarile e nelle visure ipocatastali allegare agli atti di causa.*

**NB: E' NECESSARIO CHE PRIMA DELLA VENDITA VENGANO RETTIFICATE LE QUOTE SPETTANTI AL DEBITORE, E NON E' POSSIBILE FRAZIONARE LE PARTICELLE IN COMPROPRIETA' IN QUANTO COSTITUENTI UN UNICO CORPO, UNITAMENTE ALLE PARTICELLE IN PIENA PROPRIETA'.**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**sito in Citta' Della Pieve (Perugia),**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non Specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non Specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non Specificato

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non Specificato

**Avvertenze ulteriori:** Vedi certificato dei carichi pendenti in allegato.

**Identificativo corpo: B**

**agricolo sito in Citta' Della Pieve (Perugia),**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non Specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non Specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non Specificato

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non Specificato

**Avvertenze ulteriori:** Vedi certificato dei carichi pendenti in allegato.

**Identificativo corpo: C**

**sito in Citta' Della Pieve (Perugia),**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non Specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non Specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non Specificato

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non Specificato

**Avvertenze ulteriori:** Vedi certificato dei carichi pendenti in allegato.

**Identificativo corpo: D**

**sito in Citta' Della Pieve (Perugia),**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non Specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non Specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non Specificato

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non Specificato

**Avvertenze ulteriori:** Vedi certificato dei carichi pendenti in allegato.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** BONI ANTONIA dal al **23/02/1981 (ante ventennio)**

**Titolare/Proprietario:** CATUCCI CLAUDIO prop. 1/4 in comunione dei beni con Allegra Carla ALLEGRA CARLA prop. 1/4 in comunione dei beni con Catucci Claudio

BILLI ALBERTO prop. 1/2 dal **23/02/1981 al 26/03/1993**

**In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Ruffolo di Roma in data 23/02/1981 ai nn. 353918/13141 trascritto a Perugia in data 25/03/1981 ai nn. RP 4189.**

**Titolare/Proprietario:**

BERARDUCCI ELIO prop. 66,72/1000;

NATALINI MARIA PIA prop. 66,72/1000;

DI STEFANO PAOLO in regime di comunione dei beni con Perotta Anna prop. 297,79/1000;

LAWRENCE CHRISTINA in regime di comunione dei beni con Longo Walter prop. 166,15/1000;

PERROTTA FRANCA in comunione dei beni con Possagno Pietro Lodovico prop. 101,94/1000;

BILLI ALBERTO prop. 150,34/1000;

CATUCCI CLAUDIO prop. 75,17/1000;

ALLEGRA CARLA prop. 75,17/1000;

dal **26/03/1993 al 02/02/2010** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Valeri di Roma in data 26/03/1993 ai nn. 8357 trascritto a Perugia in data 06/04/1983 ai nn. RP 4855 - 4856 - 4857-4858.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C – D.**

**Titolare/Proprietario:**

prop. 1/1

dal **02/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio La Gioia di Roma in data 02/02/2010 ai nn. 81324 trascritto a Perugia in data 26/03/2010 ai nn. 4698 – 4699 – 4700 – 4701;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – B**

**Titolare/Proprietario:**

prop. 9703/10000

DE STEFANO PAOLO in comunione dei beni con Perrotta Anna prop. 297,73/1000.

dal **02/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio La Gioia di Roma in data 02/02/2010 ai nn. 81324 trascritto a Perugia in data 26/03/2010 ai nn.

4698 – 4699 – 4700 – 4701;

**Note:** Si precisa quanto appresso:

*in data 17/03/2010 con atto a rogito Notaio La Gioia di Roma rep. 81671/20638, i signori Possagno Pietro Lodovico e Perrotta Franca e la confermavano l'atto rep. 81324 del 02/02/2010, in quanto erroneamente, sotto la lettera G, veniva allegato il certificato di destinazione urbanistica mancante della p.lla 120 del Fo 42.*

**Dati precedenti relativi ai corpi: C – D**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente di iniziativa privata in Loc. Case Venie approvato con DCC n. 77 del 27/06/1991 e successiva convenzione edilizia stipulata con il Comune di Città della Pieve a rogito Notaio Cinelli Alessandro del 20/05/1995 rep. 41873/6946 trascritto a Perugia il 03/06/1995 al n. RP 8420.

### 7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

## **7.2 Conformità urbanistica:**

strumento urbanistico Approvato:Piano regolatore generale

In forza della delibera:DPGR N. 273 del 22/09/1998

Zona omogenea:Agricola

### **Norme tecniche di attuazione:**

ZONE AGRICOLE distinte in cartografia con il simbolo E2 Sono le zone destinate ad usi agricoli (art. 2 del D.M. 2.4.1968) Interventi ammessi e densità edilizia: In dette zone sono ammessi i seguenti interventi: a) nuove costruzioni uso abitativo a servizio del coltivatore diretto dell'imprenditore agricolo a titolo principale (art. 12 L. 9/5/1975, n. 153) e del proprio nucleo familiare utilizzando la densità fondiaria di 90 mc/ha o di 50 mc/ha nelle zone che sono anche oggetto di tutela paesistica, ambientale di cui alla Legge 29/6/1939, n. 1497; per utilizzare tale facoltà è necessario che il terreno utilizzato per il calcolo della volumetria abbia reddito domenicale e reddito agricolo che sommino per un valore non inferiore a L. 1.300.000. Tale valore sarà adeguato al variare dei redditi catastali; b) annessi rustici quali: depositi (sementi, materiali, attrezzi fertilizzanti, antiparassitari, prodotti del fondo); rimesse (per macchinari agricoli); ricoveri (per animali di allevamento aziendale) a servizio dell'imprenditore agricolo a Titolo Principale e del Coltivatore Diretto, purché compatibili con i valori ambientali dei luoghi. Le dimensioni dei manufatti sono determinate da comprovate esigenze di conduzione aziendale; c) ampliamenti di impianti o strutture esistenti legate alla trasformazione di prodotti agricoli, che non abbiano carattere industriale, sono ammessi anche per soggetti che non abbiano titolo di imprenditore agricolo a titolo principale o coltivatore diretto. Tali interventi sono ammessi se compatibili con l'inserimento ambientale. Le dimensioni dei manufatti sono determinate da comprovate esigenze di conduzione aziendale. Non sono ammessi interventi ex nuovo; d) Per le attrezzature produttive legate all'attività agricola ed aventi caratteristiche e dimensioni che ne giustifichino la necessità, è consentita all'Imprenditore Agricolo a titolo principale ed al Coltivatore Diretto, la edificazione di un solo alloggio a servizio di custodia di tale attività con dimensioni massime di mc. 500, a condizione che nel fondo non esistano altre adeguate abitazioni. In ogni caso la realizzazione dell'attrezzatura produttiva dovrà precedere la costruzione dell'alloggio. e) abitazioni non legate alla conduzione del fondo né a servizio dell'attività agricola nella misura massima di densità fondiaria di mc. 40/Ha. Gli edifici possono essere realizzati con materiali di recupero (sassi spaccati e mattoni) o con altri materiali intonacati. Debbono essere coperti con tetti a due falde riunite al colmo. I nuovi edifici dovranno essere costruiti ad almeno 100 ml di distanza dai beni storici architettonici e ambientali diffusi nel territorio incluse nell'elenco di cui all'art. 6 della L.R. 02/09/74 n° 53; f) annessi rustici di modesta dimensione per rimessa di attrezzi e depositi di prodotti agricoli legati alle necessità di conduzione del fondo di proprietà di soggetti non imprenditori agricoli a titolo principale e non Coltivatori Diretti aventi una superficie netta massima di mq. 25, comunque distribuita, un'altezza massima dei (C:\Documents And Settings\Fausto\Documents\FAUSTO\Modulistica\R.E.C. - N.T.A\NTA\_PRG\_E ADEG\_PTCP.Doc) - Tel.: 0578/291.225 – FAX: 0578/291.291 E-Mail: urbanistica@cittadellapieve.org - Pag. n. 64 di 86 prospetti a valle di ml.3,00, misurata dal naturale

