

**TRIBUNALE ORDINARIO**  
**DI PERUGIA**

- III Sezione Civile -

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E.: Dott.ssa Sara Fioroni**

**Procedura Esecutiva n°218/2023 R.G.**  
**Riunita alla Proc.Es.15/2022 R.G. ES**

promossa da

**OMISSIS**

contro

**OMISSIS**

**RELAZIONE DI STIMA**



## **PREMESSO CHE**

- con provvedimento di nomina del 28.11.2023 (ricomprensivo anche il quesito formulato), notificato allo scrivente a mezzo pec del medesimo giorno il Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Sara Fioroni, disponeva che il sottoscritto geom. Paolo Dragoni, con studio in Perugia, Piazzale Anna Frank n.17, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n°1407, già Perito Estimatore per la valutazione dei beni immobili pignorati nella **Procedura n°15/2022 R.G. provvedesse a rispondere ai quesiti di cui all'Ordinanza del 29/06/2022 (n.15/2022 R.G.) con riferimento ai beni di pignoramento nella Procedura Esecutiva n.218/2023 R.G. promossa da OMISSIS, contro OMISSIS (ALL. A);**
- effettuato preventivamente, come da dispositivo di incarico, il controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., 498 comma 2 e 599 comma 2, dalla data del 29.06.2022 lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali;

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali sono consistite nella redazione di molteplici accessi in loco eseguiti alla presenza dell'IVG e della Forza Pubblica (**da ALL. B ad ALL. G**); n°2 accessi presso L'ufficio Tecnico del Comune di Città della Pieve previa disamina preventiva delle pratiche edilizie estrapolate dalla



rubriche on-line riguardanti i nominativi degli intestatari dei titoli abilitativi reperiti nonché, prima dell'ordinazione delle stesse, di una disamina di dette pratiche effettuata all'interno degli uffici comunali con il preposto personale; accesso telematico eseguito presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali finalizzata all'acquisizione di visure, vax, planimetrie, elaborati planimetrici; accesso presso gli Uffici del Catasto per acquisizione di copia di tipo mappale.

Svolta questa prima fase, una volta in possesso della documentazione urbanistico-edilizia acquisita, il sottoscritto procedeva con le necessarie disamine per poter procedere al confronto tra i grafici progettuali assentiti (unitamente alle relazioni tecniche) con le minute dei rilievi eseguiti in sede di sopralluogo: naturalmente per definire questa fase è stato necessario procedere con la rielaborazione grafica di quanto rilevato che verrà acclusa al presenta elaborato peritale per ogni singolo bene dei lotti che saranno formati.

### **CORRISPONDENZA**

Relativamente agli accessi compiuti rispettivamente in data 15/02/2024, 22/02/2024 e 12/03/2024, si è proceduto con la notifica preventiva a mezzo pec ai debitori esecutati tramite il proprio legale, all'IVG e ai Carabinieri di Città della Pieve **(da ALL. H ad ALL. J).**



## **CIO' PREMESSO**

il sottoscritto geom. Paolo Dragoni, in base ai dati acquisiti e di seguito elaborati, ha redatto la presente relazione di stima, che ha ritenuto opportuno suddividere secondo i capitoli e sub-capitoli che seguono.

\* \* \* \* \*

## **DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI**

Il pignoramento del Creditore precedente datato 14/07/2023 (**ALL. K**) colpisce i seguenti beni immobili di pertinenza della **OMISSIS**, **per l'intera piena proprietà** censiti al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Città della Pieve (PG) così come segue:

In Città della Pieve (PG), Voc. San Donnino 24

01) Fabbricato (B/5) di 132 mq. NCEU Fg. 90 p.lla 112;

In Città della Pieve (PG), Voc. San Donnino

02) Fabbricato (D/10) NCEU Fg. 90 P.lla 99

03) Fabbricato (D/6) NCEU Fg. 90 P.lla 320 sub. 1

04) Terreno NCT Fg. 90 P.lla 23

05) Terreno NCT Fg. 90 P.lla 24

06) Terreno NCT Fg. 90 P.lla 48

07) Terreno NCT Fg. 90 P.lla 58

08) Terreno NCT Fg. 90 P.lla 59

09) Terreno NCT Fg. 90 P.lla 72



- 10) Terreno NCT Fg. 90 P.lla 73
- 11) Terreno NCT Fg. 90 P.lla 77
- 12) Terreno NCT Fg. 90 P.lla 78
- 13) Terreno NCT Fg. 90 P.lla 79
- 14) Terreno NCT Fg. 90 P.lla 85
- 15) Terreno NCT Fg. 90 P.lla 93
- 16) Terreno NCT Fg. 90 P.lla 95
- 17) Terreno NCT Fg. 90 P.lla 96
- 18) Terreno NCT Fg. 90 P.lla 104
- 19) Terreno NCT Fg. 90 P.lla 105
- 20) Terreno NCT Fg. 90 P.lla 106
- 21) Terreno NCT Fg. 90 P.lla 107
- 22) Terreno NCT Fg. 90 P.lla 110
- 23) Terreno NCT Fg. 90 P.lla 127
- 24) Terreno NCT Fg. 90 P.lla 128
- 25) Terreno NCT Fg. 90 P.lla 133
- 26) Terreno NCT Fg. 90 P.lla 321
- 27) Terreno NCT Fg. 90 P.lla 322
- 28) Terreno di 38.80 are, NCT Fg. 100 Part. 21

ed

i seguenti beni immobili di pertinenza della **OMISSIS**, per l'intera piena  
**proprietà** censiti al Catasto Fabbricati e



Catasto Terreni del Comune di Città della Pieve (PG) così come segue:

In Città della Pieve (PG), Voc. San Donnino 22

1. Magazzino (C/2) di 158 mq. NCEU Fg. 90 p.lla 317 sub.2
2. Fabbricato (D/10) NCEU Fg. 90 p.lla 317 sub.3
3. Abitazione (A/2) di 8,5 vani NCEU Fg. 90 p.lla 317 sub.4
4. Bene Comune non Censibile NCEU Fg. 90 p.lla 317 sub.1
5. Ente Urbano di 9.17 are NCT Fg. 90 p.lla 317
6. Ente Urbano di 34.10 are NCT Fg. 90 p.lla 98

In Città della Pieve (PG), Voc. San Donnino 26

7. Fabbricato (D/10) NCEU Fg. 100 p.lla 301

In Città della Pieve (PG), Voc. San Donnino

8. Fabbricato (D/6) NCEU Fg. 90 p.lla 326 sub.2
9. Terreno NCT Fg. 90 p.lla 42
10. Terreno NCT Fg. 90 p.lla 43
11. Terreno NCT Fg. 90 p.lla 44
12. Terreno NCT Fg. 90 p.lla 52
13. Terreno NCT Fg. 90 p.lla 53
14. Terreno NCT Fg. 90 p.lla 56
15. Terreno NCT Fg. 90 p.lla 57
16. Terreno NCT Fg. 90 p.lla 74
17. Terreno NCT Fg. 90 p.lla 97
18. Terreno NCT Fg. 90 p.lla 100



19. Terreno NCT Fg. 90 p.lla 314
20. Terreno NCT Fg. 90 p.lla 316
21. Terreno NCT Fg. 100 p.lla 7
22. Terreno NCT Fg. 100 p.lla 8
23. Terreno NCT Fg. 100 p.lla 27
24. Terreno NCT Fg. 100 p.lla 28
25. Terreno NCT Fg. 100 p.lla 44
26. Terreno NCT Fg. 100 p.lla 303
27. Terreno NCT Fg. 100 p.lla 305
28. Terreno NCT Fg. 90 p.lla 341

### **INDIVIDUAZIONE GENERALE DEI BENI**

**Beni immobili di pertinenza della OMISSIS nata a OMISSIS il  
OMISSIS (c.f. OMISSIS), per l'intera Piena Proprietà.**

In Comune di Città della Pieve (PG), compendio immobiliare costituito da terreni agricoli e fabbricati riguardanti e ricomprendenti un consistente numero di unità immobiliari.

Per ciò che concerne i fabbricati questi fanno riferimento ad edifici, di natura abitativa e non.

Relativamente ai terreni, questi riguardano appezzamenti di terreni agricoli di varia giacitura e natura a prevalente destinazione a seminativo, nonché a terreni/corti pertinenziali e circostanti ai suddetti fabbricati.

Sia i terreni che i fabbricati risultano locati.



**Beni immobili di pertinenza della O M I S S I , per l'intera Piena Proprietà.**

In Comune di Città della Pieve (PG), compendio immobiliare costituito da terreni agricoli e fabbricati riguardanti e ricomprendenti un consistente numero di unità immobiliari.

Per ciò che concerne i fabbricati questi fanno riferimento ad edifici, di natura abitativa e non.

Relativamente ai terreni, questi riguardano appezzamenti di terreni agricoli di varia giacitura e natura a prevalente destinazione a seminativo, nonché a terreni/corti pertinenziali e circostanti ai suddetti fabbricati.

Sia i terreni che i fabbricati risultano locati.

**FORMAZIONE DEI LOTTI**

Posto quanto precede, in generale, dalla consistenza, ubicazione, destinazione e funzionalità d'uso e caratteristiche che contraddistinguono le unità immobiliari pignorate, il Perito ritiene opportuno determinarne la formazione e vendita in **N° DUE LOTTI.**



**LOTTO N° UNO**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

**Beni immobili di pertinenza della OMISSIS nata a OMISSIS il**

**OMISSIS (c.f. OMISSIS), per l'intera Piena**

**Proprietà e della Società OMISSIS,**

**per l'intera Piena Proprietà.**

**Compendio agrituristico costituito da fabbricati (con annesse aree di  
corte esclusive e pertinenziali) nonché terreni di natura agricola,  
ubicato in Comune di Città della Pieve (PG), Voc. San Donnino, così  
come meglio di seguito identificato e distinto per “Cespiti”.**



# LOTTO UNO



**DESCRIZIONE SINTETICA**

**Comune di Città della Pieve (PG)**

**Voc. San Donnino**

**Beni immobili di pertinenza della**

**OMISSIS, per l'intera piena**

**proprietà**

**Cespite "A"**

**Fabbricato con annessa area di corte esclusiva e pertinenziale**

**Foglio 90 – Particella 99**

Trattasi di edificio destinato ad agriturismo, denominato "Podere Caterina", composto da più appartamenti individuati con specifiche denominazioni che verranno di seguito individuate.

\* \* \* \* \*

**Cespite "B"**

**Fabbricato con annessa area di corte esclusiva e pertinenziale**

**Foglio 90 – Particella 112**

Trattasi di un edificio elevato su un unico piano fuori terra, oltre la copertura, facente riferimento ad una ex scuola, oggi in completo stato di fatiscenza funzionale e strutturale.

\* \* \* \* \*

**Cespite "C"**

**Porzione di piscina con relativa area di corte esclusiva e pertinenziale**

**Foglio 90 – Particella 320**



Trattasi di piscina realizzata “a cavallo” tra due proprietà: la porzione interessata, ricomprendente la sistemazione esterna (lastrico e corte), è censita al Catasto Fabbricati al Foglio 90 particella 320 sub.1.

\* \* \* \* \*

**Cespite “D”**

**Terreni**

**Foglio 90**

Trattasi di terreni di natura agricola a giacitura collinare di qualità catastale prevalentemente a seminativo oltre ad una parte boschiva e residuale a vigneto, formanti un unico “corpo” con la particella 21 del foglio 100 sotto individuata, catastalmente censiti al C.T. al Foglio 90, con le particelle 321-322-105-72-73-85-93-95-96-104-106-107-127-128-110-48-58-77-23-24-59-78-79-133, della superficie catastale di Ha. 28.65.17.

\* \* \* \* \*

**Cespite “E”**

**Terreni**

**Foglio 100**

Trattasi di terreno di natura agricola a giacitura prevalentemente collinare di qualità catastale a seminativo irriguo, catastalmente censito al C.T. al Foglio 100, con la particella 21, della superficie catastale di Ha. 0.38.80 formante un unico corpo con i terreni sopra descritti ed individuati al foglio 90.



**Comune di Città della Pieve (PG)**

**Voc. San Donnino**

**Beni immobili di pertinenza della OMISSIS, per l'intera piena proprietà**

**Cespite "A1"**

**Fabbricato con annessa area di corte esclusiva e pertinenziale**

**Foglio 90 – Particella 317**

Trattasi di edificio destinato ad agriturismo, denominato "Podere Riccardo", composto da più unità immobiliari con specifiche denominazioni che verranno di seguito individuate, distinte in più subalterni.

\* \* \* \* \*

**Cespite "B1"**

**Manufatti agricoli con annessa area di corte esclusiva e pertinenziale**

**Foglio 90 – Particella 98**

Trattasi di manufatti agricoli facenti riferimento a stalla, fienile e locali accessori.

\* \* \* \* \*

**Cespite "C1"**

**Porzione di piscina con relativa area di corte esclusiva e pertinenziale**

**Foglio 90 – Particella 326**

Trattasi di piscina realizzata "a cavallo" tra due proprietà: la porzione



interessata, ricomprendente la sistemazione esterna (lastrico e corte), è censita al Catasto Fabbricati al Foglio 90 particella 326 sub.2.

\* \* \* \* \*

**Cespite “D1”**

**Terreni**

**Foglio 90 – Particelle varie come sotto identificate**

Trattasi di terreni di natura agricola a giacitura collinare di qualità catastale varia, catastalmente censiti al C.T. al Foglio 90, con le particelle 42-43-44-52-53-56-57-74-97-100-314-316-341, della superficie catastale complessiva di Ha. 6.89.87.

\* \* \* \* \*



## **DESCRIZIONE DEI BENI E STATO D'USO**

### **Fabbricati (con relative aree di corte esclusive e pertinenziali)**

#### **Cespite "A"**

Come individuato nella "Descrizione Sintetica" trattasi di un edificio elevato su due piani fuori terra (Terra e Primo), oltre la copertura, destinato ad agriturismo ricomprensente, al piano terra, due unità abitative (Appartamenti denominati "Archi" e "Fate") composte rispettivamente da: cucina/pranzo, disimpegno, due camere, un bagno; al piano primo sono presenti altre due unità abitative (Appartamenti denominati "Utensili" e "Mietitura") composte rispettivamente da: cucina/pranzo, disimpegno, anti, due camere, un bagno, oltre alle scale esterne di accesso.

La struttura portante è in muratura mista di pietra e mattoni in "vista"; la copertura è a "capanna" con tetto a due falde; manto di copertura in elementi di laterizio; sporto di gronda e grondini laterali in laterizio con canali e pluviali in lamiera di rame; scale esterne di accesso al piano primo rivestite con piastrelle in laterizio; infissi di finestra e porte-finestra in legno al naturale con vetri termici protetti all'interno da scuretti pure in legno; marciapiede perimetrale pavimentato sempre con piastrelle in cotto.

#### **Finiture Interne.**

Premesso che il grado di finitura è sostanzialmente uguale per tutte e quattro le unità abitative, queste le caratteristiche che le contraddistinguono:

- Pavimenti: in gres o similari in tutti i vani e locali accessori



- Rivestimenti: mattonelle in ceramica.
- Pareti: intonacate e tinteggiate con inserti di muratura lasciata in vista.
- Soffitti: parte in legno (travi, vergoli e pannelle in laterizio), parte a volticine (travetti in ferro e laterizio).
- Infissi di porta: in legno al naturale.
- Impianto di riscaldamento: autonomo per ciascuna unità abitativa con caldaietta murale alimentata a GPL (atta alla produzione di acqua calda sanitaria collocate all'interno dei servizi igienici) e corpi scaldanti in alluminio anodizzato preverniciato e termo arredi all'interno dei bagni.
- Impianto idrico-sanitario: sottotraccia e funzionante.
- Impianto elettrico: in parte sottotraccia ed in parte esterno realizzato con cordoncino rivestito.
- Dotazione dei bagni: sanitari costituiti da vater con cassetta scaricatrice esterna, bidet, lavabo sopra piano incassato su muratura rivestita, piatto doccia con cabina, rubinetteria in acciaio cromato, attacco per lavatrice.

