

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.**

contro: **<Omissis> + Altri**

N° Gen. Rep. **225/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Francesco Venturi**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - Attività
commerciale**

Esperto alla stima: **Geom. Alessandro Baiocco**

Codice fiscale: BCCLSN76C31C744C

Studio in: Via Cesare Nebbia 10 - 05018 Orvieto

Telefono: 0763-393170

Fax: 0763-393170

Email: baioccoale@gmail.com

Pec: alessandro.baiocco@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Pievaiola snc - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001 - Attività commerciale

Corpo: Lotto 001

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprieta` per 1/1, bene personale, foglio 12, particella 120, indirizzo Strada Pievaiola snc, piano Terra, comune Piegaro, categoria D/8, rendita € 634,00

sezione censuaria Piegaro foglio 12, particella 119, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1.01.05, reddito dominicale: € €36,53, reddito agrario: € €44,36,

2. Stato di possesso

Bene: Strada Pievaiola snc - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001 - Attività commerciale

Corpo: Lotto 001

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Pievaiola snc - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001 - Attività commerciale

Corpo: Lotto 001

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Pievaiola snc - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001 - Attività commerciale

Corpo: Lotto 001

Creditori Iscritti: CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.

5. Comproprietari

Beni: Strada Pievaiola snc - Piegaro (PG) – 06066

Lotto: 001 - Attività commerciale

Corpo: Lotto 001

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Strada Pievaiola snc - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001 - Attività commerciale

Corpo: Lotto 001

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Pievaiola snc - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001 - Attività commerciale

Corpo: Lotto 001

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada Pievaiola snc - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001 - Attività commerciale

Prezzo da libero: € 170.235,95

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Piegaro (PG)**
Località/Frazione
Strada Pievaiola snc

Lotto: 001 - Attività commerciale

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Lotto 001.

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Piegaro (PG) CAP: 06066,
Strada Pievaiola snc**

Note: Trattasi di immobile adibito ad attività commerciale con annesso terreno p.lle 119 e 120 del foglio n.12 per una superficie complessiva di ha 01 are 20 ca 70.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Note: Il sig. <Omissis> <Omissis> ha acquistato gli immobili come bene personale vedi rogito 44610 del 07/11/2010 (Allegato 5)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/1, foglio 12, particella 120, indirizzo Strada Pievaiola snc, piano Terra, comune Piegaro, categoria D/8, rendita € 634,00

Derivante da: Nel Catasto fabbricati Costituzione con protocollo n.PG0015687 del 23/01/2006. Nel Catasto Terreni Foglio 12, particella 120 ente urbano giusto tipo mappale con protocollo PG0270694 del 25/11/2005, giusto frazionamento con protocollo n.PG0270694 del 25/11/2005 (ex. 118/parte), giusto frazionamento con protocollo n.309239 del 15/10/2003 (ex. 60/parte).

Confini: Strada Statale n.220, residua proprietà <Omissis> <Omissis>, salvo altri.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/1, sezione censuaria Piegaro, foglio 12, particella 119, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1.01.05, reddito dominicale: € €.36,53, reddito agrario: € €.44,36

Derivante da: Nel Catasto Terreni Foglio 12, particella 119 (ex. 118/parte), giusto frazionamento con protocollo n.PG0270694 del 25/11/2005 (ex. 118), giusto frazionamento con protocollo n.309239 del 15/10/2003 (ex. 60/parte)

Confini: Strada Statale n.220, residua proprietà <Omissis> <Omissis>, p.lla 117, fiume salvo altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato in prossimità di una frazione del Comune di Piegaro denominata Tavernelle, pianura di pochi abitanti. Vicino al nucleo abitato, è collocata una potente centrale Enel per la produzione di energia elettrica. Essendo la valle ricca di lignite in un primo momento la centrale era alimentata dal carbone ma una volta esaurito fu convertita a ciclo combinato alimentata a metano. Sempre nella valle dove una volta avveniva l'estrazione della lignite è stato realizzato un lago artificiale dalla quale depressione sono stati rinvenuti molti resti fossili che per la loro conservazione e valorizzazione sono stati riposti in un museo paleontologico appositamente realizzato sempre il Loc. Pietrafitta. Purtroppo la frazione per la sua posizione risulta infelice rispetto ai collegamenti esterni sia per quanto riguarda il casello dell'autostrada di Fabro o Chiusi sia per quanto riguarda l'aeroporto di Perugia.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Perugia.

