

Tribunale di Orvieto
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA**

contro: **Omissis+ Altri 1 Omissis**

N° Gen. Rep. **73/2011**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Stefania Rossi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Abitazione e annessi circostanti

Lotto 002 - Annessi agricoli, stalla e terreni agricoli circostanti

Lotto 003 - Terreni agricoli di varia natura

Lotto 004 - Terreno agricolo

Esperto alla stima: Geom. Paolo Brandoni
Codice fiscale: BRNPLA62L31G148F
Studio in: P.zza Commercio 4 - 05018 Orvieto
Telefono: 0763-301663
Fax: 0763-301663
Email: paolo.brandoni@geopec.it
Pec: paolo.brandoni@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Caticciano n. 48 - Vocabolo Maranzano - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001 - Abitazione e annessi circostanti

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] con annessa piscina di pertinenza e terreno circostante

Dati Catastali: foglio 23, particella 919, subalterno 2, indirizzo Via Caticciano n. 48, piano S1-T-1, comune Città della Pieve, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita € 743,70

Dati Catastali:

foglio 23, particella 915, seminativo arborato, classe 3, mq. 4120, RD 17,02 RA 18,09

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 23, particella 919, subalterno 3, indirizzo Via Caticciano n. 48, piano T, comune Città della Pieve, categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, rendita € 139,44

Categoria: accessorio agricolo [ex R]

Dati Catastali: foglio 23, particella 919, subalterno 4, indirizzo Via Caticciano n. 48, piano T, comune Città della Pieve, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 34,00, rendita €75,51

Corpo: C

Categoria: Cantina [CN]

Dati Catastali: foglio 23, particella 919, subalterno 5, indirizzo Via Caticciano n. 48, piano T, comune Città della Pieve, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 5,00, rendita € 11,10

Categoria: accessorio agricolo [ex R]

Dati Catastali: foglio 23, particella 919, subalterno 6, indirizzo Via Caticciano n. 48, piano T, comune Città della Pieve, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 17,00, rendita € 36,00

Lotto: 002 - Annessi agricoli, stalla e terreni agricoli circostanti

Corpo: A

Categoria: Fabbricato rurale [ex R]

Dati Catastali:

foglio 23, particella 981, subalterno 2, indirizzo Via Caticciano n. 48, piano T, comune Città della Pieve, categoria C/2, classe 3, consistenza 50,00 m², rendita € 111,04, con annesso piccolo pergolato

foglio 23, particella 981, subalterno 3, indirizzo Via Caticciano n. 48, piano T, comune Città della Pieve, categoria C/2, classe 1, consistenza 101,00 m², rendita € 156,49

foglio 23, particella 981, subalterno 4, indirizzo Via Caticciano n. 48, piano T, comune Città della Pieve, categoria C/2, classe 1, consistenza 140,00 m², rendita € 216,91

foglio 23, particella 981, subalterno 5, indirizzo Via Caticciano n. 48, piano T, comune Città della Pieve, categoria C/2, classe 1, consistenza 31,00 m², rendita €48,03 **- DA DEMOLIRE-**

foglio 23, particella 981, subalterno 6, indirizzo Via Caticciano n. 48, piano T, comune Città della Pieve, categoria C/2, classe 1, consistenza 51,00 m², rendita € 79,02

foglio 23, particella 981, subalterno 7, indirizzo Via Caticciano n. 48, piano T, comune Città della Pieve, categoria C/2, classe 1, consistenza 191,00 m², rendita € 295,63

foglio 23, particella 981, subalterno 8, indirizzo Via Caticciano n. 48, piano T, comune Città della Pieve, categoria C/2, classe 1, consistenza 41,00 m², rendita € 63,52 ~~- DA DEMOLIRE-~~

Corpo: B

Categoria: terreni agricoli di varia natura

Dati Catastali:

foglio 23, particella 981, subalterno 9, indirizzo Via Caticciano n. 48, piano T, comune Città della Pieve, categoria D/1, rendita € 2169,12

Corpo: C

Categoria: terreno agricolo

Dati Catastali:

foglio 23, particella 122, bosco misto, classe 3, mq. 1620, RD 0,92 RA 0,17

foglio 23, particella 123, pascolo, classe U, mq. 730, RD 0,49 RA 0,23

foglio 23, particella 124, bosco misto, classe 3, mq. 2360, RD 1,34 RA 0,24

foglio 23, particella 139, bosco ceduo, classe 4, mq. 830, RD 0,60 RA 0,09

foglio 23, particella 954, prato, classe U, mq. 4764, RD 7,38 RA 4,92

foglio 23, particella 957, seminativo arborato, classe 3, mq. 9654, RD 39,89 RA 42,38

foglio 23, particella 965, seminativo, classe 3, mq. 10 795, RD 44,60 RA 50,18

foglio 23, particella 977, pascolo, classe U, mq. 1782, RD 1,20 RA 0,55

Lotto: 003 - Terreni agricoli di varia natura

Corpo: A

Categoria: terreno agricolo

Dati Catastali:

foglio 23, particella 126, bosco misto, classe 2, mq. 97 200, RD 80,32 RA 20,08

foglio 23, particella 129, seminativo, classe 4, mq. 4480, RD 13,88 RA 18,51

foglio 23, particella 144, seminativo, classe 4, mq. 22 260, RD 68,98 RA 91,97

foglio 23, particella 145, pascolo, classe U, mq. 1310, RD 0,88 RA 0,41

foglio 23, particella 158, pascolo arborato, classe U, mq. 430, RD 0,36 RA 2,00

foglio 23, particella 159, Bosco Misto, classe 3, mq. 2360, RD 1,34 RA 0,24

foglio 23, particella 205 a, prato, classe nd, mq. 200, RD 0,31 RA 0,21

foglio 23, particella 205 b, uliveto, classe 3, mq. 30, RD 0,05 RA 0,02

foglio 23, particella 206 a, prato, classe nd, mq. 300, RD 0,46 RA 0,31

foglio 23, particella 206 b, pascolo arborato, classe nd, mq. 20, RD 0,02 RA 0,09

Lotto: 004 - Terreno agricolo

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali:

foglio 23, particella 90, seminativo, classe 3, mq. 26 250, RD 108,46 RA 122,01

2. Stato di possesso

Bene: Via Caticciano n. 48 - Vocabolo Maranzano - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001 - Abitazione e annessi

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Annessi agricoli, stalla e terreni agricoli circostanti

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 003 - Terreni agricoli di varia natura

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 004 - Terreno agricolo

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Caticciano n. 48 - Vocabolo Maranzano - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001 - Abitazione e annessi

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Annessi agricoli, stalla e terreni agricoli circostanti

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003 - Terreni agricoli di varia natura

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 004 - Terreno agricolo

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Via Caticciano n. 48 - Vocabolo Maranzano - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001 - Abitazione e annessi

Corpo: A

Creditori Iscritti: MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

Corpo: B

Creditori Iscritti: MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

Corpo: C

Creditori Iscritti: MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

Lotto: 002 - Annessi agricoli, stalla e terreni agricoli circostanti

Corpo: A

Creditori Iscritti: MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

Corpo: B

Creditori Iscritti: MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

Corpo: C

Creditori Iscritti: MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

Lotto: 003 - Terreni agricoli di varia natura

Corpo: A

Creditori Iscritti: MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

Lotto: 004 - Terreno agricolo

Corpo: A

Creditori Iscritti: MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Caticciano n. 48 - Vocabolo Maranzano - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001 - Abitazione e annessi

Corpo: A

Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni

Comproprietari: Sig.ra Omissis Omissis

Corpo: B

Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni

Comproprietari: Sig.ra Omissis Omissis

Corpo: C

Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni

Comproprietari: Sig.ra Omissis Omissis

Lotto: 002 - Annessi agricoli, stalla e terreni agricoli circostanti

Corpo: A

Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni

Comproprietari: Sig.ra Omissis Omissis

Corpo: B

Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni

Comproprietari: Sig.ra Omissis Omissis

Corpo: C

Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni

Comproprietari: Sig.ra Omissis Omissis

Lotto: 003 - Terreni agricoli di varia natura

Corpo: A

Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni

Comproprietari: Sig.ra Omissis Omissis

Lotto: 004 - Terreno agricolo

Corpo: A

Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni

Comproprietari: Sig.ra Omissis Omissis

6. Misure Penali

Beni: Via Caticciano n. 48 - Vocabolo Maranzano - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001 - Abitazione e annessi

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Annessi agricoli, stalla e terreni agricoli circostanti

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Terreni agricoli di varia natura

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - Terreno agricolo

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Caticciano n. 48 - Vocabolo Maranzano - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001 - Abitazione e annessi

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Annessi agricoli, stalla e terreni agricoli circostanti

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Terreni agricoli di varia natura

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Terreno agricolo

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Caticciano n. 48 - Vocabolo Maranzano - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001 - Abitazione e annessi

Prezzo da libero: € 430 000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - Annessi agricoli, stalla e terreni agricoli circostanti

Prezzo da libero: € 375 000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 003 - Terreni agricoli di varia natura

Prezzo da libero: € 65 000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 004 - Terreno agricolo

Prezzo da libero: € 40 000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Citta' Della Pieve (Perugia)**
Località/Frazione **Vocabolo Maranzano**
Via Caticciano n. 48

Lotto: 001 - Abitazione e annessi

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Voc. Maranzano, Via Caticciano n. 48

Note: L'immobile in oggetto è costituito dal fabbricato principale ad uso abitativo, il quale si sviluppa su due piani, con annessa piscina ad uso esclusivo posta a pochi metri di distanza. Sia il fabbricato che l'annessa piscina sono posti all'interno di una corte comune a più unità immobiliari che insieme a queste ultime costituiscono l'intero lotto. Il fabbricato principale si compone come di seguito descritto: piano terra, è composto da un soggiorno/cucina di 58,20 mq dove è presente l'accesso principale dell'abitazione ed una scala a chiocciola interna la quale collega il piano terra al piano primo; inoltre troviamo un locale di 3,30 mq destinato a W.C. Non collegati ai suddetti locali, ma con accesso dall'esterno, troviamo una cantina che costituisce pertinenza di 13,30 mq e sempre con un accesso dall'esterno, troviamo un magazzino adibito a deposito attrezzatura di 19,75 mq nel quale è stato ricavato un locale per l'inserimento della centrale termica. Sul prospetto Nord è presente un portico di 34,75 mq, mentre sul prospetto Ovest è presente un forno in muratura. Piano primo: è composto da un soggiorno di 25,50 mq nel quale è presente un camino in muratura e la scala a chiocciola precedentemente citata che collega i due piani. Inoltre, sono presenti tre stanze da letto di 18,25 mq; 14,00 mq e 13,90 m; e un bagno di 7,20 mq. L'accesso al piano primo può avvenire anche da una scala esterna presente sul prospetto Sud dotata di pianerottolo. L'unità immobiliare è dotata degli impianti di seguito descritti: impianto elettrico, idrico, gas e fognario, La copertura a più falde e costituita da un manto in coppi alla romana. La piscina, di classica forma rettangolare, dotata di scala alla romana, a una superficie di circa 72,00 m², il materiale utilizzato è il fibreglass, sull'intero bordo della stessa è presente una pavimentazione realizzata in lastre di porfido. Costituisce pertinenza diretta della piscina una particella di terreno avente una superficie catastale di circa 4.120,00 m² distinta al foglio n. 23 particella n 915.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSOMISSIS + altri 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Roma-Via Domenico De Ambrogi n. 20 - Stato Civile: Comiugato - Regime Patrimoniale: Separazione legale dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 23, particella 919, subalterno 2, indirizzo Via Caticciano n. 48, piano S1-T-1, comune Città della Pieve, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita € 743.70

foglio 23, particella 915, seminativo arborato, classe 3, mq. 4120, RD 17,02 RA 18,09.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Voc. Maranzano, Via Caticciano n. 48

Note: Gli immobili costituenti il presente corpo sono posti nelle immediate vicinanze del fabbricato principale precedentemente descritto, originariamente utilizzati interamente come accessorio agricolo, negli ultimi anni, una porzione, è stata oggetto di un cambio di destinazione d'uso, la quale è diventata, come di seguito sarà meglio descritto e dettagliato, un'abitazione mentre la restante parte ha mantenuto l'originaria destinazione di accessorio agricolo.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSISOMISSIS + altri 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Comiugato - Regime Patrimoniale:
separazione legale dei beni

Eventuali comproprietari:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 23, particella 919, subalterno 3, indirizzo Via Caticciano n. 48, piano T, comune Città della Pieve, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita € 743,70

foglio 23, particella 919, subalterno 4, indirizzo Via Caticciano n. 48, piano T, comune Città della Pieve, categoria C/2, classe 3, consistenza 34,00 m², rendita € 75,51

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Cantina [CN] sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Voc. Maranzano, Via Caticciano n. 48

Note: I due piccoli immobili costituenti il corpo in descrizione sono anch'essi posti nelle immediate vicinanze del fabbricato principale precedentemente descritto, le due piccole costruzioni hanno mantenuto l'originaria destinazione d'uso, infatti, il primo è utilizzato come cantina ed il secondo come accessorio agricolo dotato di un bagno.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSISOMISSIS + altri 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Comiugato - Regime Patrimoniale:
separazione legale dei beni

Eventuali comproprietari:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 23, particella 919, subalterno 5, indirizzo Via Caticciano n. 48, piano S1, comune Città della Pieve, categoria C/2, classe 3, consistenza 5,00 m², rendita € 11,10

foglio 23, particella 919, subalterno 6, indirizzo Via Caticciano n. 48, piano T, comune Città della Pieve, categoria C/6, classe 3, consistenza 17,00 m², rendita € 36,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati in zona foranea, nel bel mezzo delle colline della campagna umbra, a pochi metri dalla strada asfaltata che collega l'abitato di Città della Pieve da quello di Moiano. L'unica via di collegamento è quella appena descritta, oltre al trasporto privato, l'unico collegamento pubblico è costituito dall'autobus. La zona risulta facilmente raggiungibile e dista circa trenta minuti dai collegamenti pubblici primari quali, autostrada e ferrovia, che troviamo a Fabro scalo. Il lotto in questione è composto da: un'abitazione principale che si sviluppa su due piani avente come pertinenza una piscina ad uso privato, un'abitazione secondaria posta al piano terra confinante con un annesso agricolo anch'esso posto al piano terra, una cantina interrata e un altro piccolo annesso dotato di bagno posto al piano terra.