#### Superfici commerciali

PIANO TERRA: Appartamenti denominati “*Archi*” e “*Fate*”

mq. 175,00 per le unità abitative

mq. 14,00 per i porticati

PIANO PRIMO: Appartamenti denominati “*Utensili*” e “*Mietitura*”

mq. 175,00 per le unità abitative

mq. 16,00 per le logge



Completa la consistenza immobiliare pignorata nella circostanza trattata l'annessa area di corte esclusiva e pertinenziale, della superficie catastale di mq. 3.250, ricomprendente sia l'area di sedime dallo stesso occupata, nonché da quella già occupata da due corpi di fabbrica limitrofi (oggi non più esistenti in quanto demoliti): pertanto la valutazione di questo cespite ricomprenderà il fabbricato e la totale superficie dell'annessa area di corte esclusiva e pertinenziale.

La suddetta area si presenta ben sistemata, in parte a giardino ed in parte a piazzale/parcheggio di sosta e manovra.

A parere del sottoscritto, il fabbricato nel suo complesso si presenta in **ottimo** stato conservativo e manutentivo, per ciò che concerne finiture e impianti.

\* \* \* \* \*

### **Fabbricato (con relative aree di corte esclusive e pertinenziali)**

#### **Cespite "B"**

Trattasi di un edificio elevato su un unico piano fuori terra, oltre la copertura, facente riferimento ad una ex scuola, oggi in completo stato di fatiscenza funzionale e strutturale.

A tale proposito si evidenzia che proprio per le sopracitate condizioni in cui versa l'immobile, non è stato possibile effettuare l'accesso all'interno dello stesso (per pericolo di crolli) e pertanto lo stesso verrà valutato "vuoto per pieno".



## Volume e superficie commerciali

PIANO TERRA: Volume V.P.P. mc. 445 - Sup. Coperta mq. 132,00

Completa la consistenza immobiliare pignorata del suddetto corpo di fabbrica l'area di corte esclusiva e pertinenziale, della superficie catastale di mq. 780, ricomprendente l'area di sedime dallo stesso occupata, caratterizzata dalla presenza di verde spontaneo e cespugli.

A parere del sottoscritto, il fabbricato nel suo complesso si presenta in **completo stato di fatiscenza**.

\* \* \* \* \*

### **Porzione di piscina con relativa area di corte esclusiva e pertinenziale**

**Cespite "C"**

#### **Foglio 90 – Particella**

#### **320**

Porzione di piscina ricomprendente la sistemazione esterna (lastrico e corte) censita al Catasto Fabbricati al Foglio 90 particella 320 sub.1.

#### Superfici commerciali

La consistenza immobiliare pignorata del suddetto corpo di fabbrica presenta una superficie catastale di mq. 1.560, ricomprendenti la porzione stessa, la relativa area di sedime e l'area occupata sia dal lastricato che dal giardino.

Da precisare che il locale tecnico interrato della piscina è collocato all'interno della particella 326 di altra proprietà pure pignorata.

Da sottolineare, infine, che la superficie dell'intera piscina è di circa mq.



120,00 così come desunta dalla planimetria catastale in atti, mentre quella pignorata è di circa mq. 47,00.

A parere del sottoscritto, la piscina nel suo complesso si presenta in **ottimo** stato conservativo e manutentivo.

\* \* \* \* \*

### **Terreni**

#### **Cespiti “D” ed “E”**

Per ciò che concerne i terreni, indipendentemente dalla loro consistenza e ubicazione, verranno valutati secondo la destinazione d'uso catastale riportata in visura.

=== ° ===

### **Fabbricati (con relative aree di corte esclusiva e pertinenziali)**

#### **Cespite “A1”**

Come individuato nella “Descrizione Sintetica” trattasi di un edificio elevato su tre piani (Interrato, Terra e Primo), oltre la copertura, destinato ad agriturismo ricomprendente, al piano terra, tre unità abitative (Appartamenti denominati “*Fiori*”, “*Stacce*” e “*Arnesi*”), al piano primo due unità abitative (Appartamenti denominati “*Camino*” e “*Loggiato*”) e al piano interrato da due locali tra loro internamente collegati destinati a rimessa prodotti agricoli.

Appartamento denominato “*Fiori*” è composto da: pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno;



Appartamento denominato “*Stacce*” è composto da: pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno;

Appartamento denominato “*Arnesi*” è composto da: pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno;

Appartamento denominato “*Camino*” è composto da: pranzo-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno;

Appartamento denominato “*Loggiato*” è composto da: pranzo-soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, tre camere, un bagno;

Il piano interrato è accessibile sia tramite rampa carrabile che da una scaletta esterna che immette in un vano scala atto al collegamento tra il predetto piano e quelli superiori. Le pareti interne sono in parte intonacate ed in parte al grezzo come pure i solai, la pavimentazione è in battuto di cemento.

La struttura portante fuori terra è in muratura mista di pietra e mattoni in “vista”, mentre quella del piano interrato è del tipo “misto” (cemento armato e muratura); solai in latero-cemento, copertura a “padiglione” con tetto a quattro falde oltre a porticato al piano terra e loggiato al piano primo che consente l’accesso alle due unità abitative poste a questo piano, a sua volta raggiungibile tramite una scala esterna in muratura a rampa unica; manto di copertura in elementi di laterizio; sporto di gronda e grondini laterali in laterizio con canali e pluviali in lamiera di rame; infissi di finestra e porte-finestra in legno al naturale con vetri termici protetti all’esterno da persiane



pure in legno; marciapiede perimetrale pavimentato sempre con piastrelle in cotto.

### **Finiture Interne.**

Premesso che il grado di finitura è sostanzialmente uguale per tutte e cinque le unità abitative, queste le caratteristiche che le contraddistinguono:

- Pavimenti: in gres o similari in tutti i vani e locali accessori.
- Rivestimenti: mattonelle in ceramica.
- Pareti: intonacate e tinteggiate con inserti di muratura lasciata in vista.
- Soffitti: intonacati e tinteggiati.
- Infissi di porta: in legno al naturale.
- Impianto di riscaldamento: autonomo per ciascuna unità abitativa con caldaia murale alimentata a GPL (atta alla produzione di acqua calda) e corpi scaldanti in ghisa/alluminio anodizzato preverniciato e termo arredi all'interno dei bagni.
- Impianto idrico-sanitario: sottotraccia e funzionante.
- Impianto elettrico: in parte sottotraccia ed in parte esterno realizzato con cordoncino rivestito.
- Dotazione dei bagni: sanitari costituiti da vater con cassetta scaricatrice esterna, bidet, lavabo, piatto doccia con cabina, rubinetteria in acciaio cromato, attacco per lavatrice. All'interno dei bagni senza finestra sono installati idonei aeratori meccanici.



## Superfici commerciali

PIANO INTERRATO: Locali destinati a rimessa prodotti agricoli.

mq. 192,50

PIANO TERRA: Appartamenti denominati “*Fiori*”, “*Stacce*” e “*Arnesi*”

mq. 192,50 per le unità abitative

mq. 6,00 per il portico

PIANO PRIMO: Appartamenti denominati “*Camino*” e “*Loggiato*”

mq. 192,50 per le unità abitative

mq. 13,50 per il loggiato

Completa la consistenza immobiliare pignorata nella circostanza trattata l’annessa area di corte esclusiva e pertinenziale, della superficie catastale di mq. 917, ricomprendente l’area di sedime dallo stesso occupata.

Questa si presenta ben sistemata in parte a giardino ed in parte a piazzale/parcheggio di sosta e manovra.

A parere del sottoscritto, il fabbricato nel suo complesso si presenta in **ottimo** stato conservativo e manutentivo, per ciò che concerne finiture e impianti.

\* \* \* \* \*

### **Manufatti Agricoli (con relative aree di corte esclusiva e pertinenziali)**

#### **Cespite “B1”**

Come individuato nella “Descrizione Sintetica” trattasi di manufatti agricoli adibiti a Rimessa Attrezzi (urbanisticamente conforme all’assentito);

Tettoia



(urbanisticamente difforme all'assentito) oltre a due altri locali adibiti a Deposito di cui, quello denominato dal sottoscritto come Deposito "A" realizzato senza il rilascio di titoli abilitativi, quello indicato come Deposito "B" di vecchia costruzione già presente nelle mappe di impianto catastali. Tutti i suddetti manufatti si sviluppano al piano terra, tra di loro contigui, aventi accesso dalla corte di pertinenza comune a tutti.

**"Rimessa Attrezzi"**: Trattasi di manufatto (con entrostante piccolo ripostiglio in muratura) realizzato con struttura portante in muratura di tufo, sormontata verso valle da inferriata e copertura con struttura metallica a "capriata" e sovrastante manto in lastre ondulate di cemento amianto (Eternit); pavimento con battuto di cemento; porte di accesso in lamiera a due ante.

**"Tettoia"**: Trattasi di una tettoia avente struttura portante metallica e copertura pure in metallo a "capriata" e sovrastante manto in lastre ondulate di cemento amianto (Eternit); pavimento con battuto di cemento.

**"Deposito A"**: Trattasi di manufatto realizzato tra la struttura di parte del muro perimetrale (Lato lungo della Rimessa Attrezzi) ed il muro di sostegno del terrapieno, coperta in piano con un solaio in latero-cemento.

La pavimentazione è inesistente, mentre l'apertura di accesso è protetta da un cancello in ferro.

**"Deposito B"**: Trattasi di manufatto di vecchissima costruzione avente una struttura in muratura di pietra e mattoni con copertura piana; la porta di



accesso è in lamiera.

In completo stato di fatiscenza gli impianti di tutti i manufatti.

### Superfici commerciali

PIANO TERRA:

Rimessa Attrezzi mq. 413,00

Tettoia mq. 219,00 a fronte di mq. 73,20 assentiti (non valutata in quanto oggetto di rimozione)

Deposito "A" mq. 148,00 realizzato senza il rilascio di titoli abilitativi (non valutata in quanto oggetto di rimozione)

Deposito "B" mq. 28,00

Completa la consistenza immobiliare pignorata nella circostanza trattata l'annessa area di corte pertinenziale comune a tutti i manufatti, della superficie catastale di mq. 3.480, ricomprendente l'area di sedime dagli stessi occupata.

A parere del sottoscritto, i predetti manufatti agricoli si presentano, nel complesso, in **pessimo** stato conservativo e manutentivo.

\* \* \* \* \*

### **Porzione di piscina (con relativa area di corte esclusiva e pertinenziale)**

**Cespite "C1"**

### **Foglio 90 – Particella 326**

Porzione di piscina ricomprendente la sistemazione esterna (lastrico e corte)



censita al Catasto Fabbricati al Foglio 90 particella 326 sub.2.

### Superfici commerciali

La consistenza immobiliare pignorata della piscina presenta una superficie catastale di mq. 660, ricomprendenti la porzione della stessa, la relativa area di sedime e l'area occupata sia dal lastricato che dal giardino.

Da precisare che il locale tecnico interrato della piscina é collocato all'interno della particella stessa.

Da sottolineare, infine, che la superficie dell'intera piscina è di circa mq. 120,00 così come desunta dalla planimetria catastale in atti, mentre quella pignorata è di circa mq. 73,00.

A parere del sottoscritto, la piscina nel suo complesso si presenta in **ottimo** stato conservativo e manutentivo.

\* \* \* \* \*

### Terreni

#### Cespite "D1"

#### Foglio 90 – Particelle varie come sotto identificate

Trattasi di terreni di natura agricola a giacitura collinare di qualità catastale varia, catastalmente censiti al C.T. al Foglio 90, con le particelle 42-43-44-52-53-56-57-74-97-100-314-316-341, della superficie catastale complessiva di Ha. 6.89.87.

Per ciò che concerne i terreni, indipendentemente dalla loro consistenza e ubicazione, verranno valutati secondo la destinazione d'uso catastale



riportata in visura.

Per tutto quanto sopra esposto, sia per ciò che concerne i fabbricati che i terreni, si rimanda alla **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** allegata.

\* \* \* \* \*



## CONFINI

Per quanto riguarda l'individuazione dei confini, questi faranno riferimento ai singoli Fogli di mappa così come individuati nei **Cespiti suddetti**:

**Cespite "A" – Part. 99:** Dalle risultanze delle indagini catastali, l'antescritto cespite pignorato confina nell'insieme con: *P.lla 98, residua proprietà esecutata, salvo se altri;*

**Cespite "B – Part. 112:** Dalle risultanze delle indagini catastali, l'antescritto cespite pignorato confina nell'insieme con: *P.lla 326, P.lla 341 su più lati, residua proprietà esecutata, salvo se altri;*

**Cespite "C – Part. 320":** Dalle risultanze delle indagini catastali, l'antescritto cespite pignorato confina nell'insieme con: *P.lla 326, residua proprietà esecutata, salvo se altri;*

**Cespite "Terreni – D":** Dalle risultanze delle indagini catastali, l'antescritto cespite pignorato confina nell'insieme con: *Foglio 90 P.lle 97-98-109-74-52-44-43-42, Strada Vicinale da Campogrande a San Donnino, Fosso Cerquatto, salvo se altri;*

**Cespite "Terreni – E":** Dalle risultanze delle indagini catastali, l'antescritto cespite pignorato confina nell'insieme con: *Foglio 100 P.lle 27-153-20, Strada Vicinale, salvo se altri;*

**Cespite "A1" – Part. 317:** Dalle risultanze delle indagini catastali, l'antescritto cespite pignorato confina nell'insieme con: *residua proprietà pignorata della Società esecutata, salvo se altri;*



**Cespite “B1” – Part. 98:** Dalle risultanze delle indagini catastali, l’antescritto cespite pignorato confina nell’insieme con: *residua proprietà pignorata della Società esecutata e proprietà **OMISSIS** su più lati, salvo se altri;*

**Cespite “C1” – Part. 326”:** Dalle risultanze delle indagini catastali, l’antescritto cespite pignorato confina nell’insieme con: *residua proprietà pignorata della Società esecutata e proprietà **OMISSIS** su più lati, salvo se altri;*

**Cespite “D1” Terreni:** Dalle risultanze delle indagini catastali, l’antescritto cespite pignorato confina nell’insieme con: *proprietà **OMISSIS** su più lati, Strada Vicinale da Campogrande a San Donnino, salvo se altri;*

\* \* \* \* \*



**DATI E INDAGINI CATASTALI**

**Visure Catastali C.T. e C.F. (ALL. 1/1)**

**OMISSIS**

**Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve**

Dati identificativi \_\_\_ **Foglio 90, particella 112 (ALL. 1/1A)**

Dati di classamento \_\_ Cat. B/5 Cl. U, Cons. 445 mc., sup. mq. 132, Rendita  
€ 574,56

Dati identificativi \_\_\_ **Foglio 90, particella 99 (ALL. 1/1B)**

Dati di classamento \_\_ Cat. D/10, Rendita € 6.072,00

Dati identificativi \_\_\_ **Foglio 90, particella 320 sub 1 (ALL. 1/1C)**

Dati di classamento \_\_ Cat. D/6, Rendita € 641,90

Le unità immobiliari risultano così intestate:

**OMISSIS** Codice Fiscale **OMISSIS**

Diritti e Oneri Reali \_\_\_\_\_ Prop. in regime di separazione dei beni per 1/1

=== ° ===

L'area di corte pertinenziale ai fabbricati è distinta al

**Catasto Terreni del Comune di Citta della Pieve**

**Foglio 90, particella 112 Sup. mq. 780,00 - Ente Urbano (ALL. 1/2)**

**Foglio 90, particella 99 Sup. mq. 3.250,00 - Ente Urbano (ALL. 1/3)**

**Foglio 90, particella 320 Sup. mq. 1.560,00 - Ente Urbano (ALL. 1/4)**

=== ° ===



## Catasto Terreni del Comune di Città della Pieve

Dati identificativi: **Foglio 90**

**Particella 321**, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 30.290,00, RD 125,15 –  
RA 140,79

**Particella 322**, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 36.710,00, RD 151,67 –  
RA 170,63

**Particella 105**, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 3.200,00, RD 12,56 – RA  
14,87

**Particella 72 AA**, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 4.404,00, RD 17,29 –  
RA 20,47

**Particella 72 AB**, qualità bosco misto, cl.3, Sup. mq. 36.746,00, RD 13,28  
– RA 3,80

**Particella 73**, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 4.820,00, RD 18,92 – RA  
22,40

**Particella 85**, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 22.870,00, RD 82,68 – RA  
106,30

**Particella 93 AA**, qualità bosco misto, cl.3, Sup. mq. 100,00, RD 0,04 – RA  
0,01

**Particella 93 AB**, qualità pasc. cespug., cl.U, Sup. mq. 70,00, RD 0,01 –  
RA 0,01

**Particella 95**, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 470,00, RD 1,84 – RA 2,18

**Particella 96**, qualità seminativo, cl.4, Sup. mq. 45.140,00, RD 130,55 –



RA 186,50

**Particella 104**, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 3.130,00, RD 12,29 – RA 14,55

**Particella 106**, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 3.200,00, RD 12,56 – RA 14,87

**Particella 107**, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 9.500,00, RD 37,29 – RA 44,16

**Particella 127**, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 2.350,00, RD 9,22 – RA 10,92

**Particella 128**, qualità bosco misto, cl.3, Sup. mq. 9.700,00, RD 5,51 – RA 1,00

**Particella 110 AA**, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 264,00, RD 1,04 – RA 1,23

**Particella 110 AB**, qualità bosco misto, cl.3, Sup. mq. 25.906,00, RD 9,37 – RA 2,68

**Particella 48 AA**, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 4.923,00, RD 19,32 – RA 22,88

**Particella 48 AB**, qualità vigneto, cl.1, Sup. mq. 10.047,00, RD 117,27 – RA 66,45

**Particella 58**, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 7.960,00, RD 31,24 – RA 37,00

**Particella 77 AA**, qualità sem., cl.3, Sup. mq. 419,00, RD 1,64 – RA 1,95



**Particella 77 AB**, qualità bosco misto cl.3, Sup. mq. 1.271,00, RD 0,46 – RA 0,13

**Particella 23**, qualità pascolo, cl. U, Sup. mq. 3.955,00, RD 1,84 – RA 1,23

**Particella 24**, qualità bosco misto, cl.3, Sup. mq. 3.115,00, RD 1,13 – RA 0,32

**Particella 59**, qualità sem. arb., cl.3, Sup. mq. 12.220,00, RD 46,96 – RA 53,64

**Particella 78 AA**, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 1.000,00, RD 3,93 – RA 4,65

**Particella 78 AB**, qualità sem. arb., cl.4, Sup. mq. 1.720,00, RD 4,97 – RA 6,22

**Particella 79**, qualità bosco misto, cl.3, Sup. mq. 77,00, RD 0,03 – RA 0,01

**Particella 133**, qualità seminativo, cl.5, Sup. mq. 940,00, RD 1,75 – RA 3,40

Le unità immobiliari risultano così intestate:

**OMISSIS**

Diritti e Oneri Reali \_\_\_\_\_ Prop. in regime di separazione dei beni per 1/1

Dati identificativi: **Foglio 100**

**Particella 21**, qualità sem. irrig., cl. U, Sup. mq. 3.880,00, RD 25,05 – RA 18,03



L'unità immobiliare risulta così intestata:

**OMISSIS**

Diritti e Oneri Reali \_\_\_\_\_ Prop. in regime di separazione dei beni per 1/1

Per una migliore identificazione dei beni ricompresi nel contesto generale di zona, si rimanda ai singoli estratti di mappa (VAX) (ALL.TI 1/5 – 1/6)

==== ° =====

**Visure Catastali C.T. e C.F. (ALL. 1/7)**

**OMISSIS**

**Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve**

Dati identificativi\_\_\_ **Foglio 90, particella 326 sub.2 (ALL. 1/7A)**

Dati di classamento\_\_ Cat. D/6, Rendita € 453,50

Dati identificativi\_\_\_ **Foglio 90, particella 317 sub.2 (ALL. 1/7B)**

Dati di classamento\_\_ Cat. C/2, Cl.1 – cons. 158 mq. sup. cat. 185 mq

Rendita € 244,80

Dati identificativi\_\_\_ **Foglio 90, particella 317 sub 3 (ALL. 1/7C)**

Dati di classamento\_\_ Cat. D/10, Rendita € 2.176,00

Dati identificativi\_\_\_ **Foglio 90, particella 317 sub 4 (ALL. 1/7D)**

Dati di classamento\_\_ Cat. A/2, Cl.2 – cons. 8,5 vani sup. cat. Totale 188 mq

– Totale escluse aree scoperte 182 mq. Rendita €

658,48



Le suddette unità immobiliari risultano così intestate:

**OMISSIS**

Diritti e Oneri Reali \_\_\_\_\_ Proprietà 1/1

==== ° =====

Le aree di corte pertinenziale comuni agli immobili di cui sopra sono  
distinte al

**Catasto Terreni del Comune di Citta della Pieve**

**Foglio 90, particella 317 Sup. mq. 917,00 - Ente Urbano (ALL. 1/8)**

**Foglio 90, particella 326 Sup. mq. 660,00 - Ente Urbano (ALL. 1/9)**

**Foglio 90, particella 98 Sup. mq. 3.480,00 - Ente Urbano (ALL. 1/10)**

mentre i terreni formanti il presente lotto sono censiti al

**Catasto Terreni del Comune di Città della Pieve**

Dati identificativi: **Foglio 90**

**Particella 42**, qualità pascolo, cl. U, Sup. mq. 1.540, deduz. B18, RD 0,72 –  
RA 0,48

**Particella 43**, qualità seminativo, cl. 3, Sup. mq. 490, deduz. B18, RD 1,92  
– RA 2,28

**Particella 44, porz. AA** qualità seminativo, cl. 3, Sup. mq. 1.700, deduz.  
B18, RD 6,62 – RA 7,90

**Particella 44, porz. AB** qualità pascolo, cl. U, Sup. mq. 1.130, deduz. B18,  
RD 0,52 – RA 0,35



**Particella 52, porz. AA** qualità seminativo, cl. 3, Sup. mq. 13.000, deduz.

B18, RD 51,03 – RA 60,43

**Particella 52, porz. AB** qualità pascolo, cl. U, Sup. mq. 810, deduz. B18,

RD 0,38 – RA 0,25

**Particella 53, porz. AA** qualità seminativo, cl. 3, Sup. mq. 3.300, deduz.

B18, RD 12,95 – RA 15,34

**Particella 53, porz. AB** qualità pascolo, cl. U, Sup. mq. 230, deduz. B18,

RD 0,11 – RA 0,07

**Particella 56,** qualità seminativo, cl. 3, Sup. mq. 300, deduz. B18, RD 1,18

– RA 1,39

**Particella 57, porz. AA** qualità seminativo, cl. 3, Sup. mq. 3.700, deduz.

B18, RD 14,52 – RA 17,20

**Particella 57, porz. AB** qualità pascolo, cl. U, Sup. mq. 2.020, deduz. B18,

RD 0,94 – RA 0,63

**Particella 74, porz. AA** qualità seminativo, cl. 3, Sup. mq. 5.200, deduz.

B18, RD 20,41 – RA 24,17

**Particella 74, porz. AB** qualità pascolo, cl. U, Sup. mq. 410, deduz. B18,

RD 0,19 – RA 0,13

**Particella 97, porz. AA** qualità seminativo, cl. 3, Sup. mq. 109, deduz.

B18, RD 0,43 – RA 0,51

**Particella 97, porz. AB** qualità bosco misto, cl. 3, Sup. mq. 16.511, deduz.

B18, RD 5,97 – RA 1,71



**Particella 100**, qualità seminativo, cl. 3, Sup. mq. 5.670, deduz. B18, RD

22,26 – RA 26,35

**Particella 341**, qualità semin. arbor., cl. 3, Sup. mq. 6.134, deduz. B18, RD

24,08 – RA 26,93

**Particella 314, porz. AA** qualità seminativo, cl. 3, Sup. mq. 3.100, deduz.

B18, RD 12,17 – RA 14,41

**Particella 314, porz. AB** qualità uliveto, cl. 3, Sup. mq. 1.137, deduz. B18,

RD 1,53 – RA 0,59

**Particella 316, porz. AA** Fabb. Rurale, Sup. mq. 652

**Particella 316, porz. AB** qualità seminativo, cl. 3, Sup. mq. 1.844, deduz.

B18, RD 7,62 – RA 8,57

Le suddette unità immobiliari risultano così intestate:

**OMISSIS**

Diritti e Oneri Reali \_\_\_\_\_ Proprietà 1/1

Per una migliore identificazione dei beni ricompresi nel contesto generale di zona, si rimanda all'estratto di mappa (VAX) (ALL. 1/11)

\* \* \* \* \*



## **OMISSIS**

### **Conformità catastale – U.I.U. – Foglio 90 Part.IIa 99**

#### **Cespite “A”**

Raffrontando preventivamente con quanto rappresentato graficamente nell’estratto di mappa (VAX) rispetto allo stato dei luoghi, emerge che sul posto sono risultati inesistenti i due manufatti/corpi di fabbrica graffiati con la particella 99 unitamente al fabbricato principale.

Relativamente a quanto rappresentato graficamente nella scheda n°1 della planimetria catastale che identifica le quattro unità abitative, si è sostanzialmente riscontrata la conformità catastale con lo stato dei luoghi.

Relativamente a quanto rappresentato graficamente nella scheda n°2 che identifica i due annessi (di cui uno che si sviluppa ai piani terra e primo e l’altro al piano terra) si rende noto che detti manufatti/corpi di fabbrica sono inesistenti in quanto demoliti nel tempo: gli stessi pertanto saranno esclusi dalla valutazione che prevederà invece quella dell’area di sedime già dagli stessi occupata.

### **Regolarizzazione catastale – U.I.U. – Foglio 90 Part.IIa 99**

#### **Cespite “A”**

Per quanto riportato nel precedente capitolo “Conformità Catastale”, si rende necessario redigere un tipo mappale per “demolizione” dei due corpi di fabbrica non rinvenuti da eseguire con procedura informatica PREGEO, e successiva Variazione da eseguire con procedura informatica DOCFA.



Sarà l'aggiudicatario, a propria cura e spese e secondo le proprie esigenze, a provvedere a tale incombente.

Gli oneri catastali e le spese tecniche vengono quantificate forfettariamente dal sottoscritto in euro 1.000,00 (mille) oltre gli oneri fiscali.

**Da sottolineare infine che detto importo verrà decurtato dal valore finale del bene.**

\* \* \* \* \*

**Conformità catastale – U.I.U. – Foglio 90 Part.IIa 112**

**Cespite “B”**

Considerato lo stato di fatiscenza strutturale e funzionale dell'immobile in oggetto, considerando altresì che per ragioni di sicurezza non si è potuto accedere al suo interno, dall'esterno si è potuta invece riscontrare una sostanziale conformità per ciò che concerne la sagoma ed il numero delle aperture esterne.

**Regolarizzazione catastale – U.I.U. – Foglio 90 Part.IIa 112**

**Cespite “B”**

Per quanto riportato nel precedente capitolo “Conformità Catastale”, si fa presente che non ricorre la necessità della presentazione di pratiche catastali.

\* \* \* \* \*



**Conformità catastale – U.I.U.:**

**Foglio 90 Part.IIa 320 sub.1** – Cespite “C” – OMISSIS

**Foglio 90 Part.IIa 326 sub.2** – Cespite “C1” OMISSIS

Dal raffronto effettuato tra le planimetrie catastali ultime in atti delle unità immobiliari trattate e lo stato dei luoghi, è emersa una sostanziale conformità per quanto attiene le due porzioni di piscina trattata.

**Regolarizzazione catastale – U.I.U.:**

**Foglio 90 Part.IIa 320 sub.1** – Cespite “C” – OMISSIS

**Foglio 90 Part.IIa 326 sub.2** – Cespite “C1” OMISSIS

Per quanto riportato nel precedente capitolo “Conformità Catastale”, si fa presente che non ricorre la necessità della presentazione di pratiche catastali per entrambe le porzioni di piscina citate.

\* \* \* \* \*

**OMISSIS**

**Conformità catastale – U.I.U. – Foglio 90 Part.IIa 98**

**Cespite “B1”**

Dalle risultanze derivanti dalle ricerche catastali effettuate, si riferisce che i manufatti oggetto del presente capitolo non risultano essere mai stati accatastati ma solo inseriti in mappa con Tipo Mappale Prot. n. 2008/60089 del 15/12/2008 (ALL. 1/12).



Pertanto, a fronte di ciò non è possibile rispondere nel merito della conformità catastale.

### **Regolarizzazione catastale – U.I.U. – Foglio 90 Part.IIa 98**

#### **Cespite “B1”**

Per quanto riportato nel precedente capitolo “Conformità Catastale”, si rende necessario redigere un tipo mappale per “demolizione” dei due corpi di fabbrica identificati graficamente nella VAX con “tratteggio” facenti riferimento, uno, al locale di deposito principale (per il quale è prevista la demolizione del solaio), l’altro alla tettoia, per la quale è prevista la demolizione totale in quanto realizzata in totale difformità al progetto approvato. Detto mappale dovrà essere redatto con procedura informatica PREGEO.

Successivamente si dovrà procedere alla presentazione di una denuncia di “Nuova Costruzione” per i manufatti restanti.

Sarà l’aggiudicatario, a propria cura e spese e secondo le proprie esigenze, a provvedere a tale incombente.

Gli oneri catastali e le spese tecniche vengono quantificate forfettariamente dal sottoscritto in euro 1.500,00 (millecinquecento) oltre gli oneri fiscali.

**Da sottolineare infine che detto importo verrà decurtato dal valore finale del bene.**

\* \* \* \* \*



### **Conformità catastale – U.I.U. – Foglio 90 Part.lla 317**

#### **Cespite “A1”**

Relativamente a quanto rappresentato graficamente nelle tre schede delle planimetrie catastali che identificano le cinque unità abitative oltre alla “rimessa prodotti agricoli” al piano interrato, si è sostanzialmente riscontrata la conformità catastale con lo stato dei luoghi.

### **Regolarizzazione catastale – U.I.U. – Foglio 90 Part.lla 317**

#### **Cespite “A1”**

Per quanto riportato nei successivi capitoli “Regolarità Edilizia” e “Regolarizzazione Edilizia”, in relazione a quanto accertato per la U.I.U. part. 317 sub.4, si rende necessario procedere con la presentazione di una Denuncia di Variazione Catastale da eseguire con procedura informatica DOCFA al fine di procedere con la soppressione della suddetta U.I.U. e la costituzione di due nuove U.I.U. abitative.

Gli oneri catastali per detta regolarizzazione ammontano complessivamente ad Euro 100,00 a cui dovranno aggiungersi le spese per le competenze professionali quantificabili forfettariamente (rilievo e rielaborazione grafica esclusi) in Euro 600,00 oltre oneri fiscali di legge.

**Da sottolineare infine che detto importo verrà decurtato dal valore finale del bene.**



## **DISPONIBILITA' DEI BENI**

Tutti i beni pignorati di pertinenza di **OMISSIS** risultano essere nella piena disponibilità della **OMISSIS in virtù di Contratto di Locazione Ultrannovennale** a rogito Dott. **OMISSIS** Notaio in Perugia del 10.02.2022 Rep. n.802/503 Registrato a Perugia in data 10.02.2022 al n.3244 serie 1T, Trascritto a Terni in data 11.02.2022 al Part. n.1077 nonché a Perugia in data 11.02.2022 al Part. n. 2760.

Nella fattispecie detto contratto fa riferimento a “**RIPETIZIONE IN FORMA DI ATTO PUBBLICO DI CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO ED INTEGRAZIONE DEL CONTRATTO**” con il quale la **OMISSIS** concedeva in affitto alla Società suddetta sia gli immobili pignorati ricompresi in toto nella presente procedura esecutiva nonché altra consistenza riguardante beni ubicati nel Comune di Monteleone d’Orvieto della Provincia di Terni.