Attrazioni paesaggistiche: museo paleontologico e del vetro.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: All'interno dell'immobile censito alla p.lla 120 viene svolta dal sig. <Omissis> <Omissis> attività di vendita auto. Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia gli immobili facenti parte del lotto 001 alla data del 13/06/2018 non sono oggetto di contratti di affitto in essere (vedi Allegato n.7)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 960.000,00; Importo capitale: € 480.000,00 ; A rogito di Notaio Sciarra Marco Ottaviano in data 16/09/2009 ai nn. 192872/18293; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 17/09/2009 ai nn. 25091/5570 ; Note: Ipoteca volontaria su beni di <Omissis> <Omissis> per la quota di 1/1 in Catasto fabbricati foglio n.12 p.la 120 D/8, e in Catasto Terreni foglio n.12 p.lle 120 e 119 del Comune di Piegara ed altri beni.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 44.000,00; Importo capitale: € 22.003,90 ; A rogito di Tribunale Civile di Orvieto in data 13/12/2012 ai nn. 428; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Perugia in data 11/01/2013 ai nn. 717/75 ; Note: Ipoteca volontaria su beni di <Omissis> <Omissis> per la quota di 1/1 in Catasto Terreni foglio n.12 p.lle 120 del Comune di Piegara ed altri beni.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. ; A rogito di Ufficiali Giudiziari Tribunale di Terni in data 06/05/2014 ai nn. 1553 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Perugia in data 11/06/2014 ai nn. 12254/9449; Ipoteca volontaria su beni di <Omissis> <Omissis> per la quota di 1/1 in Catasto fabbricati foglio n.12 p.la 120 D/8, e in Catasto Terreni foglio n.12 p.lle 120 e 119 del Comune di Piegara ed altri beni. .

- ; A rogito di Ufficiali Giudiziari Tribunale di Orvieto in data 26/01/2013 ai nn. 59 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Perugia in data 08/02/2013 ai nn. 3237/2458; Cancellato con annotazione n.3191 del 14-12-2015.

- Pignoramento a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. ; A rogito di Ufficiali Giudiziari Tribunale di Terni in data 17/09/2015 ai nn. 3175 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Perugia in data 16/10/2015 ai nn. 21830/15968; Ipoteca volontaria su beni di <Omissis> <Omissis> per la quota di 1/1 in Catasto fabbricati foglio n.12 p.la 120 D/8, e in Catasto Terreni foglio n.12 p.lle 120 e 119 del Comune di Piegara ed altri beni. .

- Pignoramento a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. contro <Omissis> <Omissis> + altri 1 ; A rogito di Ufficiale giudiziario di Terni in data 14/07/2017 ai nn. 2122 iscritto/trascritto a Conservatoria di Perugia in data 04/08/2017 ai

nn. 20471/14322; Terreni nel Comune di Piegaro censiti al foglio n.42 p.lle 1286, 1287, 1288 e immobile censito al foglio n.42 p.lla 375 sub.7..

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione*

- Descrizione onere: Annotazione a Trascrizione - restrizione dei beni con riferimento alla trascrizione reg. part.15968 del 16/10/2015; A rogito di Tribunale di Terni in data 21/09/2017 ai nn. 225; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Perugia in data 15/11/2017 ai nn. 28558/4191; **RESTRIZIONE PIGNORAMENTO** Terreno censito al foglio n.42 p.lla 356 e immobili censiti al foglio n.42 p.lla 375 sub.6 e 3 del Comune di Piegaro..

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: G presunto
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: <Omissis> <Omissis> S.a.s. di <Omissis> <Omissis> <Omissis> & C. con sede in Piegaro c.f.01486290545 proprietaria per la quota di 1/1 dal 25/05/1987 al 07/11/2003. In forza di Annotazione a iscrizione riferimento iscr. n.2679 del 2002 - a rogito di Notaio Donati Guerrieri, in data 25/05/1987, ai nn. 204553/50659; trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Perugia, in data 11/08/1987, ai nn. 16333/11208.

Titolare/Proprietario: <Omissis> <Omissis> dal 07/11/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Filippo Duranti, in data 07/11/2003, ai nn. 44610/12810; trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Perugia, in data 11/11/2003, ai nn. 31568/194444.

Note: Oggetto della compravendita terreno p.lla 118 foglio n.12 del Comune di Piegaro per una superficie di 1 ettari 20 are 70 centiare, insieme ad altri beni.

Titolare/Proprietario: <Omissis> <Omissis>. In forza di Atto unilaterale d'obbligo edilizio - a rogito di Notaio Filippo Duranti, in data 15/02/2005, ai nn. 46905; trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Perugia, in data 25/02/2005, ai nn. 7269/4200.