Caratteristiche zona: area agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Città della Pieve.

Attrazioni paesaggistiche: Naturalistiche.

Attrazioni storiche: Non presenti.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Città' Della Pieve (Perugia), Via Caticciano n. 48

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Città' Della Pieve (Perugia), Via Caticciano n. 48

Accessorio agricolo [C2] sito in Città della Pieve (Perugia), Via Caticciano n. 48

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C

Cantina [CN] sito in Città' Della Pieve (Perugia), Via Caticciano n. 48

Accessorio agricolo [C2] sito in Città della Pieve (Perugia), Via Caticciano n. 48

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA contro OMISSIS OMISSIS+ altri 1; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di Notaio Perrini Francesca Romana in data 13/03/2007 ai nn. 129/101; Iscritto/trascritto a Perugia in data 16/03/2007 ai nn. 9089/2349

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA contro OMISSIS OMISSIS+ altri 1; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di Notaio Perrini Francesca Romana in data 13/03/2007 ai nn. 129/101; Iscritto/trascritto a Perugia in data 07/04/2007 ai nn. 11887/3181 ; Note: Atto di rettifica del precedente n. particolare 2349 del 13.03.2007 per esatta individuazione del terzo datore di ipoteca

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA contro OMISSIS OMISSIS+ altri 1; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di Notaio Perrini Francesca Romana in data 13/03/2007 ai nn. 129/101; Iscritto/trascritto a Perugia in data 16/03/2007 ai nn. 9089/2349

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA contro OMISSIS OMISSIS+ altri 1; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di Notaio Perrini Francesca Romana in data 13/03/2007 ai nn. 129/101; Iscritto/trascritto a Perugia in data 07/04/2007 ai nn. 11887/3181 ; Note: Atto di rettifica del precedente n. particolare 2349 del 13.03.2007 per esatta individuazione del terzo datore di ipoteca

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA contro OMISSIS OMISSIS+ altri 1; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di Notaio Perrini Francesca Romana in data 13/03/2007 ai nn. 129/101; Iscritto/trascritto a Perugia in data 16/03/2007 ai nn. 9089/2349

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA contro OMISSIS OMISSIS+ altri 1; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di Notaio Perrini Francesca Romana in data 13/03/2007 ai nn. 129/101; Iscritto/trascritto a Perugia in data 07/04/2007 ai nn. 11887/3181 ; Note: Atto di rettifica del precedente n. particolare 2349 del 13.03.2007 per esatta individuazione del terzo datore di ipoteca

Dati precedenti relativi ai corpi: C

4.2.2 *Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori contro OMISSISOMISSIS+ altri 1 ; A rogito di Tribunale di Orvieto in data 26/09/2011 ai nn. 572 iscritto/trascritto a Perugia in data 26/10/2011 ai nn. 26791/18188;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- A favore della massa dei creditori contro OMISSISOMISSIS+ altri 1 ; A rogito di Tribunale di Orvieto in data 26/09/2011 ai nn. 572 iscritto/trascritto a Perugia in data 26/10/2011 ai nn. 26791/18188;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- A favore della massa dei creditori contro OMISSISOMISSIS+ altri 1 ; A rogito di Tribunale di Orvieto in data 26/09/2011 ai nn. 572 iscritto/trascritto a Perugia in data 26/10/2011 ai nn. 26791/18188;

Dati precedenti relativi ai corpi: C

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Citta' Della Pieve (Perugia), Via Caticciano n. 48

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Rientra nei normali canoni di adattabilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Citta' Della Pieve (Perugia), Via Caticciano n. 48 e

Accessorio agricolo [C2] sito in Città della Pieve (Perugia), Via Caticciano n. 48

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Rientra nei normali canoni di adattabilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

Cantina [CN] sito in Citta' Della Pieve (Perugia), Via Caticciano n. 48 e

Accessorio agricolo [C2] sito in Città della Pieve (Perugia), Via Caticciano n. 48

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Rientra nei normali canoni di adattabilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Di proprietà dell'esecutato dal 5 maggio 1978.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato risulta regolare in forza di prima edificazione realizzata in data anteriore al 01 settembre 1967 - Pratica edilizia n. 187/1986 da cui è stata rilasciata la Concessione edilizia prot. n. 4734 in data 21 novembre 1986 - Permesso di costruire in sanatoria prot. n. 8716 del 06 ottobre 2016 -pratica edilizia n. 126 dell'anno 2015

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] e Accessorio agricolo [C2] sito in Città della Pieve (Perugia), Via Caticciano n. 48

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato risulta regolare in forza di prima edificazione realizzata in data anteriore al 01 settembre 1967 - D.I.A. prot. n. 304 dell'anno 1998 -

Permesso di costruire in sanatoria prot. n. 8715 del 18 novembre 2016-pratica edilizia n. 125 dell'anno 2015

Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Cantina [CN] sito in Citta' Della Pieve (Perugia), Via Caticciano n. 48 e
Accessorio agricolo [C2] sito in Città della Pieve (Perugia), Via Caticciano n. 48**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Come detto, la cantina interrata non ha mai subito interventi di modifica mentre, l'accessorio agricolo, è stato oggetto di concessione edilizia protocollo n. 8364 del 26 maggio 1992 - pratica edilizia n. 337 hanno 1991

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 5 del 28 gennaio 2016
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 e successivo regolamento di attuazione n. 2 del 18 febbraio 2015
Rapporto di copertura:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 e successivo regolamento di attuazione n. 2 del 18 febbraio 2015
Altezza massima ammessa:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21
Volume massimo ammesso:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Sono realizzabili circa 65.00 mq. al piano interrato e circa mq. 65.00 al piano terra
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Il fabbricato risulta regolare in forza di prima edificazione realizzata in data anteriore al 01 settembre 1967 - Pratica edilizia n. 187/1986 da cui è stata rilasciata la Concessione edilizia prot. n. 4734 in data 21 novembre 1986 - Permesso di costruire in sanatoria prot. n. 8716 del 06 ottobre 2016 -pratica edilizia n. 126 dell'anno 2015

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Abitazione di tipo economico [A3] e Accessorio agricolo [C2] sito in Città della Pieve (Perugia),
Via Caticciano n. 48**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 5 del 28 gennaio 2016
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 e successivo regolamento di attuazione n. 2 del 18 febbraio 2015
Rapporto di copertura:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 e successivo regolamento di attuazione n. 2 del 18 febbraio 2015
Altezza massima ammessa:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21
Volume massimo ammesso:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Il fabbricato risulta regolare in forza di prima edificazione realizzata in data anteriore al 01 settembre 1967 - D.I.A. prot. n. 304 dell'anno 1998 - Permesso di costruire in sanatoria prot. n. 8715 del 18 novembre 2016-pratica edilizia n. 125 dell'anno 2015

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Cantina [CN] e Accessorio agricolo [C2] sito in Città della Pieve (Perugia), Via Caticciano n. 48

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 5 del 28 gennaio 2016
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 e successivo regolamento di attuazione n. 2 del 18 febbraio 2015

Rapporto di copertura:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 e successivo regolamento di attuazione n. 2 del 18 febbraio 2015
Altezza massima ammessa:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21
Volume massimo ammesso:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Dati precedenti relativi ai corpi: C

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

L'edificio in questione si sviluppa su due piani che verranno di seguito descritti; PIANO TERRA: è composto da un soggiorno/cucina di 58,20 mq dove è presente l'accesso principale dell'abitazione ed una scala a chiocciola interna la quale collega il piano terra al piano primo; inoltre troviamo un locale di 3,30 mq destinato a W.C. Non collegati ai suddetti locali, ma con accesso dall'esterno, troviamo una cantina che costituisce pertinenza di 13,30 mq e sempre con un accesso dall'esterno, troviamo un magazzino adibito a deposito attrezzatura di 19,75 mq nel quale è stato ricavato un locale per l'inserimento della centrale termica. Sul prospetto Nord è presente un portico di 34,75 mq, mentre sul prospetto Ovest è presente un forno in muratura.

PIANO PRIMO: è composto da un soggiorno di 25,50 mq nel quale è presente un camino in muratura e la scala a chiocciola precedentemente citata che collega i due piani. Inoltre, sono presenti tre stanze da letto di 18,25 mq; 14,00 mq e 13,90 m; e un bagno di 7,20 mq. L'accesso al piano primo può avvenire anche da una scala esterna presente sul prospetto Sud dotata di pianerottolo.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSISOMISSIS + altri 1 - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Roma-Via Domenico De Ambrogio n. 20 - Stato Civile:

Coniugato - Regime Patrimoniale:

separazione legale dei beni

Eventuali comproprietari:

nessuno

Superficie complessiva di circa mq **245,10 oltre la piscina, il terreno annesso e l'ampliamento possibile**

E' posto al piano: Interrato, terra e primo.

L'edificio è stato costruito nel: Anteriormente al 1 settembre 1967 e successivamente è stato oggetto di varie pratiche edilizie e di una recente sanatoria.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.85

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta sia esternamente che internamente in uno stato di manutenzione buono e non si evidenziano problematiche né di natura strutturale né di natura impiantistica.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1986
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centrale a gasolio e distribuzione con vettore liquido
Stato impianto	Medio
Epoca di realizzazione/adeguamento	1986
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto concerne il calcolo dettagliato della consistenza del corpo in questione, si rimanda all'allegato n. 15

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione vano abitabile	superf. interna lorda	153,85	1,00	153,85
Vani accessori - deposito attrezzi	superf. interna lorda	24,20	1,00	24,20
Vani accessori - cantina/ deposito/forno	superf. interna lorda	31,80	1,00	31,80
Vani e accessori - portico	superf. interna lorda	35,25	1,00	35,25
Piscina	superf. interna lorda	72,00	1,00	72,00
Ampliamento possibile	superf. esterna lorda	130,00	1,00	130,00
Terreno a servizio della piscina	sup reale lorda	4.120,00	1,00	4.120,00
		4.566,85		4.566,85

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: nd

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] e Accessorio agricolo [C2] di cui al punto B**

L'edificio in questione si sviluppa su un unico piano, come detto precedentemente l'edificio è diviso in due porzioni la prima destinata ad abitazione è costituita da un locale destinato a soggiorno cucina, una camera da letto e un bagno; l'altra porzione, la quale ha mantenuto la vocazione agricola, è costituita da due magazzini e tre piccoli locali ad essi antistanti. Il grado di finitura della porzione destinata ad abitazione è quella medio classica di unità immobiliari similari aventi detta destinazione; infatti, sono presenti pavimenti, rivestimenti, intonaci del tipo civile per interno, impianti. L'altra parte, come si evince anche nella documentazione fotografica allegata alla presente ha mantenuto le caratteristiche originarie e non è stata praticamente oggetto di interventi migliorativi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSISOMISSIS + altri 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:

separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

nessuno

Superficie complessiva di circa mq **78,55**

E' posto al piano: Terra.

L'edificio è stato costruito nel: Anteriormente al 1 settembre 1967 e successivamente è stato oggetto di una D.I.A. nell'anno 1998, protocollo n. 304 e di recente ad una sanatoria sanatoria alla presentazione della quale seguito il rilascio del permesso di costruire in sanatoria protocollo n. 8715 del 18 novembre 2016, pratica edili

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998 (l'abitazione)

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 circa di media

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta sia esternamente che internamente in uno stato di manutenzione buono e non si evidenziano problematiche né di natura strutturale né di natura impiantistica (nella porzione destinata ad abitazione), la porzione che ha mantenuto la destinazione d'uso originaria come accessorio agricolo si presenta necessitante di un intervento di manutenzione e conservazione.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1998
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centrale a gasolio e distribuzione con vettore liquido
Stato impianto	Medio
Epoca di realizzazione/adequamento	1986
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Note generali impianti: Tali caratteristiche valgono, ovviamente, per la porzione di immobile destinata a civile abitazione; l'altra porzione avente destinazione agricola non ha alcun impianto in dotazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto concerne il calcolo dettagliato della consistenza del corpo in questione, si rimanda agli allegati nn. 16 e 17.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. interna lorda	41,25	1,00	41,25
Annesso agricolo	superf. interna lorda	37,30	1,00	37,30
		78,55		78,55

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: **Cantina [CN] e Accessorio agricolo [C2]** di cui al punto **C**

Il primo manufatto è costituito da una cantina totalmente interrata, alla quale si accede da una sorta di portali in pietra dotato di infisso, dal quale, attraverso una scala, si giunge al piano interrato avente una superficie di circa 6 m² la cui destinazione e vocazione è quella di cantina. Il manufatto risulta edificato in epoca remota e, sullo stesso, non sono mai state presentate richieste per autorizzazioni edilizie. Il secondo manufatto è costituito da un piccolo accessorio agricolo che si sviluppa totalmente al piano terra, attraverso un regolare atto autorizzativo del Comune di Città della Pieve è stato suddiviso in due parti e, in quella più piccola, è stato realizzato un bagno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSISOMISSIS + altri 1- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:

separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

nessuno

Superficie complessiva di circa mq **23,05**

E' posto al piano: Interrato e terra.