**All’art. 3 del contratto in questione la durata del contratto veniva fissata in anni venti con decorrenza dal 21.01.2022 e termine al 21.01.2042.**

**All’art. 4 il canone di affitto veniva concordemente stabilito in Euro 3.000,00/annui.** Per maggiori dettagli si allega alla presente il suddetto Contratto (ALL. 1/13).



Tutti i beni pignorati di pertinenza della **OMISSIS** risultano essere nella piena disponibilità della **OMISSIS** **in virtù di Contratto di Locazione Ultrannovenale** a rogito Dott. **OMISSIS** Notaio in Perugia del 02.03.2022 Rep. n.829/524 Registrato a Perugia in data 03.03.2022 al n.5120 serie 1T, Trascritto a Perugia in data 03.03.2022 al Part. n.4387.

Nella fattispecie detto contratto fa riferimento a “**RIPETIZIONE IN FORMA DI ATTO PUBBLICO DI CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO ED INTEGRAZIONE DEL CONTRATTO**” con il quale la **OMISSIS** in qualità di proprietaria, legalmente rappresentata dalla **OMISSIS**, concedeva in affitto alla Società suddetta gli immobili pignorati ricompresi in toto nella presente procedura esecutiva.

**All’art. 3 del contratto in questione la durata del contratto veniva fissata in anni venti con decorrenza dal 21.01.2022 e termine al 21.01.2042.**

**All’art. 4 il canone di affitto veniva concordemente stabilito in Euro 6.000,00/annui.** Per maggiori dettagli si allega alla presente il suddetto Contratto (**ALL. 1/14**).

=== ° ===



## PROVENIENZA

Dalle risultanze della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale a firma del **OMISSIS** Notaio in Cosenza aggiornata al 15.09.2023 (**ALL. 1/15**) emerge che i beni pignorati sono pervenuti in piena proprietà in regime di separazione dei beni all'esecutata, **OMISSIS** in virtù di:

- Atto di Compravendita **OMISSIS** Notaio a Città della Pieve del 29.10.2008 Rep. n.907/695 Trascritto a Perugia il 11.11.2008 al Part. n. 19173 da potere di Comune di Città della Pieve al quale quanto venduto era pervenuto in virtù di titoli antecedenti al 24/07/1957 (Impianto di Conservatoria). Con questo atto veniva trasferito il bene indicato nella suddetta relazione notarile al punto B.1..
- Atto di Compravendita a rogito notaio **OMISSIS** del 08/02/2002 Rep. n.78902 Trascritto il 01/03/2002 al r.p. n.4010, da **OMISSIS**. Con questo atto venivano trasferiti i beni indicati nella suddetta relazione notarile ai punti B.2, B.3, B.25 e B.26 e B.21..
- Atto di Compravendita a rogito notaio **OMISSIS** del 29/04/2005 Rep. n.97287 Trascritto il 11/05/2005 al r.p. n.9218, da **OMISSIS**. Con questo atto venivano trasferiti i beni indicati nella



suddetta relazione notarile ai punti B.4, B.5, B.11, B.12, B.24 e B.28..

- A **OMISSIS**, come sopra generalizzati, quanto venduto era pervenuto:
  1. Quanto alla quota di 1/3 (un terzo) di piena proprietà, ciascuno, relativamente alle particelle 78, 79, e 59 e quanto alla quota di 1/6 (un sesto) di piena proprietà ciascuno relativamente alla particella 23, per successione dal padre **OMISSIS** (così generalizzato **OMISSIS**, dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Città della Pieve al n.30 vol.102 trascritta il 04/10/1972 al r.p. n.1222)
  2. Quanto alla quota di 1/6 (un sesto) di piena proprietà, ciascuno, relativamente alla particella 23, per successione dalla madre **OMISSIS**, dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Città della Pieve al n.31 vol. 102, trascritta il 04/10/1972 al r.p. n.1223
  3. Quanto alla quota di 1/3 (un terzo) di piena proprietà ciascuno, relativamente alle particelle 24 e 38 (dal quale deriva la particella 133) con atto di compravendita rogito del notaio **OMISSIS** del 10/05/1975 rep. n.2135 trascritto il 06/06/1975 al r.p. n.4981, dalla **OMISSIS**



4. Quanto alla piena proprietà in regime di separazione dei beni di **OMISSIS**relativamente agli immobili di cui ai punti B.6, B.7 e B.10 indicati nella suddetta relazione notarile con atto di compravendita a rogito notaio **OMISSIS** del 29/04/2005 rep. n.97286 trascritto il 10/05/2005 al r.p. n.9217, da **OMISSIS**
- A **OMISSIS**, come sopra generalizzata quanto venduto era pervenuto con atto di divisione a rogito notaio **OMISSIS** del 28/06/2001 rep. n.9929, trascritto il 24/07/2001 al r.p. n. 11296, intercorso con **OMISSIS**
  - A **OMISSIS** come sopra generalizzate quanto diviso era pervenuto:
    1. Quanto alla quota di  $\frac{2}{6}$  (due sestì) di piena proprietà ciascuna con atto di donazione a rogito notaio **OMISSIS** del 28/06/2001 rep. n.9929 trascritto il 24/07/2001 al r.p. n. 11295, da **OMISSIS**
  - A **OMISSIS** come sopra generalizzata la quota di  $\frac{4}{6}$  (quattro sestì) di piena proprietà era pervenuta:
    1. Quanto alla quota di  $\frac{3}{6}$  (tre sestì) di piena proprietà, per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni (pertanto la quota si dimezza) con atto di compravendita a rogito notaio **OMISSIS** del 15/10/1976 rep. n.3211 trascritto il 15/11/1976 al r.p. n.12746, da



## **OMISSIS**

2. Quanto alla quota di 1/6 (un sesto) di piena proprietà per successione dal coniuge **OMISSIS**, dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Orvieto il 25/06/2001 al n.67 vol.328, trascritta il 28/10/2006 al r.p. n.21788
- A **OMISSIS** come sopra rappresentato, la quota di 3/6 (tre sestimi) di piena proprietà erano pervenuti, per il regime di comunione legale dei beni esistente con il coniuge **OMISSIS**, in seguito all'acquisto effettuato dalla stessa per la piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni con atto notaio **OMISSIS** del 15/10/1976 rep. n.3211, prima descritto
  - Quanto alla quota di 1/6 (un sesto) di piena proprietà ciascuna, per successione dal padre **OMISSIS** deceduto il 06/07/1997, prima citata
  - Quanto alla piena proprietà, in regime di separazione dei beni, di **OMISSIS** relativamente agli immobili di cui ai punti B.8, B.9, B.13, B.14, B.15, B.16, B.17, B.19, B.20, B.22 e B.23 indicati nella suddetta relazione notarile, con atto di compravendita notaio **OMISSIS** del 17/01/2013 rep. n.4133 trascritto il 14/02/2013 al r.p. n. 2743, da **OMISSIS**.
  - A **OMISSIS**, come sopra generalizzato, quanto venduto era pervenuto con atto di divisione a stralcio a rogito notaio **OMISSIS**



**OMISSIS** del 08/02/2002 rep. n.78903 trascritto il 01/03/2002 al r.p. n.4011, intercorso con **OMISSIS**

- A **OMISSIS** come sopra rappresentati i citati immobili erano pervenuti:
  1. Successione del rispettivo padre e coniuge **OMISSIS** dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Perugia il 09/07/1987 al n.44 vol.707; accettazione di eredità con il beneficio di inventario, presa d'innanzi alla Pretura di Città della Pieve il 24/02/1987, trascritta il 04/03/1987 al r.p. n.3530
- Donazione per notaio **OMISSIS** del 05/07/1993 rep. n.59384, trascritta il 07/08/1993 al r.p. n.10543 con il quale **OMISSIS** la nuda proprietà pervenuta per successione del defunto coniuge **OMISSIS**; donazione di cui è stata rettificata la nota con formalità trascritta il 22/05/2000 al r.p. n.7848 per meglio descrivere i diritti donati;
- Divisione a stralcio a rogito notaio **OMISSIS** del 05/07/1993 rep. n.32646 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni il 08/11/1993 al r.p. n.6593 con il quale **OMISSIS**



**OMISSIS** esce dalla comproprietà con i fratelli e la madre

- Divisione a stralcio a rogito notaio **OMISSIS** del 02/11/2001 rep. n.77208 trascritta il 04/12/2001 al r.p. n.18095 con il quale **OMISSIS** esce dalla comproprietà con i fratelli e la madre
- Quanto alla piena proprietà in regime di separazione dei beni di **OMISSIS** relativamente all'immobile di cui al punto B.18. indicati nella suddetta relazione notarile, con atto di compravendita a rogito notaio **OMISSIS** del 08/04/2019 rep. n.8763 trascritto il 15/04/2019 al r.p. n.6725, da **OMISSIS**;
- A **OMISSIS**, come sopra generalizzata quanto alienato era pervenuto:
  1. Quanto alla quota di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) di piena proprietà per successione dalla madre **OMISSIS**, dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Orvieto il 28/07/2014 al n.339 vol.9990/14, trascritta il 08/09/2014 al r.p. n.14439
- A **OMISSIS** come sopra generalizzata, i citati diritti erano pervenuti per successione dal coniuge **OMISSIS**, dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Orvieto al n.11



vol.232 trascritta il 15/11/1980 al r.p. n.15866

1. Quanto alla quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà per successione dal padre **OMISSIS** prima citata;
- Quanto alla piena proprietà, in regime di separazione dei beni di **OMISSIS** relativamente all'immobile di cui al punto B.27 con atto di compravendita a rogito notaio **OMISSIS** del 21/10/2005 rep. n.79109 trascritto il 24/11/2005 al r.p. n.22295, da **OMISSIS**
- A **OMISSIS**, come sopra generalizzato (celibe nell'atto di provenienza), quanto alienato era pervenuto con atto di compravendita a rogito notaio **OMISSIS** del 10/11/1987 rep. n.3744 trascritto il 28/11/1987 al r.p. n.15774, da **OMISSIS**.

\* \* \* \* \*

Dalle risultanze della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale a firma del Dott. **OMISSIS** aggiornata al 15.09.2023 (**RIF. ALL. 1/15**) emerge che i beni pignorati sono pervenuti in piena proprietà alla Società esecutata **OMISSIS** in virtù di:

- Atto di regolarizzazione di società per Notaio **OMISSIS** del 27 febbraio 2001, Rep. n.73267, trascritto in data 28/03/2001 al r.p. n.4930,



da **OMISSIS**. Con questo atto venivano trasferiti i beni indicati nella suddetta relazione notarile dal punto A.1. al punto A.28. compreso.

SI PRECISA CHE:

- Per il terreno censito in Catasto al foglio 90 particella 72 (fondo servente), è stato stipulato atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso per notaio **OMISSIS** del 22/01/2002 rep. n.31962 trascritto il 13/02/2002 al r.p. n.2851 a favore di **OMISSIS** (per la servitù di metanodotto)
- Per i terreni censiti in Catasto al foglio 90 particelle 99-86-110, è stato stipulato atto di costituzione di vincolo di indivisibilità per notaio **OMISSIS** del 11/02/2003 rep. n.304215 trascritto il 24/02/2003 al r.p. n.4190 **OMISSIS**, per la piena proprietà
- Per i terreni censiti in Catasto al foglio 90 particelle 48 di Ha. 1.49.70, 77 di are 16.90, 24 di are 31.15, 78 di are 27.20, 133 di are 9.40, 58 di are 79.60, 23 di are 39.55, 59 di Ha. 1.22.20 e 79 di are 0.77, è stato stipulato



atto di costituzione di vincolo di indivisibilità per notaio **OMISSIS** del 10/03/2006 rep. n.81085 trascritto il 24/03/2006 al r.p. n.5715 a **OMISSIS**, per la piena proprietà, cui ha fatto seguito atto di rettifica per notaio **OMISSIS** del 05/10/2006 rep. n.82832, trascritto il 04/12/2006 al r.p. n.24509, per correggere la durata del vincolo da cinque anni a quindici anni

- Per tutti gli immobili di cui alla lettera “B” è stato stipulato atto di locazione ultranovennale per notaio **OMISSIS** del 10/02/2022 rep. n.802 trascritto il 11/02/2022 al r.p. n.2760, a favore di **OMISSIS** **OMISSIS** per la piena proprietà in regime di separazione dei beni
- Per tutti gli immobili dal punto A.1. al punto A.27. è stato stipulato atto di locazione ultranovennale per notaio **OMISSIS** del 02/03/2022 rep. n.829 trascritto il 03/03/2022 al r.p. n.4387, a favore di **OMISSIS** per la piena proprietà che ricomprendono i beni censiti al Foglio 90 che al Foglio100.



## GRAVAMI

Dalle risultanze della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale a firma del Dott. **OMISSIS** Notaio in Cosenza aggiornata al 15.09.2023 (**RIF. ALL. 1/15**) emerge che gli immobili di cui al punto “A” di pertinenza della **OMISSIS** per l’intera piena proprietà e gli immobili di cui al punto “B”, di pertinenza di **OMISSIS** per l’intera piena proprietà in regime di separazione dei beni, sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

1. Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto a rogito Dott.

**OMISSIS** Notaio in Chiusi del 24/02/2011, rep.107254 iscritta il 01.03.2011 al r.p. n.900, a favore della **OMISSIS**, per la piena proprietà relativamente a tutti gli immobili di cui al punto A.) e contro **OMISSIS** per la piena proprietà a tutti gli immobili di cui alle lettere B.1, B.2, B.3, B.4, B.5, B.6, B.7, B.10, B.11, B.12, B.21, B.24, B.25, B.26, B.27, B.28, e **OMISSIS** per la piena proprietà relativamente ai cespiti di cui alle lettere B.8, B.9, B.13, B.14, B.15,



B.16, B.17, B.19, B.20 e B.22, per la complessiva somma di Euro 2.400.000,00 capitale Euro 1.200.000,00.

**N.B.: Da precisare che detta ipoteca grava su tutti gli immobili pignorati facenti parte dei lotti NN. 1 e 2 formati.**

2. Pignoramento Immobiliare trascritto il 02.05.2022 al r.p. n.9016 a favore di **OMISSIS** per la piena proprietà sugli immobili dal punto B.2 al punto B.28;

**N.B.: Da precisare che detto pignoramento colpisce tutti gli immobili facenti parte del lotto N. 1 formato.**

3. Pignoramento Immobiliare trascritto il 17.01.2023 al r.p. n.9052 a favore di **OMISSIS** per la piena proprietà sull'immobile di cui punto B.1;

**N.B.: Da precisare che detto pignoramento colpisce l'immobile facente parte del lotto N. 1 formato**

4. Pignoramento Immobiliare trascritto il 15.09.2023 al r.p. n.18355 a favore di **OMISSIS**, per la piena proprietà relativamente agli immobili di cui alla



lettera “A.”), e conto **OMISSIS** per la piena proprietà relativamente a tutti gli immobili di cui alla lettera “B.”).

**N.B.: Da precisare che detto pignoramento colpisce tutti gli immobili facenti parte dei lotti NN. 1 e 2 formati.**

=== ° ===

### **Aggiornamento gravami**

Dall’ispezione ipotecaria effettuata in aggiornamento alla suddetta certificazione notarile, sul nominativo dell’esecutata **OMISSIS (ALL. 1/16) OMISSIS (ALL. 1/17)**, dal **16.09.2023** al **26.11.2024**, non risultano ulteriori gravami oltre a quelli già elencati.

=== ° ===

### **VINCOLI DERIVANTI DA CENSO, LIVELLO O USI CIVICI**

Dalle verifiche effettuate risulta che il Comune di Città della Pieve non ha effettuato la verifica demaniale e l’affrancazione per cui non è possibile oggettivo riscontro; sentiti i periti demaniali di zona si attesta che i terreni inseriti nel compendio immobiliare ricomprendente entrambi i lotti formati **NON** è gravato da uso civico su terre private e che gli stessi terreni **NON** sono gravati da Censo e Livello.