piano di campagna alla linea di gronda. Debbono essere posti ad una distanza non inferiore a ml. 10,00 da fabbricati destinati ad abitazione. Possono essere realizzati con materiali di recupero (sassi spaccati e mattoni) o con altri materiali intonacati. Debbono essere coperti con tetto a due falde riunite al colmo; g) nei fabbricati rurali preesistenti alla data di entrata in vigore della Legge 6/8/1967, n. 765, già destinati ad abitazione e relativi annessi, e non inclusi tra gli immobili di cui all'art. 6 della L.R. 02/09/1974, n. 53, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, ivi compresi ampliamenti e sopraelevazioni, con un incremento massimo di mc.180, purché il volume totale dell'immobile ristrutturato non risulti superiore a mc. 800. E' ammesso il recupero edilizio e la trasformazione delle destinazioni d'uso, ai fini agrituristici e residenziali, di annessi rurali preesistenti nel territorio Comunale alla data di emanazione della L.R. 02/09/74 n° 53 sempreché si rispettino i caratteri architettonici e i valori ambientali dell'impianto originario e si impieghino materiali e tecnologie derivate dalla tradizione locale. Per detti annessi non sono ammessi incrementi di volume. Nel recupero e nella trasformazione di annessi rurali non è ammessa la realizzazione di unità immobiliari destinate alla residenza con superficie inferiore a mq 38; h) negli immobili sparsi nel territorio, inclusi nell'elenco dei "castelli, torri, ville, abbazie, casolari tipici", di cui all'art. 6 della L.R. 2/9/1974, n. 53, ed individuati in cartografia con i simboli Aa, Ab, Ac, Ba, possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché interventi di consolidamento o di restauro, come di seguito definiti: - per opere di consolidamento devono intendersi quelle tendenti ad assicurare la stabilità delle strutture dell'edificio, senza alterare sostanzialmente le strutture originarie stesse; in caso di crolli parziali di dette strutture ne è consentito il ripristino nelle forme originarie; - per opere di restauro devono intendersi quelle che tendono a ripristinare le parti alterate, ad eliminare le aggiunte degradanti, a migliorare le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igieniche. Per i casolari tipici individuati "Ba" è consentito il riutilizzo dei volumi eliminati dal corretto restauro dell'edificio originario, realizzando la costruzione di nuovi edifici di minore o pari volume nel rispetto dei caratteri architettonici e valori ambientali nell'ambito dell'impianto originario e si impieghino materiali e tecnologie consone al restauro. Gli edifici restaurati possono avere diversa destinazione d'uso rispetto a quella d'origine, purché non venga alterato il carattere dell'insediamento in cui l'edificio è collocato; i) infrastrutture per l'uso e la difesa del suolo quali: strade poderali e consorziali, canali, opere di difesa idraulica e simili; l) impianti tecnologici di modesta entità quali cabine elettriche, telefoniche, di decompressione del gas e simili, nonché le relative reti di distribuzione, impianti di depurazione. Gli interventi di cui alle lettere i) e l) del presente paragrafo non sono soggetti al rispetto dei limiti di densità edilizia. (C:\Documents And Settings\Fausto\Documenti\FAUSTO\Modulistica\R.E.C. - N.T.A\NTA\_PRG\_ E ADEG\_PTCP.Doc) - Tel.: 0578/291.225 – FAX: 0578/291.291 E-Mail: urbanistica@cittadellapieve.org - Pag. n. 65 di 86 Altezza degli edifici: L'altezza massima fuori terra consentita per gli edifici ammessi è fissata per i prospetti a valle in ml. 6,00, misurata al piano naturale di campagna alla linea di gronda. ART. 13 Bis BENI STORICI ARCHITETTONICI (Aa-Ab-Ac) E AMBIENTALI (Ba) DIFFUSI SUL TERRITORIO

12. Per i casolari tipici individuati "Ba" è consentito il riutilizzo dei volumi eliminati dal corretto restauro dell'impianto originario, realizzando la costruzione di nuovi edifici di minore o pari volume nel rispetto dei caratteri architettonici e valori ambientali e nell'ambito dell'impianto originario ed usino ed a condizione che vengano usati materiali e tecnologie consone al restauro. In ogni caso la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri di cui al comma 10 dell'art. 8 della Legge Regionale 02/09/1974, n. 53, come sostituito dall'art. 34 della L.R. 31/1997, e, comunque, previa approvazione di piano attuativo.

Strumento urbanistico Adottato:Piano Governo del Territorio:

In forza della delibera:DCC n°273 del 28/02/2011

Zona omogenea:Zona agricola

**Norme tecniche di attuazione:TITOLO III  
SPAZIO RURALE  
CAPO I  
DISCIPLINA DELLO SPAZIO RURALE**

**Art. 32 Classificazione**

1. Lo spazio rurale è la parte del territorio comunale destinata prevalentemente ad usi agricoli, caratterizzata da insediamenti sparsi, non compresi negli ambiti urbani, di cui al Titolo VI, posti anche in contesti ambientali di pregio, dove si svolgono attività riconducibili all'agricoltura e all'attività di trasformazione dei prodotti agricoli

2. Lo spazio rurale è suddiviso in:

aree di particolare interesse agricolo;  
aree agricole compromesse  
aree agricole;

aree boscate: la disciplina è quella contenuta nell'articolo 31.

Art. 33 Interventi edilizi ammessi

1. Nello spazio rurale sono consentite, oltre alla residenza, tutte le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali, nonché le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo e/o il bosco, privilegiando, ove possibile, quelle rispettose dell'ambiente agrario tradizionale e finalizzate alla produzione dei prodotti tipici. In dette aree, ad eccezione delle aree boscate, si applicano le norme di cui ai seguenti commi.

2. per gli edifici esistenti vale la disciplina di cui alla L.R. 11/2005. E' ammesso anche il cambiamento di destinazione d'uso dell'intero edificio, incluso l'eventuale ampliamento, per attività extralberghiere e agrituristiche, per residenze d'epoca, nonché per servizi connessi all'attività agricola.

3. I piani attuativi qualora richiesti dalla specifica normativa ed i progetti per gli interventi edilizi diretti sugli edifici esistenti ricadenti all'interno della Classe 4b) di cui all'art. 36c.1 lett.d delle NTA del PTCP, nelle aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 nelle zone archeologiche nonché quelli censiti ai sensi dell'art. 33 comma 5 della L.R. 11/2005, nelle more di recepimento nel Regolamento Edilizio di quanto previsto nella D.G.R. 19 marzo 2007 n. 420, sono assoggettati alle disposizioni in essa contenute. In particolare per gli edifici censiti ai sensi dell'art. 33 comma 5 della L.R. 11/2005 per i quali il censimento ha attribuito la classificazione dell'area e dell'edificio si applicano le modalità d'intervento previste dalla D.G.R. 19 marzo 2007 n. 420 relativamente alla corrispondente classificazione; per i piani attuativi o i progetti, per gli interventi edilizi diretti, ricadenti nelle aree della Classe 4b) di cui all'art. 36c.1 lett.d delle NTA del PTCP, nelle aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 nelle zone archeologiche in sede di predisposizione del piano attuativo e del progetto viene definita la 43 classificazione di appartenenza rifacendosi a quanto previsto nella D.G.R., tale classificazione dovrà essere confermata in sede di esame dalla Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio.

4. La realizzazione di nuovi edifici destinati alla residenza dovrà avvenire nel rispetto dei limiti stabiliti dalla L.R. 11/2005. Al piano terra degli edifici sono ammesse, nel rispetto della legislazione in materia di igiene e salubrità, le destinazioni produttive strettamente connesse all'attività agricola. La realizzazione dei nuovi edifici è subordinata alla costituzione, prima del rilascio del titolo abilitativo, di un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge, nei limiti della Suc-rur prevista dall'intervento. Il vincolo relativo agli interventi di cui sopra riguarda i terreni corrispondenti all'applicazione del relativo Ut considerando la Suc-rur sia del nuovo edificio che quella di tutti gli edifici dell'impresa agricola. L'impresa agricola, ai fini dell'applicazione dell'Ut per la realizzazione di nuovi edifici al suo servizio, può tenere conto anche di terreni non contigui e/o ricadenti in comuni confinanti. In ogni caso l'applicazione di dette modalità è subordinata ad ampia e motivata dimostrazione, in sede progettuale, che la localizzazione dei nuovi edifici è finalizzata alla riduzione sia dell'impatto ambientale che alle realizzazioni di nuove infrastrutture viarie. Ai fini dell'applicazione dell'Ut, sono considerati tutti gli immobili del richiedente il titolo abilitativo esistenti sui terreni interessati al momento della presentazione della domanda al Comune, tenendo conto dei vincoli di asservimento già gravanti sui terreni, nonché di tutti gli edifici esistenti o in corso di costruzione alla data del 13 novembre 1997, ancorché oggetto di successivo trasferimento, frazionamento di proprietà, o cambiamento di destinazione d'uso.

5. per gli edifici non destinati a residenza vale quanto previsto dalla L.R. 11/2005, le altezze massime consentite sono pari a ml. 6.50 dal piano di campagna; altezze diverse potranno essere consentite solo per volumi tecnici o specialistici ove sia comprovata l'impossibilità di realizzarne di altezze coerenti con i limiti soprascritti.