L'edificio è stato costruito nel: Entrambi costruiti anteriormente al 1 settembre 1967 e successivamente il solo accessorio agricolo è stato oggetto di una C.E. prot. n. 8364 del 26.05.1992.prat. edil. n. 337 del 1991

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992 (l'accessorio agricolo)

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 circa di media

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. Uno la cantina e nessuno l'accessorio agricolo

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta sia esternamente che internamente in uno stato di manutenzione buono e non si evidenziano problematiche né di natura strutturale né di natura impiantistica (nella porzione destinata ad abitazione), la porzione che ha mantenuto la destinazione d'uso originaria come accessorio agricolo si presenta necessitante di un intervento di manutenzione e conservazione.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1992 (l'accessorio agricolo)
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Note generali impianti: Tali caratteristiche valgono, ovviamente, per la porzione di immobile destinata a civile abitazione; l'altra porzione avente destinazione agricola non ha alcun impianto in dotazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto concerne il calcolo dettagliato della consistenza del corpo in questione, si rimanda agli allegati nn. 18 e 19.-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	superf. interna lorda	5,55	1,00	5,55
Accessorio agricolo	superf. interna lorda	17,50	1,00	17,50
		23,05		23,05

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il procedimento adottato e appreso meglio descritto, ha reso necessarie le seguenti fasi di indagine: 1. assunzione di notizie ed informazioni sui prezzi medi unitari di beni analoghi per caratteristiche esogene ed endogene, nonché di dati statistici sulle compravendite e relativi prezzi di trasferimento dichiarati; 2. individuazione sulla base delle notizie raccolte, del valore unitario dei beni oggetto di stima; 3. ubicazione, vicinanza ai centri di vita associata ed ai principali assi viari della regione, posizione ed amenità dei luoghi; 4. accesso, caratteristiche della viabilità secondaria, sua percorrenza e distanza dalle vie di transito di interesse nazionale; 5. le fonti di informazione, le indagini di mercato, tese alla raccolta di tutti gli elementi che influiscono sulla formazione del prezzo, sono state indirizzate al reperimento di valori e prezzi storici, di beni confrontabili per ubicazione, natura, destinazione urbanistica ed altre caratteristiche intrinseche ed esogene che concorrono alla definizione del valore del bene. A tale scopo sono stati interessati studi notarili, studi tecnici, imprese edili, mediatori, agenzie immobiliari, etc.; 8. alle informazioni sui prezzi unitari "ufficiosi" raccolti, lo scrivente ha affiancato una analisi dettagliata di "prezzi e valori ufficiali" dichiarati in banche dati pubblici.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia del Territorio di Perugia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Ufficio tecnico di Città della Pieve;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bella Immobiliare di Città della Pieve;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazione € 1,250,00 al mq.

Deposito attrezzi € 750,00 al mq.

Cantina/deposito € 500,00 al mq.

Forno € 600 al mq.

Portico € 750 al mq.

Piscina € 550,00 al mq.

Annesso da ristrutturare € 600,00 al mq.

Annesso ristrutturato € 1.000,00 al mq.

Seminativo arborato destinato a parco della piscina € 7,00 al mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione vano abitabile	153,85	€ 1.250,00	€ 192.312,50
Vani accessori - deposito attrezzi	24,20	€ 750,00	€ 18.150,00
Vani accessori - cantina/ deposito/forno	31,80	€ 600,00	€ 19.080,00
Vani e accessori - portico	35,00	€ 750,00	€ 26.250,00
Piscina	72,00	€ 550,00	€ 39.600,00
Ampliamento possibile	130,00	€ 80,00	€ 10.400,00
Terreno a servizio della piscina	4.120,00	€ 7,00	€ 28.840,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 334.632,50
In funzione dello stato di manutenzione e conservazione viene preso come Valore corpo			€ 334.632,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 334.632,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 334.632,50

B. Abitazione di tipo economico [A3] e Accessorio agricolo [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	41,00	€ 1.250,00	€ 51.250,00
Annesso agricolo	37,00	€ 600,00	€ 22.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.450,00
In funzione dello stato di manutenzione e conservazione viene preso come Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 73.450,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.450,00

C. Cantina [CN] e Accessorio agricolo [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	5,55	€ 500,00	€ 2.775,00
Accessorio agricolo	17,50	€ 1.000,00	€ 17.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.275,00
In funzione dello stato di manutenzione e conservazione viene preso come			€ 0,00
Valore corpo			€ 20.275,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.275,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.275,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annessa piscina, terreno e ampliamento possibile	4.566,85	€ 334 632,50	€ 334 632,50
B	Abitazione di tipo economico [A3]	78,00	€ 73.450,00	€ 73.450,00
C	Cantina [CN]	22,55	€ 20.275,00	€ 20.275,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore arrotondato degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 430.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 430.000,00

Lotto: 002 - Annessi agricoli, stalla e terreni agricoli circostanti

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.****Fabbricati rurali censiti all'urbano [R] sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Voc. Maranzano, Via Caticciano n. 48**

Note: In questo corpo vengono raggruppati tutti gli accessori agricoli presenti sul lotto n. 2, tale scelta è stata intrapresa e percorsa in funzione del fatto che trattasi di tipologie costruttive molto simili fra loro

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSISOMISSIS + altri 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:
separazione dei beni
Eventuali comproprietari:
nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 23, particella 981, subalterno 2, indirizzo Via Caticciano n. 48, piano T, comune Città della Pieve, categoria C/2, classe 3, consistenza 50,00 m², rendita € 111,04
foglio 23, particella 981, subalterno 3, indirizzo Via Caticciano n. 48, piano T, comune Città della Pieve, categoria C/2, classe 1, consistenza 101,00 m², rendita € 156,49
foglio 23, particella 981, subalterno 4, indirizzo Via Caticciano n. 48, piano T, comune Città della Pieve, categoria C/2, classe 1, consistenza 140,00 m², rendita € 216,91
foglio 23, particella 981, subalterno 5, indirizzo Via Caticciano n. 48, piano T, comune Città della Pieve, categoria C/2, classe 1, consistenza 31,00 m², rendita € 48,03 – DA DEMOLIRE -
foglio 23, particella 981, subalterno 6, indirizzo Via Caticciano n. 48, piano T, comune Città della Pieve, categoria C/2, classe 1, consistenza 51,00 m², rendita € 79,02
foglio 23, particella 981, subalterno 7, indirizzo Via Caticciano n. 48, piano T, comune Città della Pieve, categoria C/2, classe 1, consistenza 191,00 m², rendita € 295,93
foglio 23, particella 981, subalterno 8, indirizzo Via Caticciano n. 48, piano T, comune Città della Pieve, categoria C/2, classe 1, consistenza 41,00 m², rendita € 63,52 – DA DEMOLIRE -

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Fabbricato agricolo censito all'urbano destinato a stalla sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Voc. Maranzano, Via Caticciano n. 48

Note: stalla di recente costruzione a stabulazione semifissa

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSISOMISSIS + altri 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:
separazione dei beni
Eventuali comproprietari:
nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 23, particella 981, subalterno 9, indirizzo Via Caticciano n. 48, piano T, comune Città della Pieve, categoria D/1, rendita € 2169,12

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Terreno agricolo sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Voc. Maranzano, Via Caticciano n. 48

Note: Terreno agricolo costituente unico lotto con i due corpi precedentemente descritti (A e B) è posto fra gli stessi e la strada Vicinale di collegamento

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSISOMISSIS + altri 1 - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

nessuno

Identificati al catasto terreni:Intestazione:

foglio 23, particella 122, bosco misto, classe 3, mq. 1620, RD 0,92 RA 0,17

foglio 23, particella 123, pascolo, classe U, mq. 730, RD 0,49 RA 0,23

foglio 23, particella 124, bosco misto, classe 3, mq. 2360, RD 1,34 RA 0,24

foglio 23, particella 139, bosco ceduo, classe 4, mq. 830, RD 0,60 RA 0,09

foglio 23, particella 954, prato, classe U, mq. 4764, RD 7,38 RA 4,92

foglio 23, particella 957, seminativo arborato, classe 3, mq. 9654, RD 39,89 RA 42,38

foglio 23, particella 965, seminativo, classe 3, mq. 10 795, RD 44,60 RA 50,18

foglio 23, particella 977, pascolo, classe U, mq. 1782, RD 1,20 RA 0,55

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati in zona foranea, nel bel mezzo delle colline della campagna umbra, a pochi metri dalla strada asfaltata che collega l'abitato di Città della Pieve da quello di Moiano. L'unica via di collegamento è quella appena descritta, oltre al trasporto privato, l'unico collegamento pubblico è costituito dall'autobus. La zona risulta facilmente raggiungibile e dista circa trenta minuti dai collegamenti pubblici primari quali, autostrada e ferrovia, che troviamo a Fabro scalo. Il lotto in questione è composto da: sette accessori agricoli aventi caratteristiche costruttive di scarso valore e una grande stalla dotata di tutti gli impianti ad essa necessari perfettamente funzionante

Caratteristiche zona: area agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Città della Pieve.

Attrazioni paesaggistiche: Naturalistiche.

Attrazioni storiche: Non presenti.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Fabbricati rurali censiti all'urbano [R] siti in Citta' Della Pieve (Perugia), Via Caticciano n. 48

Occupati dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

Fabbricato agricolo censito all'urbano destinato a stalla sito in Citta' Della Pieve (Perugia), Via Caticciano n. 48

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C

Terreno agricolo sito in Citta' Della Pieve (Perugia), Via Caticciano n. 48

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA contro OMISSIS OMISSIS+ altri 1; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di Notaio Perrini Francesca Romana in data 13/03/2007 ai nn. 129/101; Iscritto/trascritto a Perugia in data 16/03/2007 ai nn. 9089/2349

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA contro OMISSIS OMISSIS+ altri 1; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di Notaio Perrini Francesca Romana in

data 13/03/2007 ai nn. 129/101; Iscritto/trascritto a Perugia in data 07/04/2007 ai nn. 11887/3181 ; Note: Atto di rettifica del precedente n. particolare 2349 del 13.03.2007 per esatta individuazione del terzo datore di ipoteca

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA contro OMISSIS OMISSIS+ altri 1; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di Notaio Perrini Francesca Romana in data 13/03/2007 ai nn. 129/101; Iscritto/trascritto a Perugia in data 16/03/2007 ai nn. 9089/2349

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA contro OMISSIS OMISSIS+ altri 1; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di Notaio Perrini Francesca Romana in data 13/03/2007 ai nn. 129/101; Iscritto/trascritto a Perugia in data 07/04/2007 ai nn. 11887/3181 ; Note: Atto di rettifica del precedente n. particolare 2349 del 13.03.2007 per esatta individuazione del terzo datore di ipoteca

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA contro OMISSIS OMISSIS+ altri 1; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di Notaio Perrini Francesca Romana in data 13/03/2007 ai nn. 129/101; Iscritto/trascritto a Perugia in data 16/03/2007 ai nn. 9089/2349

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA contro OMISSIS OMISSIS+ altri 1; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di Notaio Perrini Francesca Romana in data 13/03/2007 ai nn. 129/101; Iscritto/trascritto a Perugia in data 07/04/2007 ai nn. 11887/3181 ; Note: Atto di rettifica del precedente n. particolare 2349 del 13.03.2007 per esatta individuazione del terzo datore di ipoteca

Dati precedenti relativi ai corpi: C

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro OMISSISOMISSIS+ altri 1 ; A rogito di Tribunale di Orvieto in data 26/09/2011 ai nn. 572 iscritto/trascritto a Perugia in data 26/10/2011 ai nn. 26791/18188;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- A favore della massa dei creditori contro OMISSISOMISSIS+ altri 1 ; A rogito di Tribunale di Orvieto in data 26/09/2011 ai nn. 572 iscritto/trascritto a Perugia in data 26/10/2011 ai nn. 26791/18188;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- A favore della massa dei creditori contro OMISSISOMISSIS+ altri 1 ; A rogito di Tribunale di Orvieto in data 26/09/2011 ai nn. 572 iscritto/trascritto a Perugia in data 26/10/2011 ai nn. 26791/18188;

Dati precedenti relativi ai corpi: C

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Citta' Della Pieve (Perugia), Via Caticciano n. 48

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

sito in Citta' Della Pieve (Perugia), Via Caticciano n. 48

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Rientra nei normali canoni di adattabilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

Terreno agricolo sito in Citta' Della Pieve (Perugia), Via Caticciano n. 48

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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 specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Di proprietà dell'esecutato dal 5 maggio 1978.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati rurali censiti all'urbano [R]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: istanza di condono presentata in data 30 giugno 1987 protocollo n. 6/2/09 e successive integrazioni protocollo n. 975 del 29 gennaio 1996, protocollo n. 6077 del 18 maggio 1996 e protocollo n. 9566 del 7 ottobre 1998; successivamente a tali istanze è stata prodotta dallo scrivente un'ulteriore integrazione, la quale ha prodotto il rilascio della concessione in sanatoria protocollo n. 6/2/09 del 1987 pratica n. 801 del 1987 rilasciata in data 12 gennaio 2017; istanza di condono presentata in data 1 marzo 1995, protocollo n. 2231 e successive integrazioni protocollo n. 976 del 29 gennaio 1996, protocollo n. 6077 del 18 maggio 1996, nota protocollo n. 9850 del 22/7/2015, prodotta dallo scrivente, la quale a determinate rilascio della concessione edilizia in sanatoria protocollo n. 2231 del 1995 pratica n. 27 dell'anno 1995 rilasciata in data 10 febbraio 2017