\* \* \* \* \*



## PREVISIONI DI PIANO REGOLATORE

### Certificato di Destinazione Urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n°1952 del 09/02/2024 rilasciato dal Comune di Città della Pieve attesta che secondo il vigente P.R.G. Parte Strutturale approvato con Deliberazione del C.C. n. 5 del 28.01.2016, le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni individuati nella planimetria allegata alla domanda per effetto del predetto PRG risultano così come certificate nel documento rilasciato (**ALL. 1/18**).

## INDAGINI URBANISTICHE

### Autorizzazioni amministrative

Per ciò che concerne la risposta ai suddetti Capitolo e Sub-Capitolo il sottoscritto, previo accessi atti eseguiti presso l'Ufficio del Tecnico del Comune di Città della Pieve, al fine di reperire le necessarie pratiche edilizie, queste le risultanze emerse a seguito dei suddetti accessi:

- 01) Permesso di Costruzione Prot. n.6582/74 del 03/10/1974, rilasciata a **OMISSIS** avente per oggetto *l'esecuzione dei lavori di costruzione di una stalla per ovini e capannone per fienile siti in Città della Pieve Via San Donnino, Foglio 90 Particella 98 (ALL. 1/19)*
- 02) Concessione Edilizia per l'esecuzione di lavori edili – Prot. n.5108 del 15.09.2001 Pratica Edilizia n.192 Anno 2001, rilasciata a **OMISSIS** avente per oggetto *l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo di un fabbricato da destinare ad agriturismo*



*e straordinaria manutenzione di due annessi agricoli dell'immobile sito in Città della Pieve Loc. San Donnino distinto catastalmente al Foglio n.90 con la particella n.99, classificato come "Casolare Tipico – Ba".*

**(ALL. 1/20)**

03) Permesso di Costruire – Prot. n.10166 del 08.11.2005 Pratica Edilizia n.230 Anno 2004, rilasciato a **OMISSIS** intesa ad ottenere il Permesso di Costruire per *apportare una variante in corso d'opera al progetto di restauro e risanamento conservativo del fabbricato tipico "Ba" da destinare ad agriturismo e straordinaria manutenzione di due annessi agricoli (Concessione Edilizia originaria Prot. n.5108 del 15.09.2001) dell'immobile sito in Città della Pieve Loc. San Donnino distinto catastalmente al Foglio n.90 con la particella n.99.*

Oggetto del Permesso di Costruire riguarda *opere non ultimate nei termini con variante al progetto di restauro e risanamento conservativo del fabbricato tipico da destinare ad agriturismo e straordinaria manutenzione di due annessi agricoli (Concessione Edilizia originaria Prot. n.5108 del 15.09.2001) dell'immobile sito in Città della Pieve Loc. San Donnino distinto catastalmente al Foglio n.90 con la particella n.99. (ALL. 1/21)*

04) Denuncia di Inizio Attività Pratica Edilizia n.18/2006 Protocollo n.769 del 19.01.2006 presentata **OMISSIS**



*avente per oggetto lavori per diversa distribuzione degli spazi interni di edificio classificato Casolare Tipico e destinato ad attività di agriturismo sito in Loc. San Donnino (Foglio di mappa n.90 particella 99). (ALL. 1/22)*

05) Concessione per l'esecuzione di lavori edili n.4050 del 30/07/1979 Pratica Edilizia n. 97/1979 rilasciata a **OMISSIS** avente per oggetto *l'esecuzione dei lavori di ampliamento e ristrutturazione di fabbricato rurale posto in Città della Pieve Via San Donnino distinto catastalmente al Foglio 90 – Particelle 54/55 (Attuale Part. 317 (ALL.1/23)*

06) Concessione per l'esecuzione di lavori edili n.659 del 20/03/1982 Pratica Edilizia n. 6/1982 rilasciata a **OMISSIS** avente per oggetto *una variante in corso d'opera alla ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato rurale posto in Città della Pieve Via San Donnino distinto catastalmente al Foglio 90 – Particelle 54/55 (Attuale Part. 317) (ALL. 1/24)*

07) Concessione Edilizia per l'esecuzione di lavori edili Prot. n. 6176 del 15/09/2001 Pratica Edilizia n. 243/2001 rilasciata a **OMISSIS** avente per oggetto *l'esecuzione dei lavori di “ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso del piano terra e realizzazione di una rampa di accesso alla rimessa attrezzi agricoli posta al piano interrato” da destinare ad agriturismo, nell'immobile sito in Località San Donnino*



*distinto catastalmente al Foglio 90 – Particelle 54/55 (Attuale Part. 317) (ALL. 1/25)*

08) Denuncia di Inizio Attività Prot. n.2974 del 02/04/2003 Pratica Edilizia n.243/2001 presentata da **OMISSIS** avente per oggetto *variante in corso d'opera alla “ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso del piano terra e realizzazione di una rampa di accesso alla rimessa degli attrezzi agricoli posta al piano interrato del fabbricato” da destinare ad agriturismo, nell'immobile sito in Località San Donnino di cui alla Concessione Edilizia n.6176 del 15/09/2001 distinto catastalmente al Foglio 90 – Particelle 54/55 (Attuale Part. 317) (ALL. 1/26)*

09) Permesso di Costruire Prot. n. 6301 del 17/01/2004 Pratica Edilizia n. 279/2003 rilasciata a **OMISSIS** avente per oggetto *il rilascio del Permesso di Costruire per i lavori di realizzazione di una piscina nell'immobile sito in Città della Pieve - Località San Donnino distinto catastalmente al Foglio 90 – Particelle 86/87 (Attuali Part. 320 e 326) (ALL. 1/27)*

10) Denuncia di Inizio Attività Prot. n.14133 del 08/11/2006 Pratica Edilizia n.329/2006 presentata da **OMISSIS** tendente *ad apportare una variante in corso d'opera alla realizzazione di una piscina a servizio di una attività agrituristica nell'immobile sito in Città*



*della Pieve Località San Donnino distinto catastalmente al Foglio 90 –  
Particelle 86/87 (Attuali Part. 320 e 326) (ALL. 1/28)*

==== ° =====

### **Abitabilità/Agibilità**

Per l'immobile distinto al Foglio 90 particella 317 è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità e di Uso di cui al Registro Nuove Costruzioni n.97/1979 del 16.04.1982 (ALL. 1/29)

Per l'immobile distinto al Foglio 90 particella 99 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n.53/2007 Prot. n. 13008/2007 del 22.02.2008, specificando che per lo stesso è stato assegnato il numero civico 38 di Voc. San Donnino. (ALL. 1/30).

==== ° =====

### **Regolarità edilizia – U.I.U. – Foglio 90 Particella 99**

#### **Cespite “A”**

Per il fabbricato denominato “Podere Caterina” catastalmente distinto al Foglio 90 particella 99, composto da quattro unità abitative, si attesta che ne è stata sostanzialmente accertata la regolarità edilizia.

Raffrontando preventivamente con quanto rappresentato graficamente nell'estratto di mappa (VAX) rispetto allo stato dei luoghi, emerge che sul posto sono risultati inesistenti i due manufatti/corpi di fabbrica graffiati con la particella 99 unitamente al fabbricato principale.

Nel merito, si rende noto che con Concessione Edilizia per l'esecuzione di



lavori edili Prot. n.5108 del 15/09/2001 veniva assentito un intervento di straordinaria manutenzione dei succitati annessi agricoli al quale non si è dato corso in quanto gli stessi non sono stati rinvenuti in sede di sopralluogo.

### **Regolarità edilizia – U.I.U. – Foglio 90 Particella 112**

#### **Cespite “B”**

Preso atto:

- dello stato di fatiscenza strutturale e funzionale dell’immobile in oggetto;
- che per ragioni di sicurezza non si è potuto accedere al suo interno dall’esterno si è potuta riscontrare una sostanziale conformità per ciò che concerne la sagoma ed il numero delle aperture esterne.

### **Regolarità edilizia – U.I.U. – Foglio 90 Particelle 320 sub.1 e 326 sub.2**

#### **Cespite “C” e “C1”**

Dal raffronto effettuato tra i grafici progettuali assentiti, di cui al Permesso di Costruire Prot. n.6301 del 17/01/2004 (Realizzazione di una piscina) e successiva D.I.A. Prot. n.14133 del 08/11/2006 (Variante in corso d’opera per realizzazione di piscina), e lo stato dei luoghi, è stata sostanzialmente riscontrata la regolarità edilizia del bene.

### **Regolarità edilizia – U.I.U. – Foglio 90 Particella 317**

#### **Cespite “A1”**

Per il fabbricato denominato “Podere Riccardo” catastalmente distinto al Foglio 90 particella 317, composto da cinque unità abitative oltre che da

una



rimessa prodotti agricoli posta al piano interrato, si relaziona quanto segue.

Dal raffronto effettuato tra i grafici progettuali assentiti, di cui all'ultimo titolo abilitativo rilasciato (D.I.A. Prot. n.2974 del 02/04/2003) e lo stato dei luoghi derivante dal rilievo e successiva rielaborazione grafica (**ALL. 1/31 – n°3 Tavole**) redatta dallo scrivente, per tutti i piani sono state riscontrate delle difformità – non sostanziali – legate ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

### **Regolarizzazione edilizia – U.I.U. – Foglio 90 Particella 317**

#### **Cespite “A1”**

A fronte di quanto sopra si rende necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per attuare una regolarizzazione di tutti gli immobili facenti parte del fabbricato.

Sarà l'aggiudicatario, a propria cura e spese e secondo le proprie esigenze, a provvedere a tale incombente.

Gli oneri urbanistici e le spese tecniche vengono quantificate forfettariamente dal sottoscritto in euro 2.500,00 (duemila500) oltre gli oneri fiscali.

**Da sottolineare infine che detto importo verrà decurtato dal valore finale del bene.**

### **Regolarità edilizia – U.I.U. – Foglio 90 Particella 98**

#### **Cespite “B1”**

Dal raffronto effettuato tra i grafici progettuali assentiti, di cui al Permesso



di Costruire Prot. n.6582 del 03/10/1974 (Realizzazione di stalla per ovini e capannone per fienile) e lo stato dei luoghi emerge quanto segue.

Premesso che per il suddetto cespite il CTU ha ritenuto opportuno procedere con un rilievo e successiva rielaborazione grafica (**ALL. 1/32 – n°2 Tavole**) dello stato dei luoghi, reputa importante analizzare questo cespite in più “blocchi” distinti come segue:

1. Relativamente al “blocco” denominato **DEPOSITO “B” (RIF. ALL. 1/32)**, si attesta la regolarità edilizia, in quanto oltre al fatto che detto corpo di fabbrica è rappresentato nel grafico progettuale, trattasi di un manufatto di vecchia costruzione già presente nelle mappe di impianto del Catasto Terreni;
2. Relativamente al “blocco” denominato **DEPOSITO “A” (RIF. ALL. 1/32)**, si rende noto che detto corpo di fabbrica, dal raffronto con i grafici progettuali assentiti, è stato realizzato senza il rilascio di titoli abilitativi;
3. Relativamente al “blocco” denominato **“RIMESSA ATTREZZI”** (con annesso piccolo ripostiglio interno) di cui all’All. 1/32, si rende noto che per detto corpo di fabbrica, dal raffronto con i grafici progettuali assentiti, si attesta che ne è stata sostanzialmente accertata la regolarità edilizia.
4. Relativamente al “blocco” denominato **“TETTOIA” (RIF. ALL. 1/32)**, si rende noto che detto corpo di fabbrica, dal raffronto con i grafici progettuali assentiti, è stato realizzato in difformità del titolo abilitativo



rilasciato: a tale proposito si riferisce che la tettoia, assentita per una superficie coperta pari a mq. 73,20 (ml. 12,00x6,10) è invece risultata essere pari a mq. 219,00 (ml. 19,25x11,37).

Per concludere si fa presente che i due corpi di fabbrica “RIMESSA ATTREZZI” e “TETTOIA”, risultano essere stati rappresentati graficamente nel progetto assentito in posizione diversa rispetto allo stato dei luoghi, posizione che è stata comunque catastalmente regolarizzata con il Tipo Mappale approvato nell’anno 2008.

### **Regolarizzazione edilizia – U.I.U. – Foglio 90 Particella 98**

#### **Cespite “B1” – Punto 2 (DEPOSITO “A”)**

Al fine di poter ricondurre lo stato dei luoghi con il grafico progettuale assentito, è stata prevista una “rimessa in pristino” del manufatto esistente, consistente nella demolizione del solaio di copertura, facendo presente che il muro perimetrale esterno verrà mantenuto in quanto avente funzione di sostegno del terreno retrostante.

#### **Cespite “B1” – Punto 3 (RIMESSA ATTREZZI)**

Premesso che per il suddetto Corpo di fabbrica ne è stata sostanzialmente riscontrata la regolarità edilizia, si rende noto comunque che il tipo di copertura esistente è formata da lastre ondulate di cemento amianto (Eternit).

Per questa ragione, considerato il precario stato manutentivo della copertura, nonché la sua pericolosità, il sottoscritto ha ritenuto opportuno redigere



apposito computo metrico (ALL. 1/33)

**Cespite “B1” – Punto 4 (TETTOIA)**

Al fine di poter ricondurre lo stato dei luoghi con il grafico progettuale assentito, si rende noto quanto segue.

Preso atto che per questo manufatto, sia per motivi di carattere strutturale che dimensionale, non è possibile adeguare la struttura esistente al fine di ricondurla alle dimensioni assentite nel progetto rilasciato, se ne prevede la totale demolizione dettata oltremodo dalla circostanza che, anche in questo caso, la tettoia presenta una copertura in Eternit.

A fronte di quanto sopra, per il cespite nella circostanza trattato “B1” punti 2-3-4, è stato redatto apposito computo metrico (RIF. ALL. 1/33) il cui importo complessivo pari ad Euro 44.700,00 verrà decurtato dal valore finale del presente lotto formato.



## **CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO – VALUTAZIONE**

### **Immobili a destinazione “extralberghiera”**

Per quanto attiene ai fabbricati destinati ad agriturismo, trattandosi di beni a particolare e specifica destinazione (extralberghiera), lo scrivente ritiene opportuno effettuare la valutazione mediante il metodo della “**capitalizzazione finanziaria**” (yield capitalization), che si fonda sulla capitalizzazione del reddito netto (affitto annuale – costi), per un ipotetico investitore immobiliare, attraverso la costruzione di una serie di redditi e costi, dalla data di acquisto alla data di vendita, prevedendo un valore di mercato finale. Per la determinazione del reddito netto da capitalizzare, saranno formati due bilanci estimativi: un primo “**bilancio della gestione agrituristica**”, per la determinazione del fatturato annuo, delle prestazioni tipiche e dei costi di gestione, determinati secondo le voci di spesa convenzionali; un secondo “bilancio estimativo”, per la determinazione dell’affitto ritraibile e dei costi in capo all’ipotetico investitore immobiliare, secondo le voci di spesa convenzionali.

Il saggio di capitalizzazione è stato determinato sulla base di comparabili noti allo scrivente, tenendo conto della tipologia, dell’ubicazione, degli appartamenti disponibili, nonché dell’andamento turistico riferito al biennio 2022-2023.