6. Le attività ricettive di tipo agrituristico ed extralberghiero in conformità a quanto stabilito dalla L.R. 18/2006. Per le attività extralberghiere dovranno essere garantiti standard nel rispetto dei minimi fissati dall'art. 61 della L.R. 27/2000. Ad integrazione ed al servizio dell'attività ricettiva è ammessa, nell'area di pertinenza dei fabbricati interessati dall'attività di cui sopra e comunque ad una distanza non superiore a 30 m dagli stessi, la realizzazione di attrezzature non coperte per lo sport ed il tempo libero, nei limiti massimi di 400 mq, i cui servizi accessori necessari dovranno essere recuperati o localizzati all'interno degli edifici esistenti. Le

attrezzature per lo sport ed il tempo libero, al servizio degli edifici destinati alla residenza nei limiti massimi di 400 mq strettamente connessi all'abitazione e comunque ad una distanza non superiore a 30 m dagli stessi, i cui servizi accessori necessari dovranno essere recuperati o localizzati all'interno degli edifici esistenti. Gli impianti tecnologici al servizio della piscina dovranno essere realizzati in adiacenza ed essa e interrati.

7. Ove nei commi precedenti è fatto riferimento all'esistenza di un fabbricato ad una determinata data, tale requisito, qualora non dimostrabile con atti abilitativi, dovrà essere attestato da atto notorio o dichiarazione sostitutiva.

8. Nello spazio rurale sono altresì ammesse:

- a) la realizzazione, previa individuazione delle aree sensibili di cui alla L.R. 9/2002 di manufatti per impianti tecnologici di modesta entità, di iniziativa pubblica e/o privata, quali cabine elettriche, telefoniche, di decompressione del gas, ripetitori telefonici, depuratori, acquedotti e simili che per dimostrate ragioni tecniche, non possono essere realizzati nelle zone destinate a servizi;
  - 4 b) la realizzazione di strade poderali, forestali e consortili, arginatura e opere di difesa idraulica, laghetti ad uso irriguo, trasformazioni fondiari, recinzioni ed ogni altra opera necessaria per la difesa e tutela del territorio e per lo svolgimento delle attività agro-silvopastorali.;
  - c) il ripristino e/o la manutenzione ordinaria e straordinaria di sentieri e/o mulattiere e/o piste forestali finalizzate a fini escursionistici o produttivi con l'assoluta osservanza della permanenza delle caratteristiche tecniche originarie dei tracciati; la conversione o trasformazione di piste forestali e/o delle mulattiere e/o dei sentieri in strade forestali e/o rurali, è consentita nei modi e nel rispetto delle prescrizioni previste da leggi vigenti;
  - d) la realizzazione di piazzole di sosta attrezzate, definite nell'ambito di un piano che evidenzi la fattibilità tecnica e l'inserimento ambientale nei contesti territoriali interessati, comunque legati alla godibilità del Paesaggio, all'attività di turismo rurale, finalizzate alla pratica sportiva amatoriale o alle attività ricreative, svolte in rapporto con la natura, mediante percorsi vita, percorsi orientiring, escursioni, passeggiate a cavallo e mountain-bike, trekking, pesca sportiva, palestre verdi;
  - e) la sistemazione ambientale di siti degradati attraverso piani e/o progetti di ripristino e ripristino ambientale e di recupero ambientale, sulla base di uno studio di fattibilità preventivamente approvato dalla Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio;
  - f) la manutenzione ordinaria e straordinaria dei fossi o dei canali di scolo delle acque meteoriche tese alla realizzazione del deflusso regolare ed al contenimento dell'erosione superficiale dei suoli agricoli acclivi;
  - g) tutti gli interventi di modificazione, di trasformazione e di infrastrutturazione aventi valenza paesaggistica dovranno comunque tendere alla tutela, alla valorizzazione del paesaggio agrario in tutte le sue articolazioni ed i necessari progetti.
  - h) progetti e piani di settore ai fini della tutela e della valorizzazione paesaggistica delle aree a forte valenza ambientale o ai fini della riqualificazione degli ambiti degradati che l'Amministrazione comunale può promuovere.
  - i) la realizzazione di silos e serbatoi sono considerati volumi tecnici strumentali all'attività agricola e zootecnica con tipologie proprie e definite. Le strutture di cui al presente punto dovranno essere inserite nel Centro aziendale, individuato nel PA o PAC, con opportune compensazioni ed integrazioni di tipo paesaggistico e funzionale, anche attraverso la piantumazione di vegetazione arborea e arbustiva di cui all'allegato 3 alle presenti norme "Abachi delle specie vegetali".
9. Le attività artigianali in essere alla data di adozione del PRG Parte strutturale e localizzate negli edifici legittimati ed esistenti, con esclusione di quelle che possono essere in qualche modo inquinanti sia per le esalazioni, sia per il rumore, sia per gli scarichi, possono essere mantenute nei suddetti edifici, fino alla cessazione dell'attività da parte del titolare delle stesse alla data di adozione del PRG Parte strutturale.
10. Tutti gli interventi ammessi sono assoggettati alla disciplina delle singole Unità di Paesaggio in cui ricadono.

**Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:SI (vedi note pag. 17)**

**Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:secondo normativa regionale della zona agricola n. 1 del 21/01/2015**

Altro:

**TESTO UNICO – Legge 21 gennaio 2015 n°1  
Art. 91**

*(Interventi relativi agli edifici esistenti)*

1. Nei singoli edifici destinati a residenza sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché, per quelli già esistenti alla data del 13 novembre 1997, ampliamenti per un incremento massimo di cento metri quadri di SUC. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di metri lineari sei e cinquanta, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente.
2. L'ampliamento di cui al comma 1 è comprensivo di quelli già realizzati in applicazione della normativa previgente.
3. Gli interventi di ampliamento di edifici residenziali di cui al comma 1 , nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica previsti dal presente articolo, sono subordinati alla individuazione da parte del comune degli edifici sparsi nel territorio, ai sensi dell' articolo 89, comma 4 .
4. Per gli edifici di cui all' articolo 89, comma 4 , sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione interna, purché non pregiudichino le caratteristiche tipologiche e storico-architettoniche del medesimo. Eventuali ampliamenti di tali edifici destinati a residenza sono consentiti nei limiti fissati dai comuni in sede di individuazione, in rapporto alle caratteristiche tipologiche e storico-architettoniche di ciascun edificio e, comunque con le limitazioni di cui al comma 1 . Detti ampliamenti, qualora a seguito della loro realizzazione compromettano le caratteristiche tipologiche, storiche ed architettoniche dell'edificio esistente, classificato come "edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra" ai sensi della deliberazione della Giunta regionale 420/2007 possono costituire un organismo edilizio autonomo, purché per l'edificio esistente sia già completato il recupero e la riqualificazione e gli ampliamenti siano realizzati a distanza non inferiore a dieci metri lineari e a distanza non superiore a trenta metri lineari dall'edificio esistente in ragione della tutela delle visuali godibili in direzione dell'edificio medesimo.
5. Negli edifici di cui al comma 4 , nonché in altri edifici appositamente censiti dai comuni, tenendo conto della presenza delle necessarie opere infrastrutturali, sono consentite destinazioni d'uso per attività di servizi di cui all' articolo 7, comma 1, lettera l) , con esclusione di quelle commerciali.
6. Per gli edifici rurali esistenti, non adibiti a residenza ancorché utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, con riferimento ai quali è prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici in sito diverso, sono consentiti purché la ricostruzione del fabbricato avvenga nelle aree dove sono già presenti edifici, a distanza non superiore a cinquanta metri dall'edificio più vicino o dal suo successivo ampliamento ancorché l'edificio stesso è situato nel territorio di un comune confinante.
7. La ricostruzione in sito diverso di edifici rurali esistenti, non adibiti a residenza, da parte dell'impresa agricola, è consentita nell'ambito dell'azienda previa presentazione al comune di piano aziendale.
8. Gli interventi negli edifici destinati a residenza di cui ai commi 1 e 4 possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso dell'intero edificio, comprese le parti non residenziali, incluso l'eventuale ampliamento, ai fini residenziali, per attività extralberghiere, per residenze d'epoca, nonché per attività connesse all'attività agricola.
9. Le attività agrituristiche, di fattorie didattiche e di fattorie sociali di cui alla l.r. 16/2014 sono consentite negli edifici che rientrano nella disponibilità dell'impresa agricola, esistenti alla data del 31 marzo 2006, esclusivamente con le modalità previste ai commi 6 e 8.
10. Per gli edifici rurali esistenti alla data del 13 novembre 1997, non adibiti a residenza, ancorché oggetto di interventi edilizi dopo tale data e anche se utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, gli interventi possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso, come previsto al comma 8 , purché tali edifici siano in muratura o a struttura in cemento armato o metallica chiusa almeno su tre lati. Gli edifici devono ricadere, anche a seguito degli interventi di ristrutturazione urbanistica, da effettuare con le stesse modalità di cui al comma 6 , nelle aree dove sono già presenti

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:NO

Note: **VINCOLI**

- idrogeologico;
- archeologico;
- tutela aree di interesse paesaggistico.