Note generali sulla conformità: Come riportato successivamente nella parte relativa alla consistenza del corpo in oggetto, si precisa che le porzioni di fabbricato riportate come annesso D - accessorio agricolo avente una superficie pari a mq 30,85 e annesso G - accessorio agricolo di mq 41,15, dovranno essere demoliti a causa del fatto che fra il periodo intercorso dalla presentazione delle pratiche di condono alla definizione delle stesse, era stata prodotta una pratica per una compensazione urbanistica parzialmente realizzata dall'esecutato che ha determinato la realizzazione dei corpi autorizzati ma non la demolizione di quelli esistenti per i quali era prevista, appunto, la demolizione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricato agricolo censito all'urbano destinato a stalla

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato risulta regolare in forza di concessione edilizia protocollo n. 978 del 08 giugno 1996, pratica edilizia n. 37 del 1996

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Terreno agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;
note: trattandosi di un terreno agricolo non vi sono verifiche urbanistiche da espletare

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.2 Conformità urbanistica:**Fabbricato rurale [R]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 5 del 28 gennaio 2016
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 e successivo regolamento di attuazione n. 2 del 18 febbraio 2015
Rapporto di copertura:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 e successivo regolamento di attuazione n. 2 del 18 febbraio 2015
Altezza massima ammessa:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21
Volume massimo ammesso:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: istanza di condono presentata in data 30 giugno 1987 protocollo n. 6/2/09 e successive integrazioni protocollo n. 975 del 29 gennaio 1996, protocollo n. 6077 del 18 maggio 1996 e protocollo n. 9566 del 7 ottobre 1998; successivamente a tali istanze è stata prodotta dallo scrivente un'ulteriore integrazione, la quale ha prodotto il rilascio della concessione in sanatoria protocollo n. 6/2/09 del 1987 pratica n. 801 del 1987 rilasciata in data 12 gennaio 2017; istanza di condono presentata in data 1 marzo 1995, protocollo n. 2231 e successive integrazioni protocollo n. 976 del 29 gennaio 1996, protocollo n. 6077 del 18 maggio 1996, nota protocollo n. 9850 del 22/7/2015, prodotta dallo scrivente, la quale a determinate rilascio della concessione edilizia in sanatoria protocollo n. 2231 del 1995 pratica n. 27 dell'anno 1995 rilasciata in data 10 febbraio 2017. Come riportato successivamente nella parte relativa alla consistenza del corpo in oggetto, si precisa che le porzioni di fabbricato riportate come annesso D - accessorio agricolo avente una superficie pari a mq 30,85 e annesso G - accessorio agricolo di mq 41,15, dovranno essere demoliti a causa del fatto che fra il periodo intercorso dalla presentazione delle pratiche di condono alla definizione delle stesse, era stata prodotta una pratica per una compensazione urbanistica parzialmente realizzata dall'esecutato che ha determinato la realizzazione dei corpi autorizzati ma non la demolizione di quelli esistenti per i quali era prevista, appunto, la demolizione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricato agricolo censito all'urbano destinato a stalla

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 5 del 28 gennaio 2016
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 e successivo regolamento di attuazione n. 2 del 18 febbraio 2015
Rapporto di copertura:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 e successivo regolamento di attuazione n. 2 del 18 febbraio 2015
Altezza massima ammessa:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21
Volume massimo ammesso:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: Il fabbricato risulta regolare in forza di concessione edilizia protocollo n. 978 del 08 giugno 1996, pratica edilizia n. 37 del 1996

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 5 del 28 gennaio 2016
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 e successivo regolamento di attuazione n. 2 del 18 febbraio 2015
Rapporto di copertura:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 e successivo regolamento di attuazione n. 2 del 18 febbraio 2015

Altezza massima ammessa:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21
Volume massimo ammesso:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: note: trattandosi di un terreno agricolo non vi sono verifiche urbanistiche da espletare

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Descrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al punto **A**

Tutti gli immobili che costituiscono il presente corpo sono stati edificati abusivamente nel corso dei vari anni e sono stati regolarizzati attraverso la presentazione di diverse pratiche e precisamente: istanza di condono presentata in data 30 giugno 1987 protocollo n. 6/2/09 e successive integrazioni protocollo n. 975 del 29 gennaio 1996, protocollo n. 6077 del 18 maggio 1996 e protocollo n. 9566 del 7 ottobre 1998; successivamente a tali istanze è stata prodotta dallo scrivente un'ulteriore integrazione, la quale ha prodotto il rilascio della concessione in sanatoria protocollo n. 6/2/09 del 1987 pratica n. 801 del 1987 rilasciata in data 12 gennaio 2017;

istanza di condono presentata in data 1 marzo 1995, protocollo n. 2231 e successive integrazioni protocollo n. 976 del 29 gennaio 1996, protocollo n. 6077 del 18 maggio 1996, nota protocollo n. 9850 del 22/7/2015, prodotta dallo scrivente, la quale a determinate rilascio della concessione edilizia in sanatoria protocollo n. 2231 del 1995 pratica n. 27 dell'anno 1995 rilasciata in data 10 febbraio 2017.

Come riportato successivamente nella parte relativa alla consistenza del corpo in oggetto, si precisa che le porzioni di fabbricato riportate come annesso D - accessorio agricolo avente una superficie pari a mq 30,85 e annesso G - accessorio agricolo di mq 41,15, dovranno essere demoliti a causa del fatto che fra il periodo intercorso dalla presentazione delle pratiche di condono alla definizione delle stesse, era stata prodotta una pratica per una compensazione urbanistica parzialmente realizzata dall'esecutato che ha determinato la realizzazione dei corpi autorizzati ma non la demolizione di quelli esistenti per i quali era prevista, appunto, la demolizione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSISOMISSIS + altri 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:

separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

nessuno

Superficie complessiva di circa mq **568,00**

E' posto al piano: terra.

Gli edifici sono stati costruiti nel: Anteriormente al 1 settembre 1967 e successivamente sono stati oggetto di varie pratiche edilizie e di una recente sanatoria.

L'edificio è stato ristrutturato nel: Vedere quanto riportato nella descrizione sommaria ha un'altezza utile interna di circa m. Compresa fra ml 2,40 e ml 5,10

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto concerne il calcolo dettagliato della consistenza del corpo in questione, si rimanda agli allegati nn. 20-21-22-23-24-25-26

Descrizione: Accessori agricoli censiti all'urbano di cui al punto A

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Annesso A - accessorio agricolo	superf. interna lorda	51,00	1,00	51,00
Annesso A - pergolato	superf. interna lorda	29,00	1,00	29,00
Annesso B - accessorio agricolo	superf. interna lorda	104,00	1,00	104,00
Accessorio C -	superf. interna lorda	141,00	1,00	141,00
Annesso D -accessorio agricolo da demolire	superf. interna lorda	30,00	1,00	30,00
Annesso E - accessorio agricolo	superf. interna lorda	38,00	1,00	38,00
Annesso E - deposito attrezzi	superf. interna lorda	12,00	1,00	12,00
Annesso F - accessorio agricolo	superf. interna lorda	63,00	1,00	63,00
Annesso F - fienile	superf. interna lorda	129,00	1,00	129,00
Annesso G - accessorio agricolo da demolire	superf. interna lorda	41,00	1,00	41,00
		568,00		568,00

Descrizione: Fabbricato agricolo censito all'urbano destinato a stalla di cui al punto B

Trattasi di un edificio in struttura prefabbricata in cemento armato, sia verticale che di copertura, costruito secondo criteri di utilizzazione abbastanza avanzati e realizzato nell'anno 1996. La costruzione è costituita da un vano molto ampio destinato a stalla, il grande rettangolo che lo costituisce è diviso in due porzioni separate al centro da una sorta di "corsello" attraverso il quale, con i mezzi meccanici, vengono distribuiti sia gli alimenti che le materie necessarie alla lettiera degli animali. Nella zona iniziale troviamo una zona di deposito per i mangimi, uno spogliatoio e un bagno. Il tipo di stabulazione è quella se mi fissa, esternamente l'edificio è dotato di una raccolta per le deiezioni degli animali.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSISOMISSIS + altri 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:

separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

nessuno

Superficie complessiva di circa mq **502,00**

E' posto al piano: Interrato, terra e primo.

L'edificio è stato costruito nel: 1996

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,50 circa di media

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in uno stato normale di uso e manutenzione

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1996
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Note generali impianti: Tali caratteristiche valgono, ovviamente, per la porzione di immobile destinata a civile abitazione; l'altra porzione avente destinazione agricola non ha alcun impianto in dotazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto concerne il calcolo dettagliato della consistenza del corpo in questione, si rimanda all'allegato n. 27

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Stalla principale H	superf. interna lorda	502,00	1,00	502,00
		502,00		502,00

Descrizione: **terreno agricolo** di cui al punto **C**

I terreni che costituiscono il presente lotto sono tutti posti nelle immediate vicinanze dei precedenti corpi descritti, A e B, sono formati da particelle di varia natura e qualità diversa fra loro quali: bosco misto, pascolo, bosco ceduo, prato, seminativo arborato e seminativo. L'andamento orografico è abbastanza regolare

con un lieve declivio. La superficie totale catastale è pari a 32 535,00 m².

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS+ altri 1 OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Comiugato - Regime Patrimoniale:

separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

nessuno

Superficie complessiva di circa mq **32.535,00**

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

È stata presa come riferimento la superficie riportata nella visura catastale attuale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno fg 23 part. 122 - bosco misto	sup lorda di pavimento	1.620,00	1,00	1.620,00
Terreno fg 23 part. 123	sup lorda di pavimento	730,00	1,00	730,00
Terreno fg 23 part. 124 - bosco misto	sup lorda di pavimento	2.360,00	1,00	2.360,00
Terreno fg 23 part. 139 - bosco ceduo	sup lorda di pavimento	830,00	1,00	830,00
Terreno fg 23 part. 954 -prato	sup lorda di pavimento	4.764,00	1,00	4.764,00
Terreno fg 23 part. 957 - seminativo arborato	sup lorda di pavimento	9.654,00	1,00	9.654,00
Terreno fg 23 part. 965 - seminativo	sup lorda di pavimento	10.795,00	1,00	10.795,00
Terreno fg 23 part. 977 - pascolo	sup lorda di pavimento	1.782,00	1,00	1.782,00
		32.535,00		32.535,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il procedimento adottato e appreso meglio descritto, ha reso necessarie le seguenti fasi di indagine: 1. assunzione di notizie ed informazioni sui prezzi medi unitari di beni analoghi per caratteristiche esogene ed endogene, nonché di dati statistici sulle compravendite e relativi prezzi di trasferimento dichiarati; 2. individuazione sulla base delle notizie raccolte, del valore

unitario dei beni oggetto di stima; 3. ubicazione, vicinanza ai centri di vita associata ed ai principali assi viari della regione, posizione ed amenità dei luoghi; 4. accesso, caratteristiche della viabilità secondaria, sua percorrenza e distanza dalle vie di transito di interesse nazionale; 5. le fonti di informazione, le indagini di mercato, tese alla raccolta di tutti gli elementi che influiscono sulla formazione del prezzo, sono state indirizzate al reperimento di valori e prezzi storici, di beni confrontabili per ubicazione, natura, destinazione urbanistica ed altre caratteristiche intrinseche ed esogene che concorrono alla definizione del valore del bene. A tale scopo sono stati interessati studi notarili, studi tecnici, imprese edili, mediatori, agenzie immobiliari, etc.; 8. alle informazioni sui prezzi unitari "ufficiosi" raccolti, lo scrivente ha affiancato una analisi dettagliata di "prezzi e valori ufficiali" dichiarati in banche dati pubblici.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia del Territorio di Perugia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Ufficio tecnico di Città della Pieve;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bella Immobiliare di Città della Pieve;

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

Riferimento	Prezzo unitario €/mq	
Annesso -A-	Accessorio agricolo	120,00
Annesso -A-	Pergolato	50,00
Annesso -B-	Accessorio agricolo	120,00
Annesso -C-	Fienile	120,00
Annesso -D-	Da demolire	0,00
Annesso -E-	Accessorio agricolo	120,00
Annesso -E-	Deposito attr.	80,00
Annesso -F-	Accessorio agricolo	120,00
Annesso -F-	Fienile	120,00
Annesso -G-	Da demolire	0,00
Stalla principale -H-	Stalla	550,00
Terreno fg 23 part. 122	Bosco misto	0,25
Terreno fg 23 part. 123	Pascolo	0,30
Terreno fg 23 part. 124	Bosco misto	0,25
Terreno fg 23 part. 139	Bosco ceduo	0,25
Terreno fg 23 part. 954	Prato	0,40
Terreno fg 23 part. 957	Seminativo arborato	1,40
Terreno fg 23 part. 965	Seminativo	1,50
Terreno fg 23 part. 977	Pascolo	0,40