Posto quanto precede, si riporta, di seguito, la presente valutazione:

#### **determinazione del reddito lordo**

“Bilancio della gestione agrituristica”

Trattandosi di una struttura in attività, non essendo in possesso di bilanci analitici, il ricavo è stato determinato acquisendo il costo ad appartamento



desunto dal portale della stessa azienda “Borgo San Donnino”. Sulla base dei dati riportati nel suddetto portale, è emerso quanto segue:

- fabbricato denominato “Podere Riccardo”
  - appartamento “Camino” alta stagione €/settimana 750,00 bassa stagione €/settimana 650,00;
  - appartamento “Loggiato” alta stagione €/settimana 850,00 bassa stagione €/settimana 750,00;
  - appartamento “Stacce” alta stagione €/settimana 750,00 bassa stagione €/settimana 650,00;
  - appartamento “Fiori” alta stagione €/settimana 650,00 bassa stagione €/settimana 650,00;
  - appartamento “Arnesi” alta stagione €/settimana 550,00 bassa stagione €/settimana 450,00;

per un prezzo totale per l’alta stagione, pari ad €. 3.550,00 e per la bassa stagione pari ad €. 3.150,00, dai quali scaturisce un prezzo medio, ponderato tra bassa e alta stagione (bassa 65% - alta 35%), par ad €. **3.240/settimana (ALL. 1/34).**

- fabbricato denominato “Podere Caterina”
  - appartamento “Mietitura” alta stagione €/settimana 750,00 bassa stagione €/settimana 650,00;
  - appartamento “Utensili” alta stagione €/settimana 750,00 bassa stagione €/settimana 650,00;
  - appartamento “Archi” alta stagione €/settimana 750,00 bassa stagione €/settimana 650,00;
  - appartamento “Fiori” alta stagione €/settimana 650,00 bassa stagione €/settimana 550,00;



per un prezzo totale per l'alta stagione, pari ad €. 2.900,00 e per la bassa stagione pari ad €. 2.500,00, dai quali scaturisce un prezzo medio, ponderato tra bassa e alta stagione (bassa 65% - alta 35%), par ad €. **2.590/settimana (RIF. ALL. 1/34).**

Nel bilancio sotto riportato il ricavo è stato determinato sulla base del costo appartamento medio, come sopra determinato, considerando una occupazione media di circa il 9%, come riscontrato dai dati storici medi regionali, acquisiti dal Portale del Turismo della Regione Umbria.

Per il passivo, in assenza di specifici bilanci, le voci spesa convenzionali sono state desunte forfettariamente da dati statistici medi, ricavati da altre stime effettuate dallo scrivente.

### **“Bilancio della gestione agrituristica”**

ATTIVO						PASSIVO		
appartamento	n.	sett.ne	I.U.M.	costo app.	ricavo annuo	costi annui	% fatt.	importo
Podere Riccardo						ammortamenti	6,0%	
appartamenti	5	52	9,00%	€ 3.240,00	€ 75.816,00	manutenzioni	5,0%	
Podere Caterina						provvigioni	0,0%	
appartamenti	4	52	9,00%	€ 2.590,00	€ 48.484,80	alimenti	0,0%	
fatturato lordo					€ 124.300,80	materiali di consumo	1,0%	
arrotondamento					-€ 300,80	lavanderia	2,0%	
totale fatturato					€ 124.000,00	energia elettrica e gas	4,0%	
						acqua	1,0%	
						spese generali ed amm.ve	2,0%	
						assicurazioni	1,0%	
						pubblicità	0,5%	
						amministratore	4,0%	
						telefono	0,0%	
						imposte comunali	3,0%	
						spese bancarie	0,5%	
						costo	30,00%	€ 37.200,00
						A detrarre		
						scorporo I.V.A. 10%		€ 11.272,73
						sommano		€ 48.472,73
						arrotondamento		-€ 472,73
a detrarre costi		-€ 48.000,00	<b>totale costi</b>	<b>€ 48.000,00</b>				
<b>fatturato netto</b>					<b>€ 76.000,00</b>			



Il canone lordo della locazione immobiliare viene di seguito determinato mediante la formula:

$$\underline{RL = F - CT - ap \times (CT + RL)} \text{ ovvero } \underline{RL = [F - (CT \times 1 + ap)] / (1 + ap)},$$

ove l'utile di esercizio, è stato stimato convenzionalmente nella misura del 20% e dove:

$RL = \text{canone lordo}$

$F = \text{fatturato} = \text{€. } 124.000,00$

$CT = \text{costi totali} = \text{€. } 48.000,00$

$ap = \text{aliquota di profitto} = 20\%$

**RL** =  $[124.000,00 - (48.000,00 \times 1,20)] / 1,20 = \underline{\text{€. } 55.333,33 \text{ che si arrotonda ad €. } 55.000,00}$

Il reddito netto da capitalizzare, viene determinato con il seguente bilancio:

**“Bilancio estimativo”**

ATTIVO		PASSIVO		
Canone lordo	€ 55.000,00	Quota di ammortamento	5%	
		Quota di manutenzione	5%	
		Quota di assicurazione	2%	
		Spese per servizi	7%	
		Spese per amministrazione	4%	
		Spese per imposte	8%	
		Sfitto ed inesigibilità	3%	
		Costo totale	34%	€ 18.700,00
		REDDITO NETTO		€ 36.300,00
Totale a pareggio	€ 55.000,00	Totale a pareggio		€ 55.000,00

Il tasso di capitalizzazione è stato determinato nella misura del 5,5% sulla base di comparabili noti allo scrivente, di cui si è a conoscenza del valore e del reddito netto.



Per la determinazione del valore sarà utilizzata la seguente formula:

$$V = \frac{R \cdot \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+i}\right)^n}{i-g} - C \cdot \frac{1 - \left(\frac{1+b}{1+i}\right)^n}{i-b}}{1 - \left(\frac{1+d}{1+i}\right)^n} =$$

ove:

$V$  = Valore di mercato

$RL$  = reddito lordo del primo anno = €. 55.000,00

$C$  = costo di esercizio del primo anno = €. 18.700,00

$n$  = durata del periodo previsto fino alla rivendita = anni 9

$g$  = saggio di indicizzazione del reddito = 1%

$h$  = saggio di indicizzazione dei costi = 2%

$d$  = saggio di rivalutazione annuo = 1%

$i$  = saggio di rendimento interno utilizzato quale saggio di capitalizzazione = 5,5%

Eseguendo gli sviluppi matematici, che vengono omessi per ragioni di brevità, si ottiene:

$$V = \text{€. } (825.601,33 - 394.369,11) / 0.32450797 = 1.328.880,23$$

Arrotondato ad €. 1.329.000,00

a detrarre costi per regolarizzazioni catastali/urbanistiche €. 5.700,00

Residuano €. **1.323.300,00**

Tenendo conto **dell'assenza di garanzia da vizi occulti**, nonché **dell'andamento delle aste giudiziarie** svolte nel circondario del Tribunale

di Perugia, lo scrivente ritiene opportuno abbattere l'importo unitario sopra indicato, nella misura di **circa il 15%**, pertanto, eseguendo i conteggi si

ottiene: €. 1.323.300,00 - 15% = €. 1.124.805,00

Arrotondato ad €. **1.124.800,00**

**che rappresenta il valore del fabbricato e relativa corte pertinenziale compresa piscina.**



*Si precisa che nel valore sopra indicato è stato ricompreso il valore dell'area coperta dalle costruzioni e scoperta pertinenziale, compresa la piscina, in quanto considerati complementari alla struttura extralberghiera.*

\* \* \* \* \*

### **Immobile "ex scuola"**

Per ciò che concerne la valutazione della ex scuola (Fg.90 P.lla 112), lo scrivente ritiene opportuno acquisire il metodo del "costo di produzione". Tale procedimento di stima mira a determinare il più probabile valore del bene attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dei fabbricati, eventualmente deprezzati per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione verrà determinato con il procedimento "sintetico – comparativo", basato sul confronto con i costi di costruzione di immobili simili, della medesima tipologia e/o della medesima utilità funzionale e della stessa zona.

Sulla base delle indagini effettuate, è emerso che il costo di costruzione attinente la tipologia, desunto da pubblicazioni tecniche è pari ad €/mc. 345,00 aumentato nella fattispecie di un 10% (in quanto il fabbricato in oggetto presenta una volumetria inferiore a 1.000 mc), riconducibile pertanto ad un valore unitario arrotondato pari a €/mc. 380,00.

Si precisa inoltre che nella valutazione del fabbricato viene ricompresa l'area di sedime e il terreno scoperto pertinenziale.

All luce di quanto sopra esposto, eseguendo i conteggi si ottiene:

Volume Vuoto per Pieno: mc. 445,00 x €/mc. 380,00	€	169.100,00
Valore Deprezzato: €.	169.100,00 x 50%	€ <b><u>84.550,00</u></b>

\* \* \* \* \*



### Manufatti agricoli

Per ciò che concerne la valutazione dei manufatti agricoli (Fg. 90 P.IIa 98), lo scrivente ritiene opportuno acquisire il metodo del “costo di produzione”. Tale procedimento di stima mira a determinare il più probabile valore del bene attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dei fabbricati, eventualmente deprezzati per la vetustà e per l’obsolescenza. Il costo di ricostruzione verrà determinato con il procedimento “sintetico – comparativo”, basato sul confronto con i costi di costruzione di immobili simili, della medesima tipologia e/o della medesima utilità funzionale e della stessa zona.

Sulla base delle indagini effettuate, è emerso che il costo di costruzione attinente la tipologia, desunto da pubblicazioni tecniche, è pari ad €/mq. 300,00 per il capannone. Si precisa che la tettoia, così come il “deposito A”, realizzati abusivamente come dettagliatamente indicato nello specifico capitolo, saranno omessi dalle valutazioni e, i relativi costi di demolizione, come quantificati nel computo metrico allegato sotto la lettera “...”, verranno detratti dal valore dei manufatti regolari.

All luce di quanto sopra esposto, eseguendo i conteggi si ottiene:

#### Rimessa attrezzi

Valore di produzione a nuovo €/mq. 300,00

Deprezzamento per vetustà 30%

€ 300,00 – 30% (vetustà) = € 210/mq.

mq. 413 x €/mq. 210,00

€ 86.700,00

a detrarre costi di demolizione e bonifica del cemento amianto € 44.700,00

**Residuo € 42.000,00**

\* \* \* \* \*



## Terreni agricoli

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico", che raffronta gli immobili precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni. In conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue, si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento del mercato immobiliare e locativo locale e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali (ubicazione, giacitura, esposizione, orientamento, ecc.).

La valutazione, tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione e, a viene effettuata sulla base delle destinazioni e superfici catastali, desunte dal censimento.

Sulla base delle indagini di mercato effettuate dallo scrivente, è emerso che i valori unitari dei terreni in stima corrispondono sostanzialmente ai valori agricoli medi (V.A.M.) pubblicati dalla Regione Umbria validi per l'anno solare 2024, valori unitari che verranno acquisiti ai fini della valutazione.

Posto quanto precede, eseguendo i conteggi, si ottiene:

### Prop.: OMISSIS

Foglio 90 - Part. 321-322-105-72AA-73-85-95-96-104-106-107-127-110AA-48AA-77AA-58-59-78-133:

Qualità Seminativo della superficie catastale complessiva di Ha. 19.55.30

Ha. 19.55.30 x €/Ha. 14.000 \_\_\_\_\_ € 273.742,00



Foglio 100 - Part. 21:

Qualità Seminativo Irriguo della superficie catastale comp.va di Ha. 0.38.80

Ha. 0.38.80 x €/Ha. 22.000 \_\_\_\_\_ € 8.536,00

Foglio 90 - Part. 72AB-93-128-110AB-77AB-24-79:

Qualità Bosco Misto della superficie catastale complessiva di Ha. 7.69.85

Ha. 7.69.85 x €/Ha. 2.500 \_\_\_\_\_ € 19.246,00

Foglio 90 - Part. 48AB:

Qualità Vigneto della superficie catastale complessiva di Ha. 1.00.47

Ha. 1.00.47 x €/Ha. 20.000 \_\_\_\_\_ € 20.094,00

Foglio 90 - Part. 23:

Qualità Pascolo della superficie catastale complessiva di Ha. 0.39.55

Ha. 0.39.55 x €/Ha. 4.000 \_\_\_\_\_ € 1.582,00

**Sommano \_\_\_\_\_ € 323.200,00**

\* \* \* \* \*

**Prop.: OMISSIS**

Foglio 90 - Part. 42-44AB-52AB-53AB-57AB-74AB:

Qualità Pascolo della superficie catastale complessiva di Ha. 0.61.40

Ha. 0.60.40 x €/Ha. 4.000 \_\_\_\_\_ € 2.546,00

Foglio 90 - Part. 97AB:

Qualità Bosco Misto della superficie catastale complessiva di Ha. 1.65.11

Ha. 1.65.11 x €/Ha. 2.500 \_\_\_\_\_ € 4.128,00



Foglio 90 - Part. 43-44AA-52AA-53AA-56-57AA-74AA-97AA-100-109-314AA-316AB-341-332:

Qualità Seminativo/Seminativo arborato della superficie catastale complessiva di Ha. 6.20.30

Ha. 6.20.30 x €/Ha. 14.000 \_\_\_\_\_ € 86.842,00

Foglio 90 - Part. 314AB:

Qualità Uliveto della superficie catastale complessiva di Ha. 0.11.37

Ha. 0.11.37 x €/Ha. 11.000 \_\_\_\_\_ € 1.250,00

**Sommano \_\_\_\_\_ € 94.676,00**

\* \* \* \* \*

#### **RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI**

Immobili Agrituristici	€	1.124.800,00
Immobile "ex scuola"	€	84.550,00
Manufatti agricoli	€	42.000,00
Terreni Prop. <b>OMISSIS</b>	€	323.200,00
Terreni Prop. <b>OMISSIS</b>	€	<u>94.676,00</u>
<b>Sommano</b>	<b>€</b>	<b>1.669.226,00</b>
<b>Arrotondato ad</b>	<b>€.</b>	<b><u><u>1.669.000,00</u></u></b>

(Diconsi euro unmilionesecentosessantannovemila/00)

**Detto valore rappresenta il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita del LOTTO n.1.**

==== ° =====



# LOTTO DUE

76



## **LOTTO N° DUE**

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

**Beni immobili di pertinenza della Società OMISSIS, per l'intera Piena Proprietà.**

In Comune di Città della Pieve (PG), Voc. San Donnino, **compendio immobiliare costituito da fabbricato con annessa area di corte esclusiva e pertinenziale (ricomprensente l'area di sedime dallo stesso occupata) della superficie catastale di mq. 1.664. Su detta area, totalmente recintata e che si estende poi verso valle per una superficie complessiva di mq. 1.636 ca. insistono anche una piscina ed un laghetto: pertanto si può considerare la stessa come un ampliamento strettamente pertinenziale a quella circostante il fabbricato sopra identificata.**

**Completano la consistenza del presente lotto formato la parte restante dei terreni agricoli, per una superficie complessiva di Ha. 12.83.25 ca.**

Quanto sopra identificato e descritto andrà a formare la consistenza dei due "Cespiti" che di seguito verranno identificati.

Per ciò che concerne il fabbricato questo fa riferimento ad un edificio destinato ad attività agrituristica e ricettiva per la salute del corpo.

Relativamente ai terreni agricoli sopra richiamati, questi risultano di varia giacitura e natura a prevalente destinazione a seminativo.

L'intero compendio relativo al lotto due risulta locato.



## **DESCRIZIONE SINTETICA**

**Comune di Città della Pieve (PG)**

**Voc. San Donnino, 26**

**Beni immobili di pertinenza della OMISSIS,**

**per l'intera piena proprietà**

**Cespite "1"**

**Fabbricato con annessa area di corte esclusiva e pertinenziale**

**Foglio 100 – Particella 301**

Trattasi di fabbricato destinato ad attività agrituristica e ricettiva per la salute del corpo, che ricomprende entro la corte strettamente pertinenziale degli annessi, una piscina ed un laghetto.

\* \* \* \* \*

**Cespite "2"**

**Terreni**

**Foglio 100 – Particelle varie come sotto identificate**

**Descrizione sintetica**

Trattasi di terreni agricoli a giacitura collinare dislocati in due zone, ricomprendenti in parte un laghetto, di qualità catastale varia, censiti al C.T. al Foglio 100, con le particelle 7-8-27-28-44-303-305, della superficie catastale complessiva di Ha. 12.99.61.

\* \* \* \* \*



## **DESCRIZIONE DEI BENI E STATO D'USO**

### **Fabbricato con annessa area di corte esclusiva e pertinenziale**

#### **Cespite "1"**

Come individuato nella "Descrizione Sintetica" trattasi di fabbricato destinato ad attività agrituristica e ricettiva per la salute del corpo, che ricomprende entro la corte strettamente pertinenziale e totalmente recintata, degli annessi, una piscina ed un laghetto.

Il fabbricato si eleva su tre piani di cui uno entro terra, oltre la copertura.