**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: A- B – C – D.**Descrizione delle unità collabenti di cui al punto **A**

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Città della Pieve Loc. Case Venie. Il complesso immobiliare ha una superficie di mq 12.146,00 tra coperto e scoperto, ed è costituito da quattro edifici in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, con destinazione prevalentemente residenziale, oltre a terreni circostanti, che completano il compendio. I beni sono raggiungibili percorrendo la strada bianca di voc. Sansano, sia da nord dall'incrocio con la strada regionale 71, che da sud mediante la strada provinciale 308, e distano dal centro di Città della Pieve km 4,5 e da Fabro km 14,00. La vicinanza alla cittadina di Fabro offre inoltre la possibilità di usufruire della importante stazione ferroviaria omonima che collega sia Roma che Firenze con circa 1 ora di viaggio. I casali sono ubicati in una posizione pressoché pianeggiante, lievemente acclive adagiato alle pendici di una delle dolci colline a confine tra Toscana ed Umbria. Il panorama di cui si può godere è molto aperto anche se da un lato c'è la presenza dell'autostrada e della ferrovia, anche se in lontananza (3,00 km dall'autostrada e 1,5 km dalla ferrovia). I fabbricati di cui al punto A hanno una superficie di circa mc 3523,75. disposti su due livelli e realizzati in muratura di pietrame, con copertura a tetto, parzialmente crollata. Lo stato attuale comporta una ristrutturazione pesante in quanto le strutture si presentano in forte stato di degrado ed abbandono. L'immobile risulta momentaneamente sprovvisto di tutte le utenze e completamente invaso da piante erbacee ed erbe infestanti.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 09058051005

Eventualicomproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Città della Pieve (PG), Foglio 43, particella 52, subalterno 2, indirizzo Vocabolo Case Venie, piano T-1, categoria unità collabenti

**Derivante da:** Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia di Roma, del 02/02/2010 rep 81324**Confini:** Stessa ditta, De Stefano, Perrotta**Identificato al catasto Fabbricati:**

Città della Pieve (PG), Foglio 42, particella 126, subalterno 4, indirizzo Vocabolo Case Venie, piano T-1, categoria unità collabenti

**Derivante da:** Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia di Roma, del 02/02/2010 rep 81324**Confini:** Stessa ditta, De Stefano, Perrotta**Identificato al catasto Fabbricati:**

Città della Pieve (PG), Foglio 42, particella 126, subalterno 5, indirizzo Vocabolo Case Venie, piano T-1, categoria unità collabenti

**Derivante da:** Atto pubblico di compravendita, Notaio La Gioia di Roma, del 26/03/2010 rep. n. 81324**Confini:** stessa ditta, De Stefano Paolo, Perrotti Anna**Identificato al catasto Fabbricati:**

Città della Pieve (PG), Foglio 43, particella 198, indirizzo Vocabolo Case Venie, piano T-1, categoria unità collabenti

**Derivante da:** Atto pubblico di compravendita, Notaio La Gioia di Roma, del 26/03/2010 rep. n. 81324**Confini:** stessa ditta, De Stefano Paolo, Perrotti Anna**Identificato al catasto Fabbricati:**

Città della Pieve (PG), Foglio 42, particella 126, subalterno 8, indirizzo Vocabolo Case Venie, piano

T-1, categoria unità collabenti

Derivante da: Atto pubblico di compravendita, Notaio La Gioia di Roma, del 26/03/2010 rep. n. 81324

Confini: stessa ditta, De Stefano Paolo, Perrotti Anna

Note: Graffata con il Fo 42 p.lla 513

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Città della Pieve (PG), Foglio 43, particella 52, subalterno 1, indirizzo Vocabolo Case Venie, piano T-1, categoria unità collabenti

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia di Roma, del 02/02/2010 rep 81324

Confini: Stessa ditta, De Stefano, Perrotta

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Città della Pieve (PG), Foglio 42, particella 126, subalterno 6, indirizzo Vocabolo Case Venie, piano T-1, categoria unità collabenti

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia di Roma, del 02/02/2010 rep 81324

Confini: Stessa ditta, De Stefano, Perrotta

Note: Graffata con la p.lla 129 sub 3 e p.lla 130 sub 3

Superficie complessiva di circa mq **985**

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Muratura

Componenti edilizie e costruttive:

Muratura di pietrame con tetto a doppia falda in legno, il tutto in pessime condizioni di manutenzione, conservazione e stabilità.

Impianti:

Nessuno

Destinazione	Parametro	Volume reale	Coeff.	Volume equivalente
Unità Collabente	Volume reale	3523,75	1,00	3523,75
		<b>3523,75</b>		<b>3523,75</b>

**Accessori:**

Nessuno

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

Trattasi di aree di corte degli edifici di cui al corpo A e C.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Città della Pieve (PG), foglio 42, particella 133 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0.00.19, reddito dominicale: € 0.06, reddito agrario: € 0.08

Derivante da: Atto pubblico di compravendita, Notaio La Gioia di Roma, del 26/03/2010 rep. n. 81324

Confini: stessa ditta, De Stefano Paolo, Perrotti Anna

**Identificato al catasto Terreni:**

Città della Pieve (PG), foglio 42, particella 134 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0.00.06, reddito dominicale: € 0.02, reddito agrario: € 0.02

Derivante da: Atto pubblico di compravendita, Notaio La Gioia di Roma, del 26/03/2010 rep. n. 81324

Confini: stessa ditta, De Stefano Paolo, Perrotti Anna

**Identificato al catasto Terreni:**

Città della Pieve (PG), foglio 42, particella 124 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0.00.07, reddito dominicale: € 0.02, reddito agrario: € 0.03

Derivante da: Atto pubblico di compravendita, Notaio La Gioia di Roma, del 26/03/2010 rep. n. 81324

Confini: stessa ditta, De Stefano Paolo, Perrotti Anna

**Identificato al catasto Terreni:**

Città della Pieve (PG), foglio 42, particella 125 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0.00.66, reddito dominicale: € 0.19, reddito agrario: € 0.27

Derivante da: Atto pubblico di compravendita, Notaio La Gioia di Roma, del 26/03/2010 rep. n. 81324

Confini: stessa ditta, De Stefano Paolo, Perrotti Anna

**Identificato al catasto Terreni:**

Città della Pieve (PG), foglio 42, particella 138 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0.00.83, reddito dominicale: € 0.24, reddito agrario: € 0.34

Derivante da: Atto pubblico di compravendita, Notaio La Gioia di Roma, del 26/03/2010 rep. n. 81324

Confini: stessa ditta, De Stefano Paolo, Perrotti Anna

**Identificato al catasto Terreni:**

Città della Pieve (PG), foglio 43, particella 164 qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 0.10.45, reddito dominicale: € 3.02, reddito agrario: € 3.78

Derivante da: Atto pubblico di compravendita, Notaio La Gioia di Roma, del 26/03/2010 rep. n. 81324

Confini: stessa ditta, De Stefano Paolo, Perrotti Anna

**Identificato al catasto Terreni:**

Città della Pieve (PG), foglio 42, particella 120 qualità pascolo, classe U, superficie catastale 0.04.60, reddito dominicale: € 0.07, reddito agrario: € 0.14

Derivante da: Atto pubblico di compravendita, Notaio La Gioia di Roma, del 26/03/2010 rep. n. 81324

Confini: stessa ditta, De Stefano Paolo, Perrotti Anna

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Porzioni di strada vicinale ed aree di corte.	sup reale lorda	1.686,00	1,00	1.686,00
		<b>1.686,00</b>		<b>1686</b>

**Accessori:**

Nessuno

## Descrizione :di cui al punto C

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Città della Pieve Loc. Case Venie. Il complesso immobiliare ha una superficie di mq 12.146,00 tra coperto e scoperto, ed è costituito da quattro edifici in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, con destinazione prevalentemente residenziale, oltre a terreni circostanti, che completano il compendio. I beni sono raggiungibili percorrendo la strada bianca di voc. Sansano, sia da nord dall'incrocio con la strada regionale 71, che da sud mediante la strada provinciale 308, e distano dal centro di Città della Pieve km 4,5 e da Fabro km 14,00. La vicinanza alla cittadina di Fabro offre inoltre la possibilità di usufruire della importante stazione ferroviaria omonima che collega sia Roma che Firenze con circa 1 ora di viaggio. I casali sono ubicati in una posizione pressoché pianeggiante, lievemente acclive adagiato alle pendici di una delle dolci colline a confine tra Toscana ed Umbria. Il panorama di cui si può godere è molto aperto anche se da un lato c'è la presenza dell'autostrada e della ferrovia, anche se in lontananza (3,00 km dall'autostrada e 1,5 km dalla ferrovia). I fabbricati hanno una superficie di circa mc 116,25. disposti su due livelli e realizzati in muratura di pietrame, con copertura a tetto, parzialmente crollata. Lo stato attuale comporta una ristrutturazione pesante in quanto le strutture si presentano in forte stato di degrado ed abbandono. L'immobile risulta momentaneamente sprovvisto di tutte le utenze e completamente invaso da piante erbacee ed erbe infestanti.