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati rurali censiti all'urbano [R]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Annesso A - accessorio	51,00	€ 120,00	€ 6.120,00

agricolo			
Annesso A - pergolato	29,00	€ 50,00	€ 1.450,00
Annesso B - accessorio agricolo	104,00	€ 120,00	€ 12.480,00
Accessorio C -	141,00	€ 120,00	€ 16.920,00
Annesso D -accessorio agricolo da demolire	30,00	€ 0,00	€ 0,00
Annesso E - accessorio agricolo	38,00	€ 120,00	€ 4.560,00
Annesso E - deposito attrezzi	12,00	€ 80,00	€ 960,00
Annesso F - accessorio agricolo	63,00	€ 120,00	€ 7.560,00
Annesso F - fienile	129,00	€ 120,00	€ 15.480,00
Annesso G - accessorio agricolo da demolire	41,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65 530,00
In funzione dello stato di manutenzione e conservazione viene preso come			€ 0,00
Valore corpo			€ 65 530,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 65 530,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65 530,00

B. accessorio agricolo censito all'urbano stalla [R]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stalla principale H	502,00	€ 550,00	€ 276.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 276.100,00
In funzione dello stato di manutenzione e conservazione viene preso come			€ 0,00
Valore corpo			€ 276.100,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 276.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 276.100,00

C. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno fg 23 part. 122 - bosco misto	1.620,00	€ 0, 25	€ 405,00
Terreno fg 23 part. 123	730,00	€ 0, 30	€ 219,00
Terreno fg 23 part. 124 - bosco misto	2.360,00	€ 0, 25	€ 590,00
Terreno fg 23 part. 139 - bosco ceduo	830,00	€ 0, 25	€ 207,50
Terreno fg 23 part. 954 -prato	4.764,00	€ 0, 40	€ 1905,60
Terreno fg 23 part. 957 - seminativo arborato	9.654,00	€ 1, 40	€ 13 515,60
Terreno fg 23 part. 965 - seminativo	10.795,00	€ 1, 50	€ 16 192,50
Terreno fg 23 part. 977 - pascolo	1.782,00	€ 0, 40	€ 712,80

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 33 748,00
In funzione dello stato di manutenzione e conservazione viene preso come	€ 0,00
Valore corpo	€ 33 748,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 33 748,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 33 748,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricato rurale [R]	638,00	€ 0,00	€ 65 530,00
B	Abitazione di tipo economico [A3]	502,00	€ 73.450,00	€ 276 100,00
C	agricolo	32.535,00	€ 19.500,00	€ 33 748,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore arrotondato degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 376 378,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 375 000,00**

Lotto: 003 - Terreni agricoli di varia natura

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.

agricolo sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Voc. Maranzano, Via Caticciano n. 48

Note: Terreno agricolo di varia natura e consistenza posti nelle immediate vicinanze dei lotti n. 1 e n. 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSISOMISSIS + altri 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Comiugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 23, particella 126, bosco misto, classe 2, mq. 97 200, RD 80,32 RA 20,08
foglio 23, particella 129, seminativo, classe 4, mq. 4480, RD 13,88 RA 18,51
foglio 23, particella 144, seminativo, classe 4, mq. 22 260, RD 68,98 RA 91,97
foglio 23, particella 145, pascolo, classe U, mq. 1310, RD 0,88 RA 0,41
foglio 23, particella 158, pascolo arborato, classe U, mq. 430, RD 0,36 RA 2,00
foglio 23, particella 159, Bosco Misto, classe 3, mq. 2360, RD 1,34 RA 0,24
foglio 23, particella 205 a, prato, classe nd, mq. 200, RD 0,31 RA 0,21
foglio 23, particella 205 b, uliveto, classe 3, mq. 30, RD 0,05 RA 0,02
foglio 23, particella 206 a, prato, classe nd, mq. 300, RD 0,46 RA 0,31
foglio 23, particella 206 b, pascolo arborato, classe nd, mq. 20, RD 0,02 RA 0,09

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili riportati all'interno del presente lotto sono tutti terreni agricoli, posti nelle immediate vicinanze dei lotti n. 1 e n. 2, precedentemente descritti e sono costituiti da particelle di varia natura e di diversa qualità e consistenza.

Caratteristiche zona: area agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Città della Pieve.

Attrazioni paesaggistiche: Naturalistiche.

Attrazioni storiche: Non presenti.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA contro OMISSIS OMIS-SIS+ altri 1; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di Notaio Perrini Francesca Romana in data 13/03/2007 ai nn. 129/101; Iscritto/trascritto a Perugia in data 16/03/2007 ai nn. 9089/2349

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA contro OMISSIS OMIS-SIS+ altri 1; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di Notaio Perrini Francesca Romana in data 13/03/2007 ai nn. 129/101; Iscritto/trascritto a Perugia in data 07/04/2007 ai nn. 11887/3181 ; Note: Atto di rettifica del precedente n. particolare 2349 del 13.03.2007 per esatta individuazione del terzo datore di ipoteca

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA contro OMISSIS OMIS-SIS+ altri 1; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di Notaio Perrini Francesca Romana in data 13/03/2007 ai nn. 129/101; Iscritto/trascritto a Perugia in data 16/03/2007 ai nn. 9089/2349

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS OMISSIS+ altri 1 ; A rogito di Tribunale di Orvieto in data 26/09/2011 ai nn. 572 iscritto/trascritto a Perugia in data 26/10/2011 ai nn. 26791/18188;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No**Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Di proprietà dell'esecutato del 5 maggio 1978.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Terreno agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: trattandosi di un terreno agricolo non vi sono verifiche urbanistiche da espletare

7.2 Conformità urbanistica:**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 5 del 28 gennaio 2016
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 e successivo regolamento di attuazione n. 2 del 18 febbraio 2015
Rapporto di copertura:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 e successivo regolamento di attua-

	zione n. 2 del 18 febbraio 2015
Altezza massima ammessa:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21
Volume massimo ammesso:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	I terreni costituenti il presente lotto hanno esaurito completamente la propria potenzialità edificatoria dalla legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 e successivo regolamento regionale di attuazione n. 2 del 18 febbraio 2015, questo in forza di atto d'obbligo stipulato dal Dottor Michele Bianchi notaio in Roma, in data 5 luglio 2016, repertorio n. 3580, raccolta n. 2642, registrato a Roma 2 il 27 luglio 2016 al n. 23001 serie n. 1T

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **terreno agricolo** di cui al punto **A**

I terreni che costituiscono il presente lotto sono tutti posti nelle immediate vicinanze dei precedenti lotti descritti n.1 e n.2, sono formati da particelle di varia natura e qualità diversa fra loro quali: bosco misto, seminativo, pascolo, pascolo arborato, prato, uliveto. L'andamento orografico è abbastanza variegato spaziando da piccole parti pianeggianti ad altre parti poste in zone un po' scoscese. La superficie catastale totale dell'intero lotto ammonta a circa 128 590,00 m².

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSISOMISSIS + altri 1 - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:

separazione legale dei beni

Eventuali comproprietari:

nessuno

Superficie complessiva di circa mq **128.590,00**

il terreno risulta di forma irregolare.

Tessitura prevalente 0,5 – 2 mm

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee si

Colture arboree no

Selvocolture no

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali degli immobili:

i terreni in oggetto si presentano in maniera abbastanza curata e decorosa.

Impianti:

Trattandosi di terreni agricoli non sono presenti, ovviamente, impianti di nessuna natura.-

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

È stata presa come riferimento la superficie riportata nella visura catastale attuale

Terreni agricoli

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno fg 23 part. 126 Bosco Misto	Superficie mq.	97.200,00	1,00	97.200,00
Terreno fg 23 part. 129 -seminativo	Superficie mq.	4.480,00	1,00	4.480,00
Terreno fg 23 part. 144 - seminativo	Superficie mq.	22.260,00	1,00	22.260,00
Terreno fg 23 part. 145 - pascolo	Superficie mq.	1.310,00	1,00	1.310,00
Terreno fg 23 part. 158 - pascolo arborato	Superficie mq.	430,00	1,00	430,00
Terreno fg 23 part. 159 - bosco misto	Superficie mq.	2.360,00	1,00	2.360,00
Terreno fg 23 part. 205 a - prato	Superficie mq.	200,00	1,00	200,00
Terreno fg 23 part. 205 b - uliveto	Superficie mq.	30,00	1,00	30,00
Terreno fg 23 part. 206 a - prato	Superficie mq.	300,00	1,00	300,00
Terreno fg 23 part. 206 b - pascolo arborato	Superficie mq.	20,00	1,00	20,00
	Superficie mq.	128.590,00		128.590,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il procedimento adottato e appreso meglio descritto, ha reso necessarie le seguenti fasi di indagine: 1. assunzione di notizie ed informazioni sui prezzi medi unitari di beni analoghi per caratteristiche esogene ed endogene, nonché di dati statistici sulle compravendite e relativi prezzi di trasferimento dichiarati; 2. individuazione sulla base delle notizie raccolte, del valore unitario dei beni oggetto di stima; 3. ubicazione, vicinanza ai centri di vita associata ed ai principali assi viari della regione, posizione ed amenità dei luoghi; 4. accesso, caratteristiche della viabilità secondaria, sua percorrenza e distanza dalle vie di transito di interesse nazionale; 5. le fonti di informazione, le indagini di mercato, tese alla raccolta di tutti gli elementi che influiscono sulla formazione del prezzo, sono state indirizzate al reperimento di valori e prezzi storici, di beni confrontabili per ubicazione, natura, destinazione urbanistica ed altre caratteristiche intrinseche ed esogene che concorrono alla definizione del valore del bene. A tale scopo sono stati interessati studi notarili, studi tecnici, imprese edili, mediatori, agenzie immobiliari, etc.; 8. al-

le informazioni sui prezzi unitari "ufficiosi" raccolti, lo scrivente ha affiancato una analisi dettagliata di "prezzi e valori ufficiali" dichiarati in banche dati pubblici.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia del Territorio di Perugia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Ufficio tecnico di Città della Pieve;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bella Immobiliare di Città della Pieve

Valori agricoli medi della regione Umbria;

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

Riferimento	Qualità	Valore €/mq
Terreno fg 23 part. 126	Bosco misto	0,25
Terreno fg 23 part. 129	Seminativo	1,50
Terreno fg 23 part. 144	Seminativo	1,50
Terreno fg 23 part. 145	Pascolo	0,40
Terreno fg 23 part. 158	Pascolo arborato	0,30
Terreno fg 23 part. 159	Bosco misto	0,25
Terreno fg 23 part. 205 a	Prato	0,30
Terreno fg 23 part. 205 b	Uliveto	1,80
Terreno fg 23 part. 206 a	Prato	0,30
Terreno fg 23 part. 206 b	Pascolo arborato	0,40

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno fg 23 part. 126 Bosco Misto	97.200,00	€ 0,25	€ 24.300,00
Terreno fg 23 part. 129 -seminativo	4.480,00	€ 1,50	€ 6720,00
Terreno fg 23 part. 144 -seminativo	22.260,00	€ 1,50	€ 33 390,00
Terreno fg 23 part. 145 - pascolo	1.310,00	€ 0,40	€ 524,00
Terreno fg 23 part. 158 - pascolo arborato	430,00	€ 0,30	€ 129,00
Terreno fg 23 part. 159 - bosco misto	2.360,00	€ 0,25	€ 590,00
Terreno fg 23 part. 205 a - prato	200,00	€ 0,30	€ 60,00
Terreno fg 23 part. 205 b - uliveto	30,00	€ 1,80	€ 54,00
Terreno fg 23 part. 206 a - prato	300,00	€ 0,30	€ 90,00
Terreno fg 23 part. 206 b - pascolo arborato	20,00	€ 0,40	€ 8,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65 865,00

In funzione dello stato di manutenzione e conservazione viene preso come	€ 65 865,00
Valore corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 65 865,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 65 865,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	128.590,00	€ 65 865,00	€ 65 865,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

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: € 65 000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 65 000,00

Lotto: 004 - Terreno agricolo

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.**

Terreno agricolo sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Voc. Maranzano, Via Caticciano n. 48

Note:

Terreno agricolo di qualità seminativo posto in una zona decentrata rispetto ai lotti precedentemente descritti; per tale motivazione è stato individuato come lotto autonomo.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSISOMISSIS + altri 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Comiugato - Regime Patrimoniale:

separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 23, particella 90, seminativo, classe 3, mq. 26 250, RD 108,46 RA 122,01

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il presente lotto è costituito da un'unica particella di terreno agricolo, individuata autonomamente rispetto agli altri lotti a causa del fatto che è situata in zona decentrata e non contigua rispetto ai lotti precedentemente descritti.

Caratteristiche zona: area agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Città della Pieve.

Attrazioni paesaggistiche: Naturalistiche.