#### **Identificazione dei locali costituenti ogni singolo piano del fabbricato secondo la destinazione d'uso urbanistica e catastale.**

##### **Piano Interrato.**

Il piano interrato, accessibile dall'esterno, è composto da: locale vasca idromassaggio, quattro fondi, zona destinata alla detenzione del materiale e delle attrezzature per la pulizia dei locali, un magazzino, un intercapedine e due scale interne di collegamento e accesso al piano terra; dal sopralluogo effettuato è stato invece riscontrato un diverso utilizzo per parte dei locali, ed in particolare quelli assentiti urbanisticamente a "fondo ed intercapedine" presentano uno stato d'uso legato all'attività eseguita (salute del corpo).

##### **Piano Terra.**

Il piano terra, con plurimi accessi dall'esterno, è composto da: due sale massaggi, disimpegno, spogliatoio uomini con annesso w.c., spogliatoio donne con annesso w.c., solarium, reception/sala d'attesa con scala interna



di collegamento e accesso al piano primo, disimpegno w.c. handicap, spogliatoio addetti con annesso w.c., e due sale relax, un portico (da cui diparte una scala di collegamento ed accesso al piano inferiore), oltre ad altra scala che diparte dal suddetto piano per raggiungere il piano interrato; dal sopralluogo effettuato è stato invece riscontrato un diverso utilizzo per parte dei locali nonché accertata la presenza di una tettoia in legno adiacente ed in estensione al citato portico, oltre ad una tensostruttura adiacente alla tettoia in legno.

### **Piano Primo.**

Premesso che l'accesso al piano primo non è stato consentito al CTU per ragioni di privacy, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

per quanto rappresentato nel grafico progettuale ultimo assentito nonché nella planimetria catastale ultima in atti, detto livello di piano (parte che si è potuta accertare in quanto esterna) è accessibile tramite una scala esterna che immette in una terrazza che disimpegna direttamente all'interno dei locali. Dalle risultanze "grafiche" questo è composto da: quattro camere con annesso bagno oltre ad un disimpegno da cui diparte la scala di collegamento ed accesso al piano inferiore.

Dal sopralluogo effettuato (in quanto chiaramente visibile dall'esterno) non è stata accertata la presenza di un gazebo in legno (assentito) atto a coprire una parte della suddetta terrazza.



## **Finiture Interne.**

Premesso che il fabbricato presenta una struttura in pietra e mattoni a “faccia vista”, il grado di finitura è sostanzialmente uguale per tutti i piani dello stesso; queste le caratteristiche che li contraddistinguono:

- Pavimenti: in gres porcellanato o similari in tutti i vani e locali accessori.
- Rivestimenti: mattonelle in ceramica.
- Pareti: intonacate e tinteggiate.
- Soffitti: parte in legno (travi, vergoli e pannelle in laterizio), parte a volticine (travetti in ferro e laterizio).
- Infissi di porta: in legno al naturale.
- Impianto di riscaldamento: autonomo alimentato da centrale a bio massa con riscaldamento in parte a pavimento ed in parte con corpi scaldanti in alluminio anodizzato preverniciato.
- Impianto idrico-sanitario: sottotraccia e funzionante.
- Dotazione del bagno tipo: sanitari costituiti da vater, lavabo, piatto doccia con cabina, rubinetteria in acciaio cromato.
- Impianto elettrico: sottotraccia e funzionante.
- Impianto di video sorveglianza.
- Impianto di allarme.



**Descrizione della corte esclusiva e pertinenziale del fabbricato (ricomprensente l'area di sedime dallo stesso occupata) e della relativa "estensione" totalmente recintata ricomprensente l'area occupata dalla piscina e dal laghetto.**

Per dette aree di corte, viste le sistemazioni esterne, visto il loro utilizzo nonché il fatto che risultano, nel complesso, totalmente recintate, il sottoscritto intende trattarle come una unica area di corte esclusiva e pertinenziale.

Infatti, preso atto delle predette sistemazioni ed utilizzo, si evince quanto segue: caratterizzate dalla presenza di vegetazione spontanea e ghiaia risultano le aree circostanti il fabbricato fino ad estendersi all'area adibita a parcheggio ove è stato rinvenuto un passo carrabile costituito da un cancello in ferro a due ante che immette direttamente verso i terreni agricoli.

Come detto quest'area risulta interamente recintata con paletti in ferro e rete metallica plastificata e telo verde di schermatura.

Dalla strada vicinale che conduce alla proprietà, lateralmente al fabbricato sono presenti due passi carrabili, di accesso alla stessa, costituiti da cancelli in ferro scorrevoli motorizzati, mentre la recinzione che delimita la proprietà dalla strada è costituita anch'essa da paletti in ferro e rete metallica plastificata e telo verde di schermatura.

Preso atto del dislivello esistente tra la quota del piano terra del fabbricato e l'area ove è ubicata la piscina, questo è superato dalla presenza di una



scalinata in pietra le cui scarpate laterali sono sistemate con arbusti e vegetazione spontanea, così come risulta esserlo l'area circostante la piscina. Questa, di forma rettangolare e perimetralmente delimitata da una pavimentazione in cemento, presenta una dimensione della vasca di ml.11,00x4,00.

Per ciò che concerne il laghetto si rende noto che questo è delimitato perimetralmente da una staccionata in legno.

### **Superfici commerciali del fabbricato**

PIANO INTERRATO:

mq. 240,00 ca. (Intercapedine compresa)

PIANO TERRA:

mq. 212,50 ca. per la parte agrituristica/ricettiva

mq. 20,00 ca. per il portico

mq. 43,00 ca. per la tettoia in legno (non valutata in quanto oggetto di rimozione)

mq. 75,50 ca. per la tensostruttura (non valutata in quanto oggetto di rimozione)

PIANO PRIMO:

mq. 116,50 ca. per la parte agrituristica/ricettiva

mq. 20,00 ca. per il terrazzo

A parere del sottoscritto, il fabbricato nel suo complesso si presenta in **ottimo** stato conservativo e manutentivo, per ciò che concerne finiture e



impianti.

**Superficie complessiva dell'area di corte**  
**così come individuata al penultimo capitolo**

L'area di corte di cui sopra, ricomprendente l'area di sedime occupata dal fabbricato nonché quella occupata dalla piscina e pari a mq. 2.600,00 ca.

L'area occupata dal laghetto è invece di mq. 700,00 ca.

\* \* \* \* \*

**Terreni**

**Cespiti "2"**

Per ciò che concerne i terreni, indipendentemente dalla loro consistenza e ubicazione, questi verranno valutati secondo la destinazione d'uso catastale riportata in visura.

=== ° ===

Per tutto quanto sopra esposto, sia per ciò che concerne i fabbricati che i terreni, si rimanda alla **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** allegata.



## CONFINI

Per quanto riguarda l'individuazione dei confini, questi faranno riferimento al Foglio di mappa così come sopra individuato nei due **Cespiti formati**:

**Cespite "1"** – Dalle risultanze delle indagini catastali, l'antescritto cespite pignorato confina nell'insieme con: *Strada vicinale, Part. 3/parte, residua proprietà esecutata, salvo se altri*;

**Cespite "2"**: Dalle risultanze delle indagini catastali, l'antescritto cespite pignorato confina nell'insieme con: *Strada vicinale, p.lla 21, p.lla 154, p.lla 155, p.lla 65, p.lla 93, p.lla 30, p.lla 3/parte, p.lla 29, p.lla 112 – 113- 33 e 9, residua proprietà esecutata, salvo se altri*;

\* \* \* \* \*

## DATI E INDAGINI CATASTALI

**Visure Catastali C.T. e C.F. (RIF. ALL. 1/7)**

**OMISSIS**

### Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve

Dati identificativi \_\_\_ **Foglio 100, particella 301**

Dati di classamento \_\_ Cat. D/10, Rendita € 6.028,00

La suddetta unità immobiliare risulta così intestata:

**OMISSIS**

Diritti e Oneri Reali \_\_\_\_\_ Proprietà 1/1

=== ° ===



Le aree di corte pertinenziale comuni agli immobili di cui sopra sono distinte al

**Catasto Terreni del Comune di Citta della Pieve**

**Foglio 100, particella 301 Sup. mq. 1.664 - Ente Urbano (ALL. 2/1)**

mentre i terreni formanti il presente lotto sono censiti al

**Catasto Terreni del Comune di Città della Pieve**

Dati identificativi: **Foglio 100**

**Particella 7**, qualità seminativo, cl. 2, Sup. mq. 1.120, deduz. B18, RD 5,55  
– RA 5,50

**Particella 8, porz. AA** qualità seminativo irriguo, cl. U, Sup. mq. 14.800,  
deduz. A18, RD 95,54 – RA 68,79

**Particella 8, porz. AB** seminativo, cl. 2, Sup. mq. 2.540, deduz. A18, RD  
11,81 – RA 12,46

**Particella 27**, qualità seminativo irriguo, cl. U, Sup. mq. 50.810, deduz.  
A18, RD 328,01 – RA 236,17

**Particella 28**, qualità seminativo irriguo, cl. U, Sup. mq. 3.520, deduz. A18,  
RD 22,72 – RA 16,36

**Particella 44, porz. AA** qualità seminativo irriguo, cl. U, Sup. mq. 17.100,  
deduz. A18, RD 110,39 – RA 79,48

**Particella 44, porz. AB** qualità seminativo arborato, cl. 2, Sup. mq. 930,  
deduz. A18, RD 4,32 – RA 4,56

**Particella 303**, qualità seminativo irriguo, cl. U, Sup. mq. 12.828, deduz.



A18, RD 82,81 – RA 59,63

**Particella 305**, qualità seminativo irriguo, cl. U, Sup. mq. 26.313, deduz.

A18, RD 169,87 – RA 122,31

Le suddette unità immobiliari risultano così intestate:

**OMISSIS**

Diritti e Oneri Reali \_\_\_\_\_ Proprietà 1/1

Per una migliore identificazione dei beni ricompresi nel contesto generale di zona, si rimanda all'estratto di mappa (VAX) (ALL. 2/2).

\* \* \* \* \*

**Conformità catastale – U.I.U. – Foglio 100 Part.lla 301**

**Cespite “1”**

Dal raffronto tra la planimetria catastale ultima in atti e lo stato dei luoghi relativamente ai piani interrato e terra è stato riscontrato un diverso utilizzo per parte dei locali rispetto alla destinazione d'uso riportata per ogni singolo vano ed accessorio oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni. Per il piano terra è stata altresì accertata la presenza sia di una tettoia in legno adiacente ed in estensione al portico, che di una tensostruttura adiacente alla tettoia in legno. Per quanto concerne la piscina si da atto che dalle risultanze delle visure catastali acquisite, unitamente all'estratto di mappa VAX, che la stessa non risulta ne accatastata ne inserita in mappa.



## **Regolarizzazione catastale – U.I.U. – Foglio 100 Part.IIa 301**

### **Cespite “1”**

Per quanto riportato nel precedente capitolo “Conformità Catastale”, si rende necessario redigere una Denuncia di Variazione riguardante la regolarizzazione in toto degli interni dei piani interrato e terra, da eseguire con procedura informatica DOCFA.

Per quanto concerne la tettoia in legno e la tensostruttura, preso atto delle risultanze dei capitoli “Regolarità Edilizia” e “Regolarizzazione Edilizia” si ritiene opportuno procedere con la rimessa in pristino nel rispetto del progetto approvato. Naturalmente l’intervento previsto non inciderà sulla suddetta variazione catastale in quanto riconducibile graficamente allo stato della planimetria catastale ultima in atti.

Per quanto sopra, nel merito di quanto attestato per la piscina si riferisce che la stessa dovrà essere soggetta alla presentazione di Tipo Mappale e successiva Denuncia di Accatastamento da redigere rispettivamente con procedura informatica PREGEO e procedura informatica DOCFA.

Sarà l’aggiudicatario, a propria cura e spese e secondo le proprie esigenze, a provvedere a tale incombente.

Gli oneri catastali e le spese tecniche vengono quantificate forfettariamente dal sottoscritto in euro 2.000,00 (duemila) oltre gli oneri fiscali.

**Da sottolineare infine che detto importo verrà decurtato dal valore finale del lotto formato.**



## **DISPONIBILITA' DEI BENI**

Tutti i beni pignorati di pertinenza della **OMISSIS** risultano essere nella piena disponibilità della Società **OMISSIS** **in virtù di Contratto di Locazione Ultrannuale** a rogito Dott. **OMISSIS** Notaio in Perugia del 02.03.2022 Rep. n.829/524 Registrato a Perugia in data 03.03.2022 al n.5120 serie 1T, Trascritto a Perugia in data 03.03.2022 al Part. n.4387 **(RIF. ALL. 1/14)**.

Nella fattispecie detto contratto fa riferimento a “**RIPETIZIONE IN FORMA DI ATTO PUBBLICO DI CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO ED INTEGRAZIONE DEL CONTRATTO**” con il quale la **OMISSIS** concedeva in affitto alla Società suddetta gli immobili pignorati ricompresi in toto nella presente procedura esecutiva.

**All'art. 3 del contratto in questione la durata del contratto veniva fissata in anni venti con decorrenza dal 21.01.2022 e termine al 21.01.2042.**

**All'art. 4 il canone di affitto veniva concordemente stabilito in Euro 6.000,00/annui.**



## **PROVENIENZA**

Dalle risultanze della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale a firma del Dott. **OMISSIS** Notaio in Cosenza aggiornata al 15.09.2023 (**RIF. ALL. 1/15**) emerge che i beni pignorati sono pervenuti in piena proprietà alla Società esecutata **OMISSIS** in virtù di:

- Atto di regolarizzazione di società per Notaio **OMISSIS** del 27 febbraio 2001, Rep. n.73267, trascritto in data 28/03/2001 al r.p. n.4930, da **OMISSIS**. Con questo atto venivano trasferiti i beni indicati nella suddetta relazione notarile dal punto A.1. al punto A.28. compreso.
- SI PRECISA CHE:
  - Per tutti gli immobili dal punto A.1. al punto A.27. è stato stipulato atto di locazione ultranovennale per notaio **OMISSIS** del 02/03/2022 rep. n.829 trascritto il 03/03/2022 al r.p. n.4387, a favore di **OMISSIS** per la piena proprietà, che ricomprendono i beni censiti al Foglio 90 che al Foglio 100.



## GRAVAMI

Dalle risultanze della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale a firma del Dott. **OMISSIS** Notaio in Cosenza aggiornata al 15.09.2023 (**RIF. ALL. 1/15**) emerge che gli immobili di cui al punto “A”, di pertinenza della **OMISSIS** per l’intera piena proprietà, sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

5. Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto a rogito Dott.

**OMISSIS** Notaio in Chiusi del 24/02/2011, rep.107254 iscritta il 01.03.2011 al r.p. n.900, a favore della **OMISSIS** e contro la **OMISSIS**, per la piena proprietà relativamente a tutti gli immobili di cui al punto A.) e contro **OMISSIS** per la piena proprietà a tutti gli immobili di cui alle lettere B.1, B.2, B.3, B.4, B.5, B.6, B.7, B.10, B.11, B.12, B.21, B.24, B.25, B.26, B.27, B.28, e **OMISSIS** per la piena proprietà relativamente ai cespiti di cui alle lettere B.8, B.9, B.13, B.14, B.15, B.16, B.17, B.19, B.20 e B.22, per la complessiva somma di Euro 2.400.000,00 capitale Euro 1.200.000,00.



**N.B.: Da precisare che detta ipoteca grava su tutti gli immobili pignorati facenti parte dei lotti NN. 1 e 2 formati.**

6. Pignoramento Immobiliare trascritto il 15.09.2023 al r.p. n.18355 a favore di **OMISSIS**, e contro la **OMISSIS**, per la piena proprietà relativamente agli immobili di cui alla lettera “A.”), **OMISSIS** per la piena proprietà relativamente a tutti gli immobili di cui alla lettera “B.”).

**N.B.: Da precisare che detto pignoramento colpisce tutti gli immobili facenti parte dei lotti NN. 1 e 2 formati.**

=== ° ===

#### **Aggiornamento gravami**

Dall’ispezione ipotecaria effettuata in aggiornamento alla suddetta certificazione notarile, sul nominativo della Società esecutata **OMISSIS (RIF. ALL. 1/17)**, dal **16.09.2023** al **26.11.2024**, non risultano ulteriori gravami oltre a quelli già elencati.