**1. Quota e tipologia del diritto**

9703/10000 di

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari: De Stefano Paolo, Perrotti Anna

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Città della Pieve (PG), Foglio 43, particella 81, indirizzo Vocabolo Case Venie, sezione censuaria Città della Pieve (PG), categoria unità collabenti

Derivante da: Atti pubblico di compravendita Notaio La Gioia di Roma, del 02/02/2010 rep. 81324Confini: Stessa ditta.**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Muratura di tufo

Componenti edilizie e costruttive:

Muratura

Impianti:

Nessuno

Destinazione	Parametro	Volume reale	Coeff.	Volume equivalente
Unità Collabente	Volume reale	116,25	1,00	116,25
		<b>116,25</b>		<b>116,25</b>

Il fabbricato censito al Fo 43 p.la 81 come unità collabente, è catastalmente graffato con l'area di corte circostante, per una superficie complessiva tra coperto e scoperto di 3506 mq. Il valore di stima attribuito al fabbrico è comprensivo dell'area suddetta.

**Accessori:**

Nessuno

## Descrizione :di cui al punto D

Trattasi di strada ed aree di corte degli edifici di cui al corpo A e C. Le particelle destinate a strada, sono state autorizzate con DCC n. 6 del 30/01/1981 e sono altresì gravate da servitù di pubblico transito a seguito di DCC n 145 del 15/10/1992.

**1. Quota e tipologia del diritto**

9703/10000 di

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari: De Stefano Paolo – Perrotta Anna

**Identificato al catasto Terreni:**

Città della Pieve (PG), foglio 42, particella 115 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale

0.02.66, reddito dominicale: € 0.77, reddito agrario: € 1.10

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia del 02/02/2010 rep. 81324

**Identificato al catasto Terreni:**

Città della Pieve (PG), foglio 42, particella 116 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale

0.04.41, reddito dominicale: € 1.28, reddito agrario: € 1.82

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia del 02/02/2010 rep. 81324

**Identificato al catasto Terreni:**

Città della Pieve (PG), foglio 42, particella 132 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale

0.00.21, reddito dominicale: € 0.07, reddito agrario: € 0.09

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia del 02/02/2010 rep. 81324

**Identificato al catasto Terreni:**

Città della Pieve (PG), foglio 42, particella 135 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale

0.01.89, reddito dominicale: € 0.59, reddito agrario: € 0.78

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia del 02/02/2010 rep. 81324

**Identificato al catasto Terreni:**

Città della Pieve (PG), foglio 42, particella 136 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale

0.02.22, reddito dominicale: € 0.64, reddito agrario: € 0.92

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia del 02/02/2010 rep. 81324

**Identificato al catasto Terreni:**

Città della Pieve (PG), foglio 42, particella 137 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale

0.00.24, reddito dominicale: € 0.07, reddito agrario: € 0.10

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia del 02/02/2010 rep. 81324

**Identificato al catasto Terreni:**

Città della Pieve (PG), foglio 43, particella 165 qualità seminativo arborato, classe 4, superficie

catastale 0.00.90, reddito dominicale: € 0.26, reddito agrario: € 0.33

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia del 02/02/2010 rep. 81324

**Identificato al catasto Terreni:**

Città della Pieve (PG), foglio 43, particella 167 qualità seminativo arborato, classe 3, superficie

catastale 0.00.50, reddito dominicale: € 0.20, reddito agrario: € 0.22

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia del 02/02/2010 rep. 81324

**Identificato al catasto Terreni:**

Città della Pieve (PG), foglio 43, particella 201 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale

0.07.78, reddito dominicale: € 3.21, reddito agrario: € 3.62

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia del 02/02/2010 rep. 81324

**Identificato al catasto Terreni:**

Città della Pieve (PG), foglio 43, particella 209 qualità seminativo arborato, classe 4, superficie

catastale 0.05.45, reddito dominicale: € 1.58, reddito agrario: € 1.97

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia del 02/02/2010 rep. 81324

**Identificato al catasto Terreni:**

Città della Pieve (PG), foglio 42, particella 123 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale

0.02.59, reddito dominicale: € 0.75, reddito agrario: € 1.07

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia del 02/02/2010 rep. 81324

**Identificato al catasto Terreni:**

Città della Pieve (PG), foglio 43, particella 200 qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 0.00.30, reddito dominicale: € 0.04, reddito agrario: € 0.02

Derivante da: Atto pubblico di compravendita Notaio Luigi La Gioia del 02/02/2010 rep. 81324

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Aree di corte	sup lorda	2.915,00	1,00	2.915,00
		<b>2.915,00</b>		<b>2.915,00</b>

**Accessori:**

Nessuno

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili descritti, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali, comprensivo di eventuali costi di demolizione.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Perugia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, Uffici del registro di Perugia, Ufficio tecnico di Città della Pieve, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare maggiori Agenzie Immobiliari, Osservatorio Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare Regione dell'Umbria.

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Volume reale	Volume reale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota *	Valore diritto e quota **
A	Fo 42 p.IIa 126 Fo 43 p.IIa 52 e 198	3.523,75	3.523,75	211.425,00	211.425,00	211.425,00
A1	Ampliamento ammissibile	900,00	900,00	67.500,00	67.500,00	67.500,00
C	Fo 43 p.IIa 81	116,25	116,25	6.975,00	6.767,84	4.897,91
ID	Immobile	Sup. lorda	Superfici e lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota *	Valore diritto e quota **
B		1.686,00	1.686,00	16.860,00	16.860,00	16.860,00
D		2.915,00	2.915,00	29.150,00	28.284,25	28.284,25
				<b>331.910,00</b>	<b>330.837,09</b>	<b>328.967,16</b>

\* come da atto di provenienza Notaio La Gioia rep 81324 del 02/02/2012

\*\* come da rettifica (da effettuarsi prima della vendita) dell'atto di provenienza Notaio La Gioia rep 81324 del 02/02/2012

**08. Adeguamenti e correzioni della stima:**

~<sup>1</sup> Riduzione del valore del 15% circa per assenza di garanzia per vizi: € 50.337,09

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: voltura	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 280.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ -----
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ -----

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Vedi allegato 8

*Note: Dalla lettura dell'atto di provenienza sopra citato a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma, veniva evidenziata la necessità di effettuare: "un successivo atto di precisazione o rettifica che verrà effettuato a cura della società acquirente, che a tal fine viene investita di ogni più ampio potere, per la stipula del conseguente atto, ma a a spese, a pro quota della parte venditrice". Il sopra citato atto di rettifica si rendeva necessario in quanto, nell'atto La Gioia venivano trasferite le quote di comproprietà come riportate nella visura catastale per soggetto, che risultavano errate. Dalle verifiche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari di Perugia e precisamente dalla lettura dell'atto a rogito Notaio Valeri di Roma del 26/03/1993 rep. 8357, lo scrivente ha potuto constatare l'esattezza delle quote trascritte, e calcolare conseguentemente gli effettivi diritti di comproprietà che dovevano essere trasferiti alla società eseguita con l'atto La Gioia, e precisamente:*

- prop. 140.442/200.000
- DE STEFANO PAOLO prop. 29.779/200.000 in comunione dei beni con Perrotta Anna
- PERROTTA ANNA prop. 29.779/200.000 in comunione dei beni con De Stefano Paolo.