Attrazioni storiche: Non presenti.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA contro OMISSIS OMISSIS+ altri 1; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di Notaio Perrini Francesca Romana in data 13/03/2007 ai nn. 129/101; Iscritto/trascritto a Perugia in data 16/03/2007 ai nn. 9089/2349

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA contro

OMISSIS OMISSIS+ altri 1; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di Notaio Perrini Francesca Romana in data 13/03/2007 ai nn. 129/101; Iscritto/trascritto a Perugia in data 07/04/2007 ai nn. 11887/3181 ; Note: Atto di rettifica del precedente n. particolare 2349 del 13.03.2007 per esatta individuazione del terzo datore di ipoteca

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.2 *Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori contro OMISSISOMISSIS+ altri 1 ; A rogito di Tribunale di Orvieto in data 26/09/2011 ai nn. 572 iscritto/trascritto a Perugia in data 26/10/2011 ai nn. 26791/18188;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Rientra nei normali canoni di adattabilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Di proprietà dell'esecutato dal 5 maggio 1978

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;
note: Trattandosi di un terreno agricolo non vi sono verifiche urbanistiche da espletare

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 5 del 28 gennaio 2016
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 e successivo regolamento di attuazione n. 2 del 18 febbraio 2015
Rapporto di copertura:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 e successivo regolamento di attuazione n. 2 del 18 febbraio 2015
Altezza massima ammessa:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21
Volume massimo ammesso:	Quelli previsti dalla legge regionale n. 1 del 21
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il terreno costituente il presente lotto ha esaurito completamente la propria potenzialità edificatoria prevista dalla legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 e successivo regolamento regionale di attuazione n. 2 del 18 febbraio 2015, questo in forza di atto d'obbligo stipulato dal Dottor Michele Bianchi notaio in Roma, in data 5 luglio 2016, repertorio n. 3580, raccolta n. 2642, registrato a Roma 2 il 27 luglio 2016 al n. 23001 serie n. 1T

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **A**

Il terreno costituente il presente lotto è formato da un'unica particella avente un andamento orografico abbastanza regolare, ha una superficie catastale di circa 26 250,00 m² e la qualità è seminativo.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSISOMISSIS + altri 1 - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Comiugato - Regime Patrimoniale:
separazione dei beni
Eventuali comproprietari:
nessuno

Superficie complessiva di circa mq **26.250,00**

il terreno risulta di forma Regolare

Tessitura prevalente 0,5 – 2 mm

Sistemazioni agrarie No

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Trattandosi di terreno agricolo non vi sono, ovviamente, impianti di nessuna natura

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

È stata presa come riferimento la superficie riportata nella visura catastale attuale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	Superficie catastale	26.250,00	1,00	26.250,00
		26.250,00		26.250,00

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

Il procedimento adottato e appreso meglio descritto, ha reso necessarie le seguenti fasi di indagine: 1. assunzione di notizie ed informazioni sui prezzi medi unitari di beni analoghi per caratteristiche esogene ed endogene, nonché di dati statistici sulle compravendite e relativi prezzi di trasferimento dichiarati; 2. individuazione sulla base delle notizie raccolte, del valore unitario dei beni oggetto di stima; 3. ubicazione, vicinanza ai centri di vita associata ed ai principali assi viari della regione, posizione ed amenità dei luoghi; 4. accesso, caratteristiche della viabilità secondaria, sua percorrenza e distanza dalle vie di transito di interesse nazionale; 5. le fonti di informazione, le indagini di mercato, tese alla raccolta di tutti gli elementi che influiscono sulla formazione del prezzo, sono state indirizzate al reperimento di valori e prezzi storici, di beni confrontabili per ubicazione, natura, destinazione urbanistica ed altre caratteristiche intrinseche ed esogene che concorrono alla definizione del valore del bene. A tale scopo sono sta-

ti interessati studi notarili, studi tecnici, imprese edili, mediatori, agenzie immobiliari, etc.; 8. alle informazioni sui prezzi unitari "ufficiosi" raccolti, lo scrivente ha affiancato una analisi dettagliata di "prezzi e valori ufficiali" dichiarati in banche dati pubblici.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia del Territorio di Perugia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Ufficio tecnico di Città della Pieve;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bella Immobiliare di Città della Pieve

Valori agricoli medi della regione Umbria;

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

Riferimento	Qualità	Valore €/mq
Terreno fg 23 part. 90	Seminativo	1,50.

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	26.250,00	€ 1,50	€ 39.375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.375,00
In funzione dello stato di manutenzione e conservazione viene preso come			€ 0,00
Valore corpo			€ 39.375,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 39.375,00
Valore complessivo diritto e quota			v

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		26.250,00	€ 39.375,00	€ 39.375,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore arrotondato immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 40.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 40.000,00

RIEPILOGO VALORE DEI LOTTI	€
Totale valore lotto N. 1 €..... (diconsi euro quattrocentotrentamila/00)	430 000,00
Totale valore lotto N. 2 €..... (diconsi euro trecentosettantacinquemila/00)	375 000,00
Totale valore lotto N. 3 €..... (diconsi euro sessantacinquemila/00)	65 000,00
Totale valore lotto N. 4 €..... (diconsi euro quarantamila/00)	40 000,00

Elenco allegati:

- Allegato 1: Documentazione fotografica – Abitazione principale e piscina Fg 23 P.IIa 919 sub 2.
- Allegato 2: Documentazione fotografica – Abitazione secondaria Fg 23 P.IIa 919 sub 3.
- Allegato 3: Documentazione fotografica – Annesso 1 Fg 23 P.IIa 919 sub 4.
- Allegato 4: Documentazione fotografica – Cantina Fg 23 P.IIa 919 sub 5.
- Allegato 5: Documentazione fotografica – Annesso 2 Fg 23 P.IIa 919 sub 6.
- Allegato 6: Documentazione fotografica – Annesso A Fg 23 P.IIa 981 sub 2.
- Allegato 7: Documentazione fotografica – Annesso B Fg 23 P.IIa 981 sub 3.
- Allegato 8: Documentazione fotografica – Annesso C Fg 23 P.IIa 981 sub 4.
- Allegato 9: Documentazione fotografica – Annesso D Fg 23 P.IIa 981 sub 5.
- Allegato 10: Documentazione fotografica – Annesso E Fg 23 P.IIa 981 sub 6.
- Allegato 11: Documentazione fotografica – Annesso F Fg 23 P.IIa 981 sub 7.
- Allegato 12: Documentazione fotografica – Annesso G Fg 23 P.IIa 981 sub 8.
- Allegato 13: Documentazione fotografica – Stalla principale H Fg 23 P.IIa 981 sub 9.
- Allegato 14: Documentazione fotografica – Vista satellitare Lotto 2, Lotto 3, Lotto 4.
- Allegato 15: Grafico con calcolo superficie interna lorda – Abitazione principale e piscina Fg 23 P.IIa 919 sub 2.
- Allegato 16: Grafico con calcolo superficie interna lorda – Abitazione secondaria Fg 23 P.IIa 919 sub 3.
- Allegato 17: Grafico con calcolo superficie interna lorda – Annesso 1 Fg 23 P.IIa 919 sub 4.
- Allegato 18: Grafico con calcolo superficie interna lorda – Cantina Fg 23 P.IIa 919 sub 5.
- Allegato 19: Grafico con calcolo superficie interna lorda – Annesso 2 Fg 23 P.IIa 919 sub 6.
- Allegato 20: Grafico con calcolo superficie interna lorda – Annesso A Fg 23 P.IIa 981 sub 2.
- Allegato 21: Grafico con calcolo superficie interna lorda – Annesso B Fg 23 P.IIa 981 sub 3.
- Allegato 22: Grafico con calcolo superficie interna lorda – Annesso C Fg 23 P.IIa 981 sub 4.
- Allegato 23: Grafico con calcolo superficie interna lorda – Annesso D Fg 23 P.IIa 981 sub 5.
- Allegato 24: Grafico con calcolo superficie interna lorda – Annesso E Fg 23 P.IIa 981 sub 6.
- Allegato 25: Grafico con calcolo superficie interna lorda – Annesso F Fg 23 P.IIa 981 sub 7.
- Allegato 26: Grafico con calcolo superficie interna lorda – Annesso G Fg 23 P.IIa 981 sub 8.
- Allegato 27: Grafico con calcolo superficie interna lorda – Stalla principale H Fg 23 P.IIa 981 sub 9.
- Allegato 28: Mappa catastale al momento del pignoramento.
- Allegato 29: Mappa catastale attuale al 2017.
- Allegato 30: Visure catastali.
- Allegato 31: Visure ipotecarie.
- Allegato 32: Concessione Edilizia in sanatoria n. 27 del 1995.
- Allegato 33: Concessione Edilizia in sanatoria n. 801 del 1987.
- Allegato 34: Permesso di Costruire n. 8714 del 06.10.2016.
- Allegato 35: Permesso di Costruire n. 8715 del 06.10.2016.
- Allegato 36: Permesso di Costruire n. 8716 del 06.10.2016.
- Allegato 37: Valori OMI attuali.
- Allegato 38: Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria.
- Allegato 39: Valori agricoli medi Regione Umbria anno 2015.
- Allegato 40: Calcolo valori terreni.
- Allegato 41: Calcolo valori fabbricati.
- Allegato 42: Grafico con individuazione del lotto 1.
- Allegato 43: Grafico con individuazione del lotto 2.
- Allegato 44: Grafico con individuazione del lotto 3.
- Allegato 45: Grafico con individuazione del lotto 4.

- Allegato 46: Calcolo valore lotto 1.
- Allegato 47: Calcolo valore lotto 2.
- Allegato 48: Calcolo valore lotto 3.
- Allegato 49: Calcolo valore lotto 4.
- Allegato 50: Grafico con individuazione P.Ile oggetto di pignoramento.
- Allegato 51: P. Catastale - Abitazione principale e piscina Fg 23 P.Ila 919 sub 2
- Allegato 52: P. Catastale - Abitazione secondaria Fg 23 P.Ila 919 sub 3
- Allegato 53: P. Catastale - Annesso 1 Fg 23 P.Ila 919 sub 4
- Allegato 54: P. Catastale - Cantina Fg 23 P.Ila 919 sub 5
- Allegato 55: P. Catastale - Annesso 2 Fg 23 P.Ila 919 sub 6
- Allegato 56: P. Catastale - Annesso A Fg 23 P.Ila 981 sub 2
- Allegato 57: P. Catastale - Annesso B Fg 23 P.Ila 981 sub 3
- Allegato 58: P. Catastale - Annesso C Fg 23 P.Ila 981 sub 4
- Allegato 59: P. Catastale - Annesso D Fg 23 P.Ila 981 sub 5
- Allegato 60: P. Catastale - Annesso E Fg 23 P.Ila 981 sub 6
- Allegato 61: P. Catastale - Annesso F Fg 23 P.Ila 981 sub 7
- Allegato 62: P. Catastale - Annesso G Fg 23 P.Ila 981 sub 8
- Allegato 63: P. Catastale - Stalla principale H Fg 23 P.Ila 981 sub 9

Data generazione:

Orvieto, li 29 giugno 2017

L'Esperto alla stima – C.T.U.
(Geom. Paolo Brandoni)