=== ° ===

#### **VINCOLI DERIVANTI DA CENSO, LIVELLO O USI CIVICI**

Dalle verifiche effettuate risulta che il Comune di Città della Pieve non ha effettuato la verifica demaniale e l’affrancazione per cui non è possibile oggettivo riscontro; sentiti i periti demaniali di zona si attesta che i terreni



inseriti nel compendio immobiliare ricomprendente entrambi i lotti formati  
**NON** è gravato da uso civico su terre private e che gli stessi terreni **NON**  
sono gravati da Censo e Livello.

\* \* \* \* \*

## **PREVISIONI DI PIANO REGOLATORE**

### **Certificato di Destinazione Urbanistica**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n°1952 del 09/02/2024  
rilasciato dal Comune di Citta della Pieve attesta che secondo il vigente  
P.R.G. Parte Strutturale approvato con Deliberazione del C.C. n. 5 del  
28.01.2016, le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni individuati nella  
planimetria allegata alla domanda per effetto del predetto PRG risultano  
così come certificate nel documento rilasciato (**RIF. ALL. 1/18**).

## **INDAGINI URBANISTICHE**

### **Autorizzazioni amministrative**

Per ciò che concerne la risposta ai suddetti Capitolo e Sub-Capitolo il  
sottoscritto, previo accessi atti eseguiti presso l'Ufficio del Tecnico del  
Comune di Città della Pieve, al fine di reperire le necessarie pratiche  
edilizie, queste le risultanze emerse a seguito dei suddetti accessi:

1. Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 7264 del 12/06/1979  
Pratica Edilizia n.200/1978, rilasciata a **O M I S S I S** avente per  
oggetto *l'esecuzione dei lavori di costruzione di un laghetto a scopo*



*irriguo e relativo impianto di irrigazione sito in Città della Pieve Via  
San Donnino, (ALL. 2/3)*

2. Permesso di Costruire Prot. n.7256 del 25.03.2008 Pratica Edilizia n.167 Anno 2007, rilasciata a **OMISSIS** avente per oggetto *la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento di un edificio esistente da trasformare in ristorante e servizi a servizio di una attività agrituristica dell'immobile sito in Città della Pieve Loc. San Donnino distinto catastalmente al Foglio n.100 con la particella n.22 (attuale particella 301). (ALL. 2/4)*
3. D.I.A. Prot. n.13436 del 06.11.2008 Pratica Edilizia n.304/2008, presentata da **OMISSIS** (affittuaria) avente per oggetto *la variante al P.d.C. n.7256 del 25.03.2008. (ALL. 2/5)*
4. Permesso di Costruire Prot. n.13198 del 05.05.2010 Pratica Edilizia n.281 Anno 2009, rilasciata a **OMISSIS** e dal **OMISSIS** avente per oggetto *seconda variante alla ristrutturazione edilizia ed l'ampliamento di un edificio esistente da trasformare in attività ricreativa per la salute del corpo a servizio dell'attività agrituristica esistente dell'immobile sito in Città della Pieve Fraz.*



*Ponticelli Voc. San Donnino distinto catastalmente al Foglio n.100 con la particella n.22 (attuale particella 301). (ALL. 2/6)*

5. Permesso di Costruire Prot. n.16535 del 13.05.2014 Pratica Edilizia n.256 Anno 2013, rilasciata a **OMISSIS** avente per oggetto *l'esecuzione di opere non ultimate nei termini relative alla ristrutturazione edilizia ed ampliamento di un edificio esistente da trasformare in attività agrituristica ed attività ricreativa sito in Fraz. Ponticelli Voc. San Donnino n.26 distinto catastalmente al Foglio n.100 con la particella n.301. (ALL. 2/7)*
6. Permesso di Costruire Prot. n.10577 del 06.03.2015 Pratica Edilizia n.162 Anno 2014, rilasciata a **OMISSIS** avente per oggetto *variante in corso d'opera per l'arretramento rispetto all'attuale posizione di un edificio oggetto di ristrutturazione edilizia ed ampliamento da trasformare in attività agrituristica e ricreativa per la salute del corpo a servizio dell'attività agrituristica esistente sito in Città della Pieve Voc. San Donnino 26 distinto catastalmente al Foglio n.100 con la particella n. 301. (ALL. 2/8)*
7. Permesso di Costruire Prot. n.13965 del 18.11.2015 Pratica Edilizia n.189 Anno 2015, rilasciata a **OMISSIS**



*avente per oggetto seconda variante in corso d'opera all'interventi di ristrutturazione edilizia ed l'ampliamento di un edificio esistente da destinare ad attività agrituristica ed attività ricreativa per la salute del corpo, immobile sito in Città della Pieve Fraz. Ponticelli Voc. San Donnino 26 distinto catastalmente al Foglio n.100 con la particella n. 301. (ALL. 2/9)*

=== ° ===

### **Agibilità**

Per l'immobile distinto al Foglio 100 particella 301 è stata rilasciata Agibilità Prot. n.17024 del 09.12.2015 per attività agrituristica per l'immobile ubicato in Voc. San Donnino n.26 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve al Foglio 100 particella 301 (ALL. 2/10)

=== ° ===

### **Regolarità edilizia – U.I.U. – Foglio 100 Particella 301**

#### **Cespite “1”**

Dal raffronto effettuato tra i grafici progettuali ultimi assentiti di cui Permesso di Costruire Prot. n. 13965 del 18/11/2015 e lo stato dei luoghi, relativamente ai piani interrato e terra (piano primo escluso in quanto non è stato consentito l'accesso al CTU per ragioni di privacy), è stato riscontrato un diverso utilizzo per parte dei locali rispetto alla destinazione d'uso riportata per ogni singolo vano ed accessorio oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni. Per il piano terra è stata altresì accertata la



presenza sia di una tettoia in legno adiacente ed in estensione al portico, che di una tensostruttura adiacente alla tettoia in legno. Per quanto concerne la piscina, dalle risultanze delle indagini urbanistiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Città della Pieve, nonché dalla documentazione estrapolata a seguito dell'accesso atti compiuto, si attesta che la stessa è stata realizzata in assenza di rilascio di titoli abilitativi.

### **Regolarizzazione edilizia – U.I.U. – Foglio 100 Particella 301**

#### **Cespite “1”**

Premesso che per il piano interrato sono stati rilevati dei locali diversamente utilizzati rispetto a quelli assentiti (quindi, oltre ad un locale “vasca idromassaggio”, quattro fondi ed una intercapedine oltre a due locali adibiti ad impianti tecnologici) si può certamente affermare che, specie per ciò che concerne i quattro locali “fondi” e “l’intercapedine”, questi non rispettano le norme igienico sanitarie in quanto locali a diretto contatto con il terrapieno e priva di aerazione ed illuminazione diretta.

Pertanto, a fronte della valutazione che verrà eseguita (con esclusione del locale “vasca idromassaggio” e dei due locali adibiti ad impianti tecnologici), per i predetti quattro fondi e l’intercapedine, pur essendo totalmente rifiniti, verrà utilizzato un coefficiente di ragguaglio “riduttivo” tale da considerarli e ricondurli allo loro originaria destinazione d’uso assentita.

Relativamente a quanto riscontrato all’interno del piano terra, facente



riferimento a difformità non sostanziali attinenti sia ad una diversa distribuzione degli spazi interni, sia ad un diverso utilizzo di parte dei vani/accessori interessati, per la loro regolarizzazione si prevede la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria. Nel merito, è stato eseguito un rilievo e successiva rielaborazione grafica atta ad attestare lo stato dei luoghi come rilevato (**ALL. 2/11**).

Per quanto concerne la tettoia in legno e la tensostruttura, si ritiene di procedere con una “rimessa in pristino” dello stato dei luoghi riconducibile a quanto assentito nel grafico di progetto approvato (**RIF. ALL. 2/11**).

Relativamente alla piscina, per quanto attestato al precedente capitolo (intervento realizzato senza il rilascio di titoli abilitativi), si prevede la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria. Nel merito, anche in questo caso, è stato eseguito un rilievo e successiva rielaborazione grafica atta ad attestare lo stato dei luoghi come rilevato (**ALL. 2/12**).

Gli oneri urbanistici e le spese tecniche relativamente alla pratica in sanatoria vengono quantificati forfettariamente dal sottoscritto in euro 5.000,00 (cinquemila) oltre gli oneri fiscali.

Per quanto attiene l'intervento di “rimessa in pristino” legato alla rimozione della tettoia in legno e della tensostruttura (riconducibile quindi al grafico progettuale ultimo assentito), lo scrivente quantifica detto intervento in Euro 7.000,00, così come derivante dall'apposito Computo Metrico Estimativo redatto dal sottoscritto in base del prezzario regionale vigente (**ALL. 2/13**).



**Da sottolineare infine che detti importi verranno decurtati dal valore finale del presente lotto formato.**

\* \* \* \* \*

## **CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO - VALUTAZIONE**

### **Fabbricato e corte pertinenziale**

Giova innanzitutto premettere che l'immobile oggetto di stima, seppur destinato ad attività "extralberghiera" (cat. D/10), presenta caratteristiche architettoniche, dotazioni e finiture assimilabili alla destinazione abitativa, destinazione più appetibile rispetto a quella assentita. Tenendo conto inoltre che la destinazione abitativa con tipologia come nella fattispecie (casale tipico), nel territorio di Città dalla Pieve è particolarmente appetibile sia per il mercato nazionale che estero, nonché che i costi necessari per la trasformazione possono essere ritenuti di modesta entità, si ritiene opportuno effettuare la stima considerando detta destinazione abitativa.

Posto quanto precede, il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico", che raffronta gli immobili precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni. In conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue, si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento del mercato immobiliare e locativo locale e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali (ubicazione, caratteristiche costruttive, dotazioni di impianti, stato di conservazione, esposizione, orientamento, piano, luminosità, prospicienza, ecc.). La valutazione, che include impianti, pertinenze, ecc., tiene conto di



tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione e, anche se viene effettuata sulla base di superfici e/o potenziali volumi, deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano. Nella fattispecie, come già evidenziato nella relazione, dalla valutazione verranno detratti gli oneri per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali, nonché per gli interventi di ripristino, pari a circa **€. 12.000,00.**

Si precisa inoltre che la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), è stata determinata sulla base degli elaborati progettuali depositati, debitamente controllati in loco, considerando il 100% delle superfici calpestabili e il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali.

Ai fini della determinazione del prezzo unitario di vendita, sono stati acquisiti i seguenti comparabili:

- annuncio pubblicato nel portale “Immobiliare.it” relativo alla vendita di un Casale in Città della Pieve, località Via Garibaldi, della superficie di mq. 478, al prezzo di €. 1.700.000,00;
- annuncio pubblicato nel portale “Immobiliare.it” relativo alla vendita di un Casale in Città della Pieve, vocabolo “Il Poggio”, della superficie di mq. 500, al prezzo di €. 1.125.000,00.

Per praticità i suddetti annunci non verranno allegati ma saranno comunque a disposizione per eventuali consultazioni.

Sulla base dei comparabili acquisiti, come da tabella sotto riportata, debitamente ponderati tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni in stima, rispetto a quelle dei beni immobili presi a comparazione (posizione, caratteri ambientali, tipologia, taglio commerciale, vetustà, stato manutentivo, caratteri tecnologici, presenza o meno del box/posto auto), nonché tenendo conto di un ipotetico margine di



trattativa, stimato nella misura del 15% (valutazione effettuata sulla base di asking price), è emerso quanto segue:

<b>Comparabile</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>
Via Garibaldi	€ 1.700.000	478	€ 3.556	€ 3.556	€ 3.022
Vocabolo il Poggio	€ 1.125.000	500	€ 2.250	€ 2.250	€ 1.912
<b>prezzo unitario medio</b>					<b>€ 2.467</b>
A = prezzo noto (asking price)					
B = consistenza in mq.					
C = prezzo unitario (€/mq)					
D = prezzo unitario comparato (€/mq)					
E = prezzo unitario comparato al netto del margine di trattativa, pari al 15% (€/mq)					

Posto quanto precede, lo scrivente ritiene opportuno acquisire un **valore unitario pari ad €/mq 2.500,00**

Eseguendo i conteggi si ottiene:

Valore unitario acquisito **€/mq. 2.500,00**

Determinazione della superficie convenzionale vendibile (S.c.v.)

- locali al piano interrato, mq. 240,00 x 0,70 = mq. 168,00
- locali al piano terra, mq. 215,50 x 1,00 = mq. 215,50
- portico al piano terra, mq. 20,00 x 0,30 = mq. 6,00
- locali al piano primo, mq. 116,50 x 1,00 = mq. 116,50
- terrazza al piano primo, mq. 20 x 0,30 = mq. 6,00
- giardino con piscina e laghetto, mq. 3.300 x 0,02 = mq. 66,00

Sommano (S.c.v.) mq. 578,00

mq. 578,00 x €/mq. 2.500,00 = €. 1.445.000,00

a detrarre oneri per il ripristino = €. 12.000,00

residuano €. 1.433.000,00

Tenendo conto **dell'assenza di garanzia da vizi occulti**, nonché **dell'andamento delle aste giudiziarie** svolte nel circondario del Tribunale di Perugia, lo scrivente ritiene opportuno abbattere l'importo unitario sopra



indicato, nella misura di **circa il 15%**, pertanto, eseguendo i conteggi si ottiene: €. 1.425.000,00 – 15% = €. 1.218.050,00

**che rappresenta il valore del fabbricato e relativa corte pertinenziale compresa piscina e laghetto.**

\* \* \* \* \*

### **Terreni agricoli**

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico", che raffronta gli immobili precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni. In conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue, si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento del mercato immobiliare e locativo locale e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali (ubicazione, giacitura, esposizione, orientamento, ecc.).

La valutazione, tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione e, a viene effettuata sulla base delle destinazioni e superfici catastali, desunte dal censimento, fatta eccezione per la parte di terreno esterna alla recinzione, la cui residua parte pertinenziale al fabbricato sopra stimato e già stata valutata. Inoltre, vista la presenza del lago artificiale, i seminativi verranno valutati come seminativi irrigui.

Sulla base delle indagini di mercato effettuate dallo scrivente, è emerso che i valori unitari dei terreni in stima corrispondono sostanzialmente ai valori agricoli medi (V.A.M.) pubblicati dalla Regione Umbria validi per l'anno solare 2024, valori unitari che verranno acquisiti ai fini della valutazione.



Posto quanto precede, eseguendo i conteggi, si ottiene:

**Prop.: OMISSIS**

Foglio 100 - Part.303/p-305/p-8AA-27-28-44AA:

Qualità Seminativo Irriguo della superficie catastale complessiva di Ha.

12.38.31

Ha. 12.38.31 x €/Ha. 22.000 \_\_\_\_\_ € 272.428,00

Foglio 100 - Part.7-8AB-44AB:

Qualità Seminativo Irriguo della superficie catastale complessiva di Ha.

0.45.90

Ha. 0.45.90 x €/Ha. 22.000 \_\_\_\_\_ € 10.098,00

**Sommano \_\_\_\_\_ € 282.526,00**

\* \* \* \* \*



## RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI

Fabbricato e corte pertinenziale	€ 1.218.050,00
Terreni Prop. <b>OMISSIS</b>	€ <u>282.526,00</u>
<b>Somma</b>	<b>€ 1.500.576,00</b>
<b>Arrotondato ad</b>	<b>€ <u>      </u></b>
	<b><u>1.500.000,00</u></b>

(Diconsi euro unmilione cinquecentomila/00)

**Detto valore rappresenta il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita del LOTTO n.2.**

=== ° ===

Perugia, 04/12/2024

geom. Paolo Dragoni



### **La presente Relazione di stima si compone di:**

- Pagine Dattiloscritte \_\_\_\_\_ n° 104
- Allegati Alfanumerici Complessivi \_\_\_\_\_ n° 58
- Documentazione Fotografica:  
foto a colori \_\_\_\_\_ n° 286