*La quota trasferita all'esecutato, risulta superiore a quella che effettivamente poteva essere trasferita. Tale anomalia non è stata riscontrata nella relazione notarile e nelle visure ipocatastali allegate agli atti di causa.*


**NB: E' NECESSARIO CHE PRIMA DELLA VENDITA VENGANO RETTIFICATE LE QUOTE SPETTANTI AL DEBITORE, E NON E' POSSIBILE FRAZIONARE LE PARTICELLE IN COMPROPRIETA' IN QUANTO COSTITUENTI UN UNICO CORPO, UNITAMENTE ALLE PARTICELLE IN PIENA PROPRIETA'.**

Allegati:

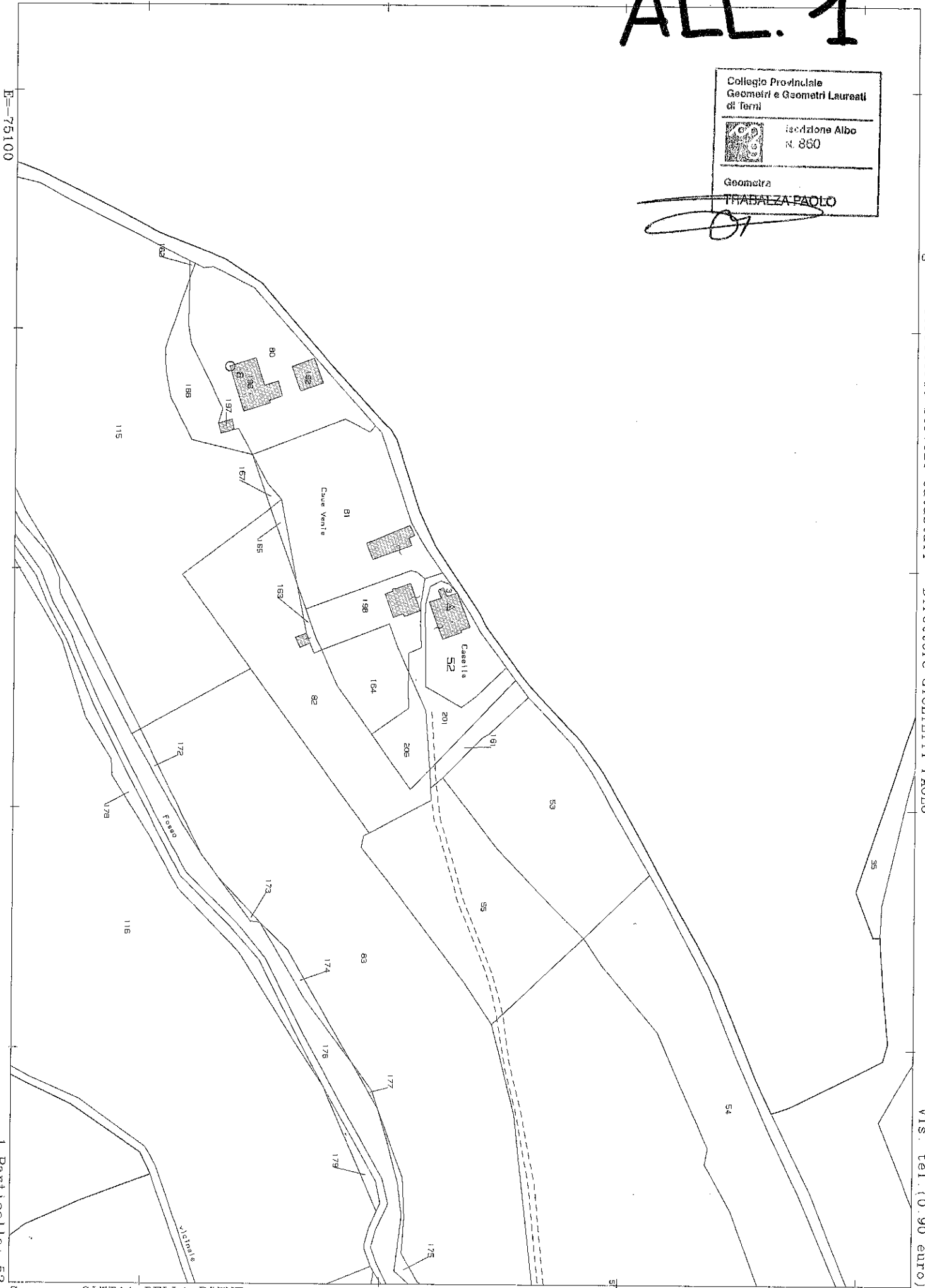
1. estratto di mappa;
2. visure catastali;
3. elaborato planimetrico;
4. atto di provenienza;
5. documentazione urbanistica-edilizia;
6. documentazione fotografica;
7. certificato carichi pendenti;
8. regime iva;
9. schema fabbricati.

L'Esperto alla stima  
**Paolo Trabalza**

# ALL. 1

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni	
	iscrizione Albo N. 860
Geometra <b>FRABALZA PAOLO</b>	

*FRABALZA PAOLO*



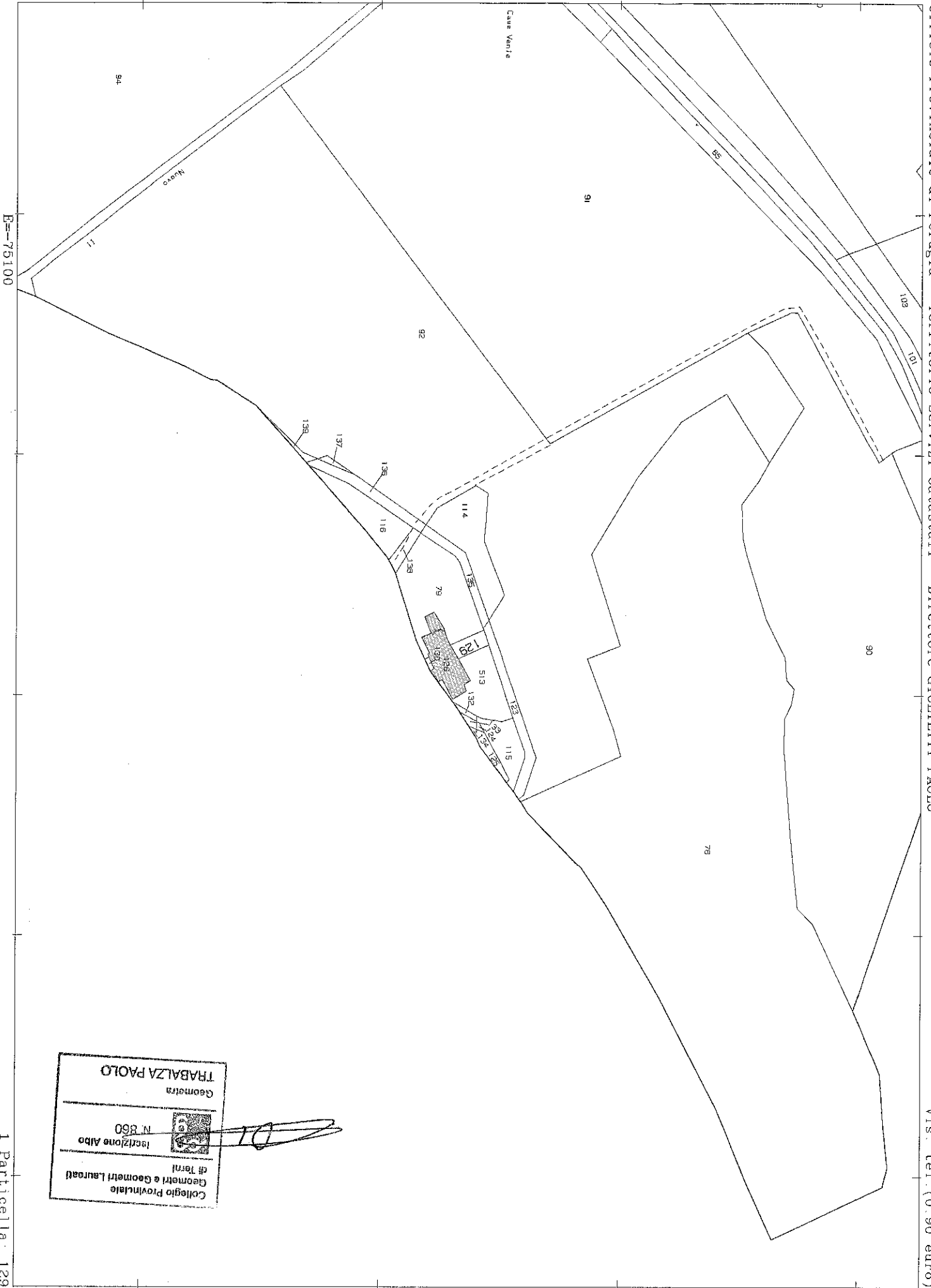
1 Particella: 52

Vis. tel. (0.90 euro)



N=-15700

E=-76100



Collegio Provinciale  
 Geometri e Geometri Laureati  
 di Terni  
 Iscrizione Albo  
 N. 860  
 Geom. TRABALZA PAOLO