TRIBUNALE DI TERNI

----oooOooo----

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 73/2011

----oooOooo----

**Allegato -1-
ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

----oooOooo----

**Documentazione fotografica
-Abitazione principale e piscina Fg 23 P.Ila 919 sub 2-**

----oooOooo----

Orvieto, li 29 Giugno 2017

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Paolo Brandoni)**

Vista satellitare



-Abitazione principale Fg 23 P.IIa 919 sub 2-

Prospetto Est



Prospetto Nord-Est



Prospetto Nord



Prospetto Ovest



Prospetto Sud-Ovest



Prospetto Sud



Prospetto Sud



Prospetto Sud



Soggiorno piano terra



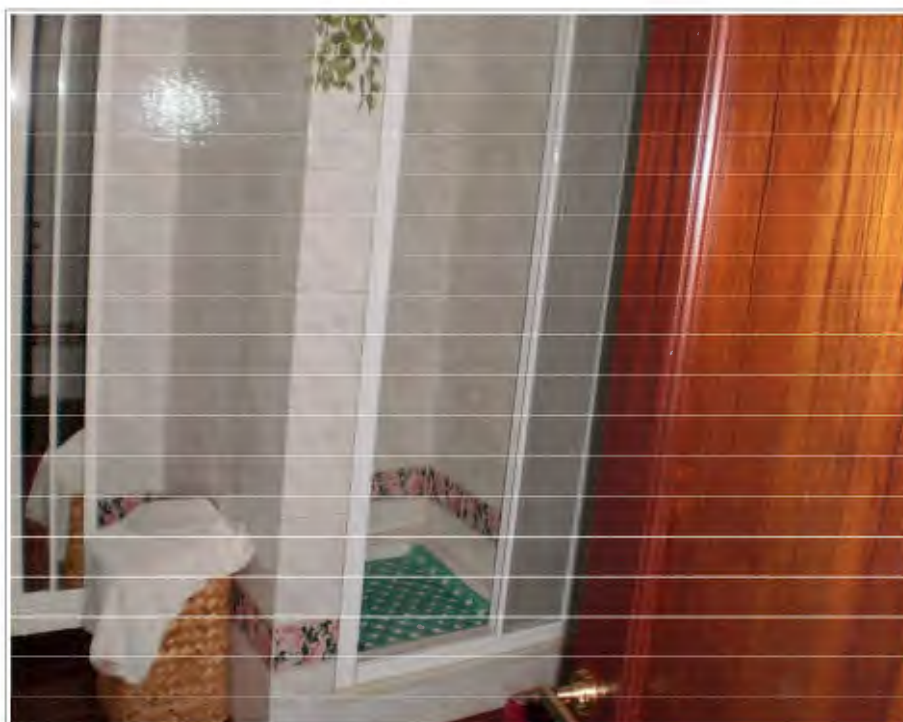
Bagno piano terra



Bagno piano terra



Bagno piano primo



Locale centrale termica



Locale centrale termica



-Piscina Fg 23 P.Ila 919 sub 2-

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



TRIBUNALE DI TERNI

----oooOooo----

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 73/2011

----oooOooo----

**Allegato -2-
ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

----oooOooo----

**Documentazione fotografica
-Abitazione secondaria Fg 23 P.Ila 919 sub 3-**

----oooOooo----

Orvieto, li 29 Giugno 2017

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Paolo Brandoni)**

Vista satellitare



-Abitazione secondaria Fg 23 P.IIa 919 sub 3-

Prospetto Nord-Ovest



Prospetto Nord-Ovest



Prospetto Sud-Est / Nord-Est



Prospetto Nord-Est



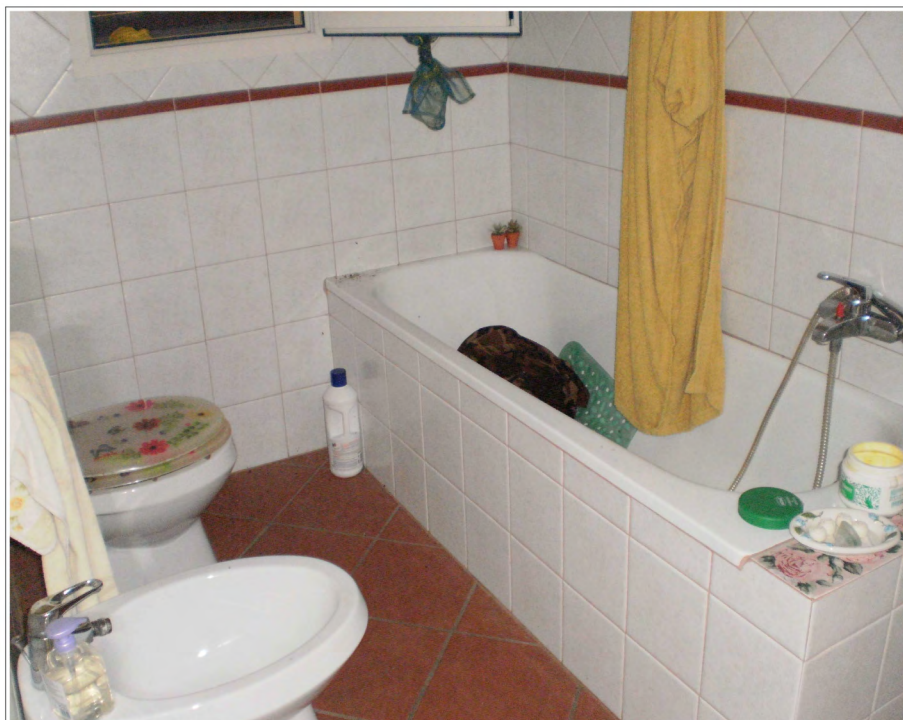
Prospetto Sud-Ovest



Vista interna camera



Vista interna bagno



TRIBUNALE DI TERNI

----oooOooo----

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 73/2011

----oooOooo----

**Allegato -51-
ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

----oooOooo----

Planimetria catastale

-Abitazione principale e piscina Fg 23 P.Ila 919 sub 2-

----oooOooo----

Orvieto, li 29 Giugno 2017

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Paolo Brandoni)**

Identificativi Catastali:

Sezione:
 Foglio: 23
 Particella: 919
 Subalterno: 2

Compilata da:
 Brandoni Paolo

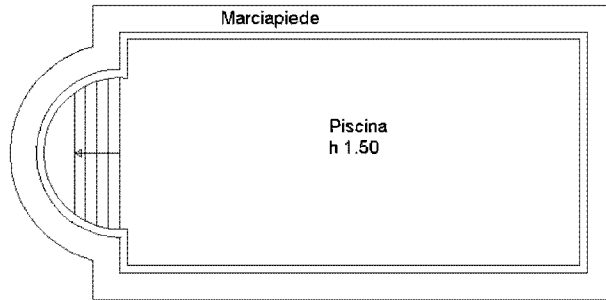
Iscritto all'albo:
 Geometri

Prov. Terni

N. 653

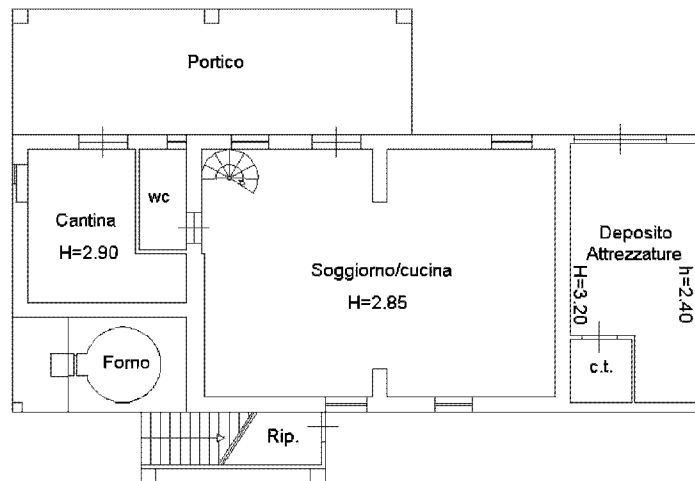
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA

Particella 919 sub 1 BCNC

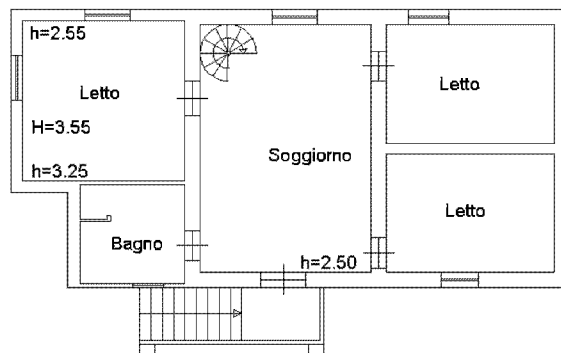


Particella 919 sub 1 BCNC

Particella 919 sub 1 BCNC

Particella 919 sub 1 BCNC

PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO

NORD



TRIBUNALE DI TERNI

----oooOooo----

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 73/2011

----oooOooo----

**Allegato -52-
ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

----oooOooo----

**Planimetria catastale
-Abitazione secondaria Fg 23 P.Ila 919 sub 3-**

----oooOooo----

Orvieto, li 29 Giugno 2017

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Paolo Brandoni)**

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 23
Particella: 919
Subalterno: 3

Compilata da:
Brandoni Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

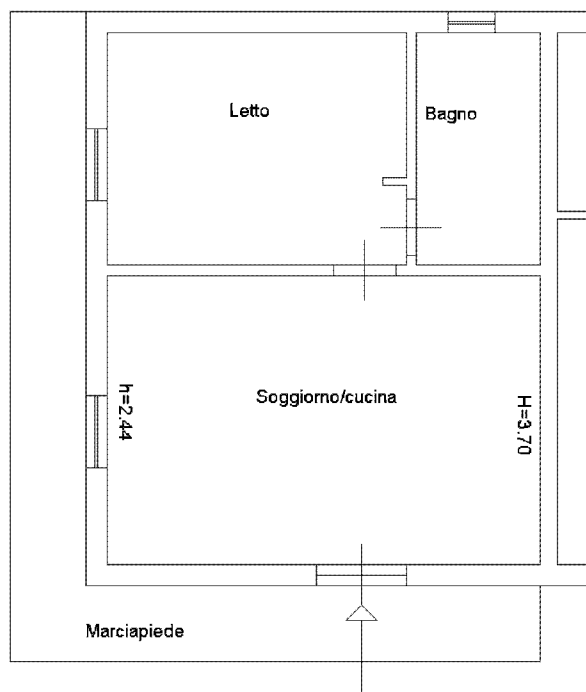
N. 653

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO TERRA

Particella 919 sub 1 BCNC

Particella 919 sub 1 BCNC



Sub 5

Particella 919 sub 1 BCNC

ORIENTAMENTO

NORD



TRIBUNALE DI TERNI

----oooOooo----

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 73/2011

----oooOooo----

**Allegato -53-
ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

----oooOooo----

**Planimetria catastale
-Annesso 1 Fg 23 P.IIa 919 sub 4-**

----oooOooo----

Orvieto, li 29 Giugno 2017

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Paolo Brandoni)**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Citta' Della Pieve
Vocabolo Caticciano (moiano) civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 23
Particella: 919
Subalterno: 4

Compilata da:
Brandoni Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

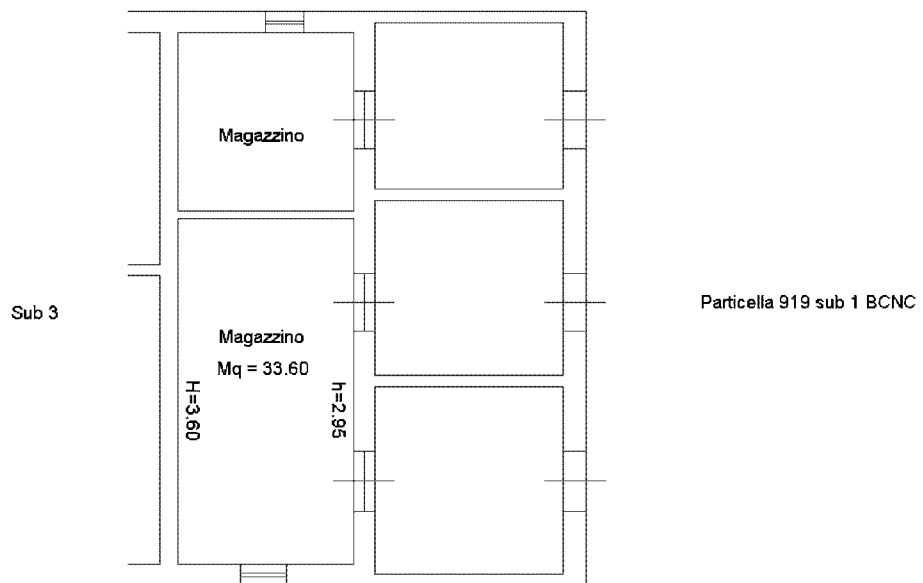
Prov. Terni

N. 653

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO TERRA

Particella 919 sub 1 BCNC



Particella 919 sub 1 BCNC

ORIENTAMENTO

NORD



TRIBUNALE DI TERNI

----oooOooo----

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 73/2011

----oooOooo----

**Allegato -54-
ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

----oooOooo----

**Planimetria catastale
-Cantina Fg 23 P.IIa 919 sub 5-**

----oooOooo----

Orvieto, li 29 Giugno 2017

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Paolo Brandoni)**

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 23
Particella: 919
Subalterno: 5

Compilata da:
Brandoni Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 653

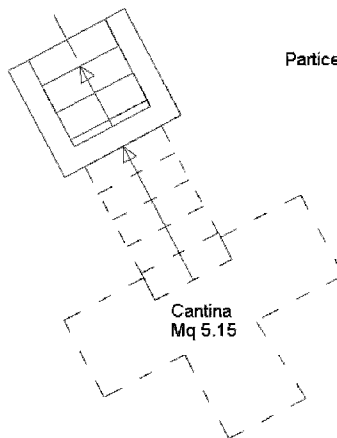
Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO SEMINTERRATO

Particella 919 sub 1 BCNC

Particella 919 sub 1 BCNC

Particella 919 sub 1 BCNC



ORIENTAMENTO
NORD



TRIBUNALE DI TERNI

----oooOooo----

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 73/2011

----oooOooo----

**Allegato -55-
ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

----oooOooo----

**Planimetria catastale
-Annesso 2 Fg. 23 P.IIa 919 sub 6-**

----oooOooo----

Orvieto, li 29 Giugno 2017

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Paolo Brandoni)**

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 23
Particella: 919
Subalterno: 6

Compilata da:
Brandoni Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

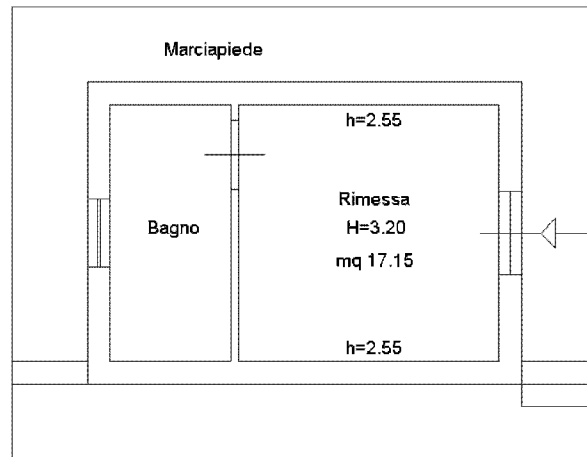
N. 653

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO TERRA

Particella 919 sub 1 BCNC

Particella 919 sub 1 BCNC



Particella 919 sub 1 BCNC

Particella 919 sub 1 BCNC

ORIENTAMENTO

NORD



TRIBUNALE DI TERNI

----oooOooo----

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 73/2011

----oooOooo----

**Allegato -56-
ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

----oooOooo----

**Planimetria catastale
-Annesso A Fg 23 P.IIa 981 sub 2-**

----oooOooo----

Orvieto, li 29 Giugno 2017

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Paolo Brandoni)**

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 23
Particella: 981
Subalterno: 2

Compilata da:
Brandoni Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

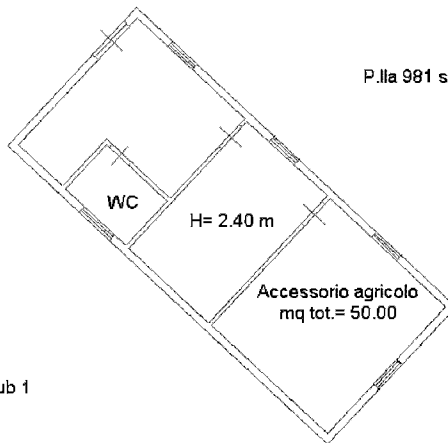
N. 653

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

P.la 981 sub 1

P.la 981 sub 1



P.la 981 sub 1

P.la 981 sub 1

ORIENTAMENTO
NORD



TRIBUNALE DI TERNI

----oooOooo----

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 73/2011

----oooOooo----

Allegato -57-

ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

----oooOooo----

Planimetria catastale

-Annesso B Fg 23 P.IIa 981 sub 3-

----oooOooo----

Orvieto, li 29 Giugno 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Paolo Brandoni)