1 Particella: 129

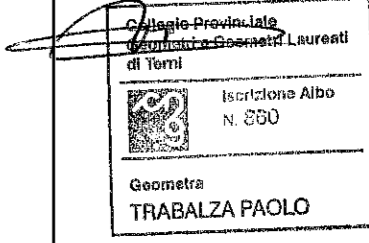
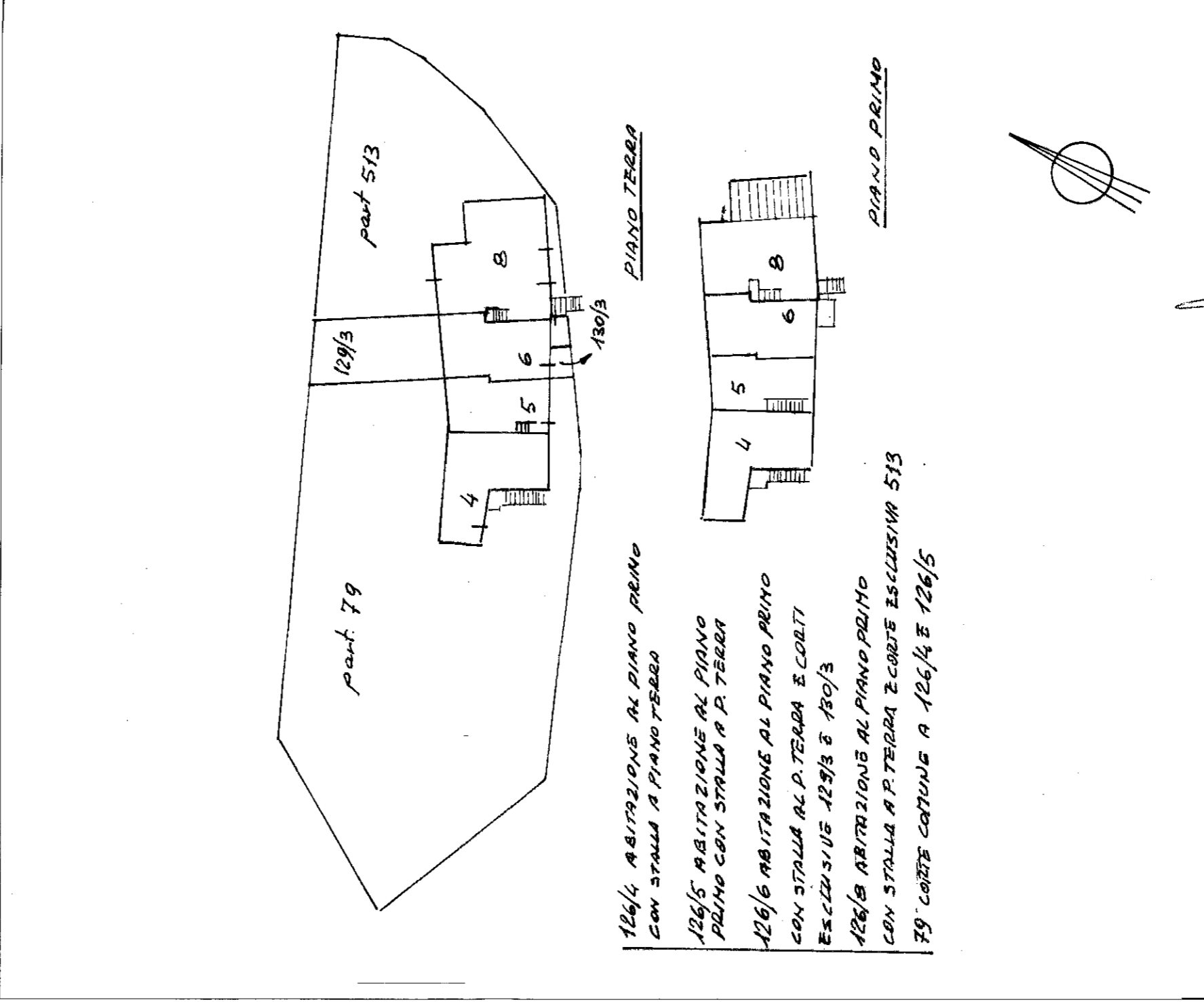
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	
Compilato da:	Catucci Claudio
Iscritto all'albo:	Architetti
Prov. Roma	N. 3699

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

Comune di Citta' Della Pieve	Protocollo n. PG0121630 del 02/04/2008
Sezione: Foglio: 42 Particella: 126	Tipo Mappale n. del

Scala 1 : 500

Dimostrazione grafica dei subalterni



MODULARIO  
F. fig. rend. 497



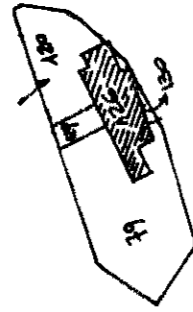
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS. IT. EE.

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

MOD. BN (CEU)

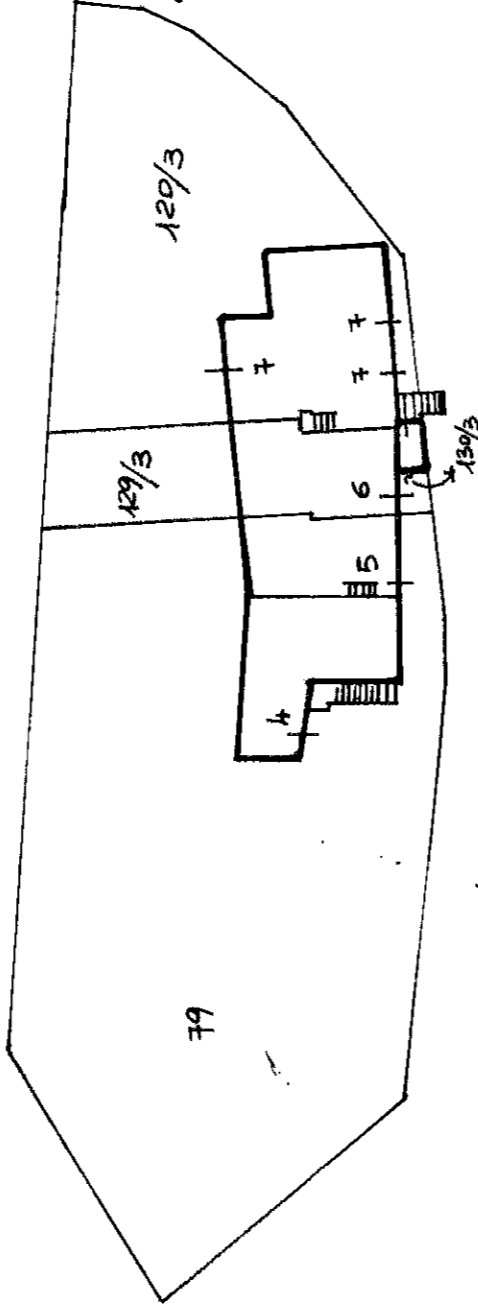
LIRE  
**385**

Planimetria di u.i.u. in Comune di CITTA' DELLA PIEVE via La Casse Venie CIV.....

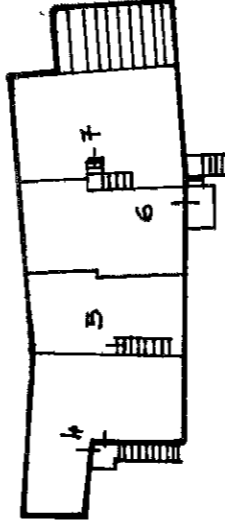


Comune di CITTA' DELLA PIEVE  
part. 126-129-120-79  
Scala 1:2000

# ELABORAZIONE - PLANIMETRICO



PIANO TERRA

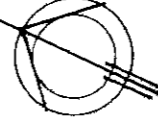


PIANO PRIMO

## LEGENDA

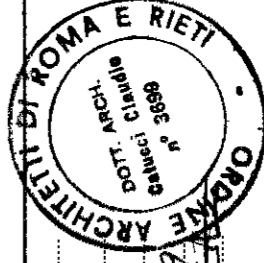
- part. 126/4 ABITAZIONE AL PIANO PRIMO CON STALLA AL PIANO TERRA
- part. 126/5 SESTAZIONE AL PIANO PRIMO CON STALLA AL PIANO TERRA
- part. 126/6 ABITAZIONE AL PIANO PRIMO CON STALLA AL PIANO TERRA E CORTI ESCLUSIVE (126/8-126/9)
- part. 126/7 ABITAZIONE AL PIANO PRIMO CON STALLA AL PIANO TERRA E CORTI ESCLUSIVE (126/3)
- part. 79 BEANE COMUNE NON CENSIBILE ALLE U.I. part. 126/4-8

ORIENTAMENTO



SCALA: DI 1:500

RISERVATO ALL'UFFICIO

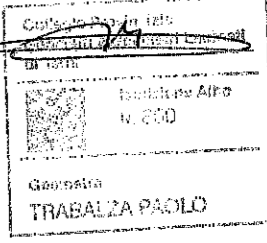


Compilata dal ARCHITETTO  
(Titolo, cognome e nome)  
CLAUDIO CASTUCCI  
iscritto all'albo degli ARCHITETTI  
della provincia di ROMA n. 3899  
data .....

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Identificativi catastali

F. ....  
n. .... sub. ....  
data .....



# ALL. 6

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Esecuzione Immobiliare n. 61/2013  
Voc. Case Venie, Città della Pieve (PG)



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4

Collegio Provinciale  
Ingegneri e Geometri Laureati  
di Terni

Inscrizione Albo  
N. 360

Geometra  
TRABALZA PAOLO



FOTO 5



FOTO 6

  
Genitoria  
TRABILZA PAOLO

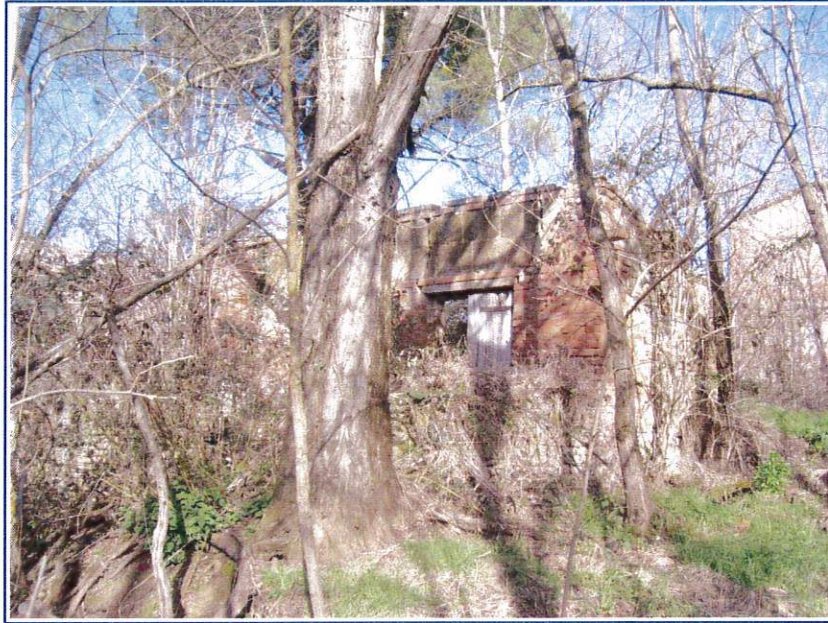


FOTO 7



FOTO 8

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni

Inscrizione Albo  
N. 360

Geometra  
TRABALZA PAOLO

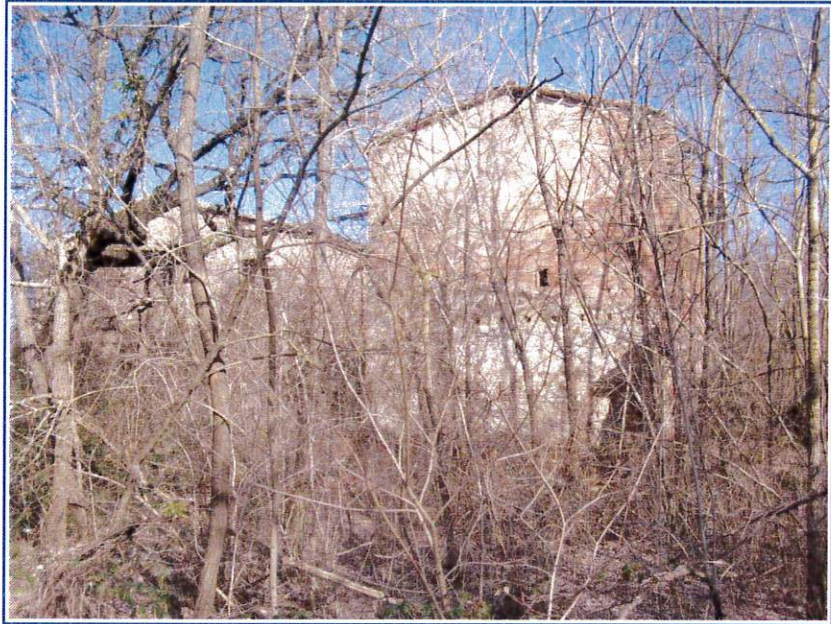


FOTO 9



FOTO 10

Collezione Provinciale  
Geometri e Periti Laureati  
di Terni

Inscrizione Albo  
N. 860

Geometra  
TRABALZA PAOLO





FOTO 11



FOTO 12

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Teramo

Inscrizione Albo  
N. 260

Geometra  
TRABALZA PAOLO



FOTO 13



FOTO 14

  
C. 10/10  
Sezione 4/2  
N. 100  
TEAGALZA PAOLO



FOTO 15



FOTO 16

Collegio Provinciale  
~~Caenotti e C...~~ ~~di Terni~~  
iscrizione Albo  
N. 860  
Geometra  
TRABALZA PAOLO



FOTO 17



FOTO 18

Collegio provinciale  
Comuni di Todi e Arezzo  
di Todi

Inscrizione Albo  
N. 860

Geometra  
**TRABALZA PAOLO**



FOTO 19



FOTO 20

Consorzio Nazionale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Torino

Inscrizione Albo  
N. 660

Geometra  
**TRABALZA PAOLO**



FOTO 21



FOTO 22

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni

Inscrizione Albo  
n. 860

Geometra  
**TRABALZA PAOLO**



FOTO 23

~~Consiglio Provinciale  
Ingegneri e Architetti Laureati  
di~~

---

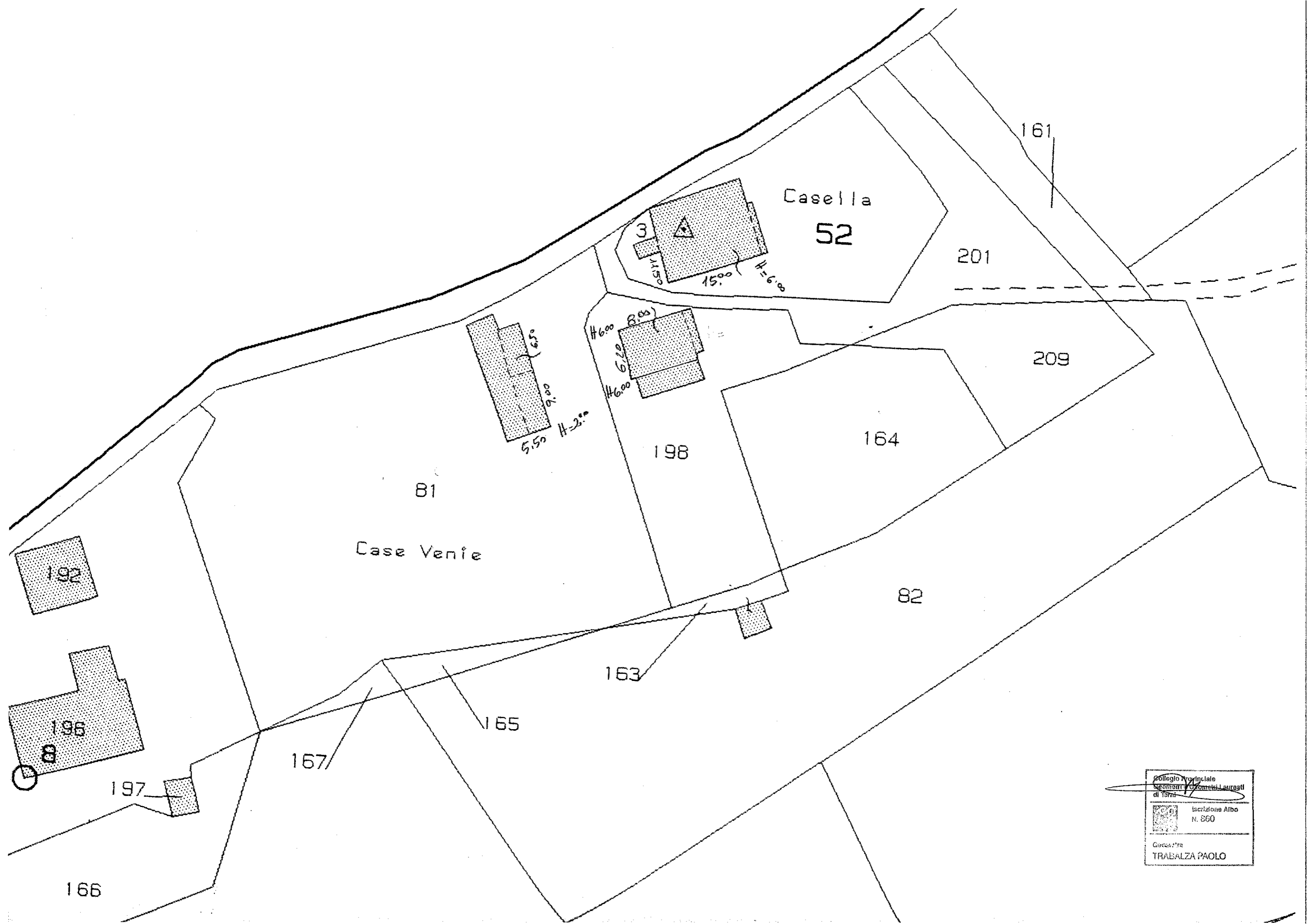
 Sezione Aibo  
1100

---

Geometra  
**TRABALZA PAOLO**







Case Venie

Casella  
52

Collegio Provinciale  
Ingegneri e Architetti Laureati  
di Terni

Inscrizione Albo  
N. 860

Geometra  
TRABALZA PAOLO