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Citta' Della Pieve
Vocabolo Caticciano (moiano) civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 23
Particella: 981
Subalterno: 3

Compilata da:
Brandoni Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 653

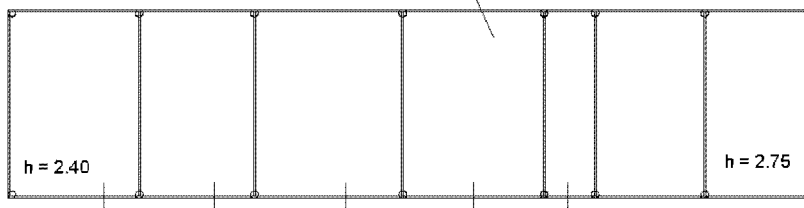
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

P.lla 981 sub 1

Accessorio agricolo
mq tot. = 101

P.lla 981 sub 1



P.lla 981 sub 1

P.lla 981 sub 1

ORIENTAMENTO
NORD



TRIBUNALE DI TERNI

----oooOooo----

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 73/2011

----oooOooo----

**Allegato -58-
ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

----oooOooo----

**Planimetria catastale
-Annesso C Fg 23 P.IIa 981 sub 4-**

----oooOooo----

Orvieto, li 29 Giugno 2017

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Paolo Brandoni)**

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 23
Particella: 981
Subalterno: 4

Compilata da:
Brandoni Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

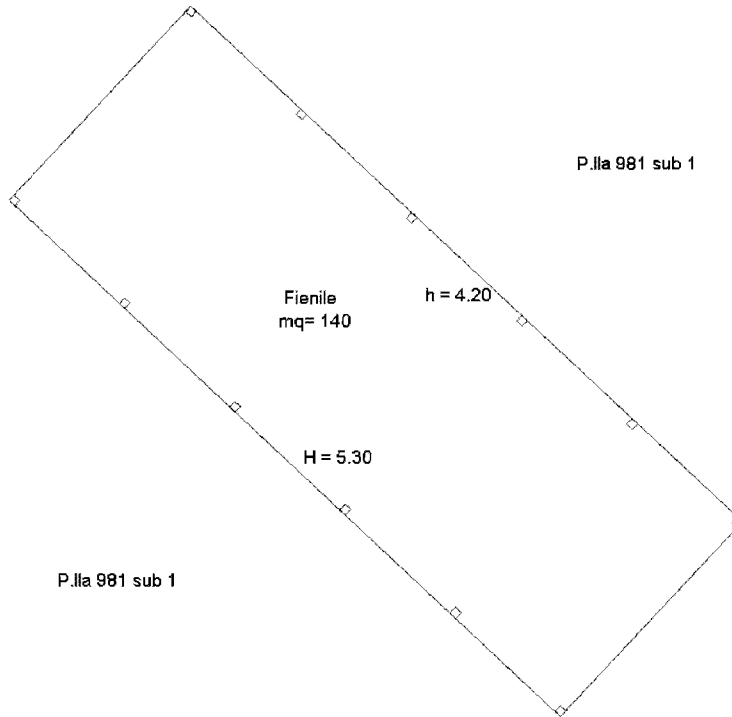
Prov. Terni

N. 653

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

P.la 981 sub 1



P.la 981 sub 1

P.la 981 sub 1

P.la 981 sub 1

ORIENTAMENTO
NORD



TRIBUNALE DI TERNI

----oooOooo----

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 73/2011

----oooOooo----

**Allegato -59-
ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

----oooOooo----

**Planimetria catastale
-Annesso D Fg 23 P.IIa 981 sub 5-**

----oooOooo----

Orvieto, li 29 Giugno 2017

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Paolo Brandoni)**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Citta' Della Pieve
Vocabolo Caticciano (moiano) civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 23
Particella: 981
Subalterno: 5

Compilata da:
Brandoni Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

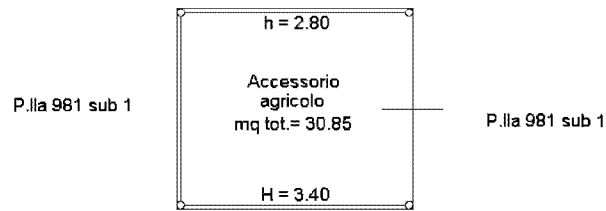
Prov. Terni

N. 653

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

P.la 981 sub 1



ORIENTAMENTO
NORD



TRIBUNALE DI TERNI

----oooOooo----

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 73/2011

----oooOooo----

**Allegato -60-
ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

----oooOooo----

**Planimetria catastale
-Annesso E Fg 23 P.IIa 981 sub 6-**

----oooOooo----

Orvieto, li 29 Giugno 2017

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Paolo Brandoni)**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Citta' Della Pieve
Vocabolo Caticciano (moiano) civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 23
Particella: 981
Subalterno: 6

Compilata da:
Brandoni Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

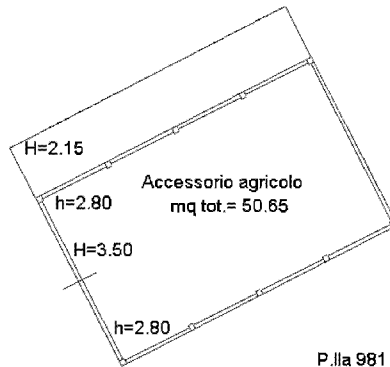
N. 653

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

P.la 981 sub 1

P.la 981 sub 1



P.la 981 sub 1

P.la 981 sub 1

ORIENTAMENTO
NORD



TRIBUNALE DI TERNI

----oooOooo----

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 73/2011

----oooOooo----

**Allegato -61-
ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

----oooOooo----

**Planimetria catastale
-Annesso F Fg 23 P.IIa 981 sub 7-**

----oooOooo----

Orvieto, li 29 Giugno 2017

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Paolo Brandoni)**

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 23
Particella: 981
Subalterno: 7

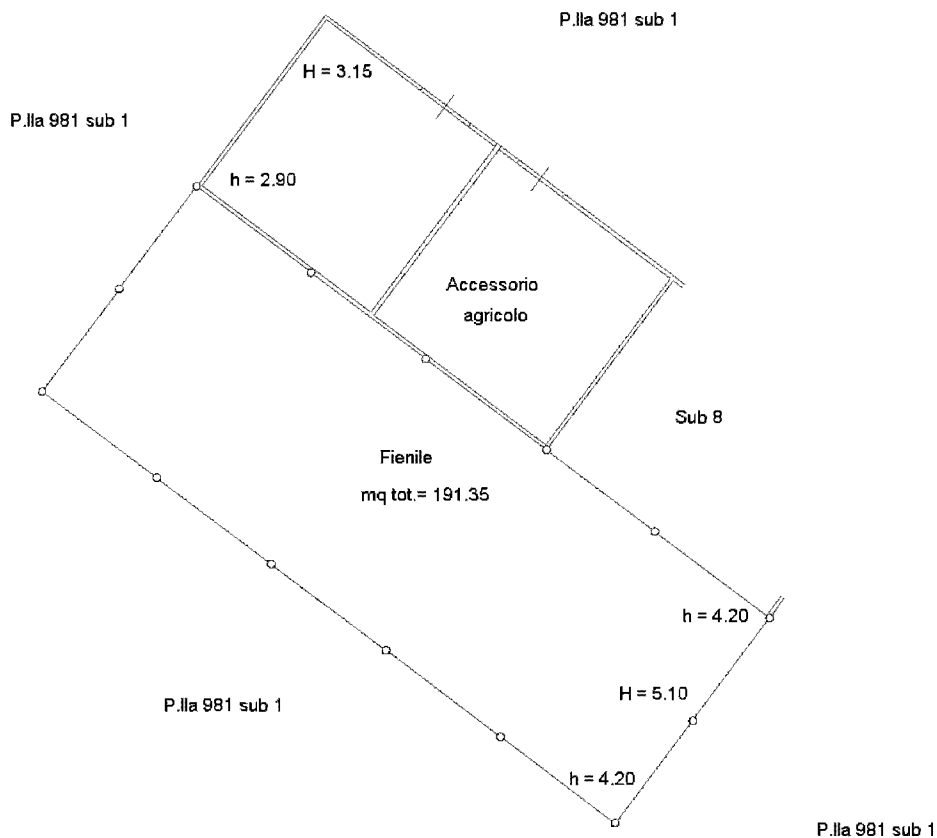
Compilata da:
Brandoni Paolo
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 653

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO
NORD



TRIBUNALE DI TERNI

----oooOooo----

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 73/2011

----oooOooo----

Allegato -62-

ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

----oooOooo----

Planimetria catastale

-Annesso G Fg 23 P.IIa 981 sub 8-

----oooOooo----

Orvieto, li 29 Giugno 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Paolo Brandoni)

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Citta' Della Pieve
Vocabolo Caticciano (moiano) civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 23
Particella: 981
Subalterno: 8

Compilata da:
Brandoni Paolo

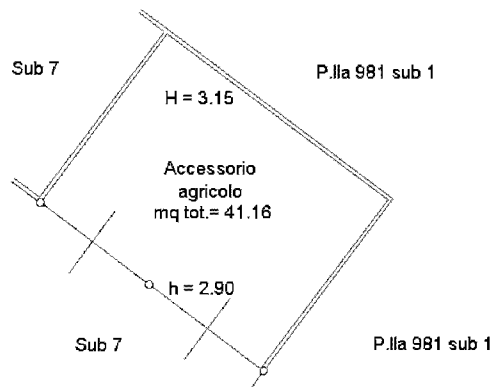
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 653

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO
NORD



TRIBUNALE DI TERNI

----oooOooo----

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 73/2011

----oooOooo----

**Allegato -63-
ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

----oooOooo----

**Planimetria catastale
-Stalla principale H Fg 23 P.Ia 981 sub 9-**

----oooOooo----

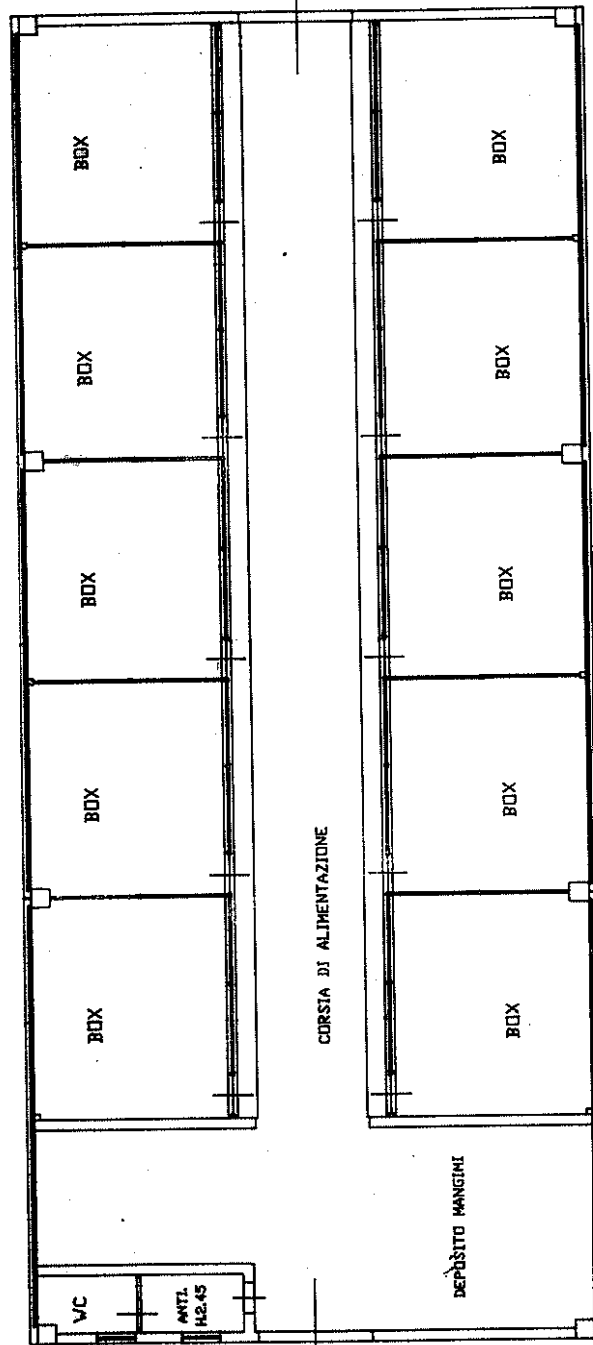
Orvieto, li 29 Giugno 2017

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Paolo Brandoni)**



LIRE
500

Simetria di u.i.u. in Comune di CITTA' DELLA PIVE via LOC. CATICCIANO..... civ.....



Attualmente distinta
all' Agenzia del
Territorio di Perugia al
Fg 23 P.IIa 981 sub 1

PIANO TERRA

UFFICIO TECNICO ERARIALE
A 00 722 13 NOV. 98
DI PERUGIA SCALA DI 200

ORIENTAMENTO

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

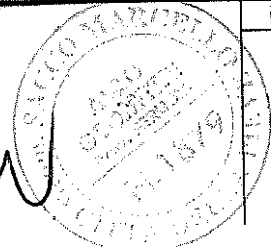
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 23
n. 565 sub.

Compilata da
(Titolo, cognome e nome)
SACCO GEOM. MARCELLO

Iscritto all'albo de GEOMETRI
della provincia di PERUGIA

data 12 NOV. 1998 Firma



RISERVATO ALL'UFFICIO