Note: Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Piegaro contro il sig. <Omissis> <Omissis> su terreni foglio n.12 p.la 118 (ex.60/A) per il rilascio dell'autorizzazione per la realizzazione di un chiosco con relativi servizi e tensostruttura per parcheggio coperto auto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 56

Intestazione: <Omissis> <Omissis>

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Realizzazione di un piazzale per parcheggio di automezzi e installazione di manufatti prefabbricati da adibire ad uffici e servizi privati, a servizio dell'area in Piegaro, Voc. Pò Barbano.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/06/2005 al n. di prot. 27

Abitabilità/agibilità in data 19/02/2007 al n. di prot. 1621

Numero pratica: 79

Intestazione: <Omissis> <Omissis>

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso funzionale senza opere

Rilascio in data 29/05/2007 al n. di prot. 79

Abitabilità/agibilità in data 19/09/2007 al n. di prot. 432

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Piegaro (PG) CAP: 06066, Strada Pievaiola snc

Note sulla conformità:

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **Lotto 001**

Trattasi di un immobile adibito ad attività commerciale ricadente sulla p.lla 120 con annesso terreno per una superficie complessiva di ha 01 are 20 ca 70 (p.lle 120 e 119 ex. 118). Il lotto ricade in parte in zona D4 "zona commerciale ed artigianale" di p.r.g. per un superficie totale di mq.6645 mentre il rimanente ricade in zona "area priva di particolare interesse agricolo - EC" e in parte in zona "area boscata - EB" (Vedi allegato n.5). Nella striscia di terreno ricadente in zona D4 l'esecutato svolge la sua attività di vendita auto, una porzione di area, delimitata con recinzione, è invece adibita ad area per parcheggio auto sequestrate. Nel rimanente terreno viene svolta normale attività agricola. L'immobile risulta essere stato edificato nel 2007 con rilascio di regolare certificato di agibilità n.79 del 19/09/2007. L'immobile presente adibito ad uffici per l'attività commerciale è suddiviso in n.4 uffici n.1 bagno, n.1 disimpegno e n.1 ripostiglio. Il fabbricato è stato realizzato con monoblocchi coibentati per uso uffici presenta infissi in alluminio con doppio vetro. L'impianto elettrico è presente ed è realizzato con canalette esterne mentre l'impianto di riscaldamento/raffreddamento è costituito da condizionatori d'aria. L'impianto idrico risulta collegato alla rete comunale mentre l'acqua calda viene fornita per mezzo di boiler elettrico. Il piazzale antistante il fabbricato risulta realizzato con asfalto e delimitato con paletti di ferro verniciati e rete plastificata di colore verde inoltre è fornito di cancello in ferro scorrevole. Visure ipocatastali aggiornate a tutto il 26/07/2018.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **12.119,90**

E' posto al piano: Terra

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile adibito a vendita di auto versa in buone condizioni di conservazione e manutenzione così come anche il piazzale antistante lo stesso.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2007
Impianto a norma	SI
Note	Agibilità n.1621/2007 e Agibilità n.432/2007

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Elettrico con condizionatori
Stato impianto	Discreto
Epoca di realizzazione/adequamento	2007
Impianto a norma	SI
Note	Agibilità n.1621/2007 e Agibilità n.432/2007

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Agibilità n.1621/2007 e Agibilità n.432/2007

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato e sulla scorta della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni. Per il valore al mq. del terreno agricolo sono stati utilizzati i Valori Agricoli Medi Annuì dell'Umbria presenti nel sito dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Uffici-Commerciale	sup reale lorda	49,90	1,00	49,90
Terreno commerciale D4 "Zona commerciale ed Artigianale"	sup reale lorda	6.645,00	1,00	6.645,00
Terreno Agricolo	sup reale lorda	5.425,00	1,00	5.425,00
12.119,90				12.119,90

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato e sulla scorta della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia ;

Uffici del registro di Agenzia delle Entrate di Perugia;

Ufficio tecnico di Comune di Piegaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:

Lotto 001. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Uffici-Commerciale	49,90	€ 650,00	€ 32.435,00
Terreno commerciale D4 "Zona commerciale ed Artigianale"	6.645,00	€ 20,00	€ 132.900,00
Terreno Agricolo	5.425,00	€ 0,90	€ 4.900,95
Valore Corpo			€ 170.235,95
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 170.235,95
Valore complessivo diritto e quota			€ 170.235,95

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 001	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	12.119,90	€ 170.235,95	€ 170.235,95

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 170.235,95

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 170.235,95

Allegati

Allegato n.1 - Estratti di mappa, ortofoto, estratto P.R.G.;

Allegato n.2 - Certificati catastali, Certificati Servizio Pubblicità Immobiliare;

Allegato n.3 - Planimetrie catastali e di rilievo;

Allegato n.4 - Certificato di destinazione urbanistica;

Allegato n.5 - Atto di provenienza rep.44610/12810 del 07/11/2003;

Allegato n.6 - Rilievo fotografico;

Allegato n.7 - Risposta dell'Agenzia delle Entrate di Perugia su contratti di locazione e/o comodato sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Data generazione:

05-09-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Alessandro Baiocco

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.**

contro: <Omissis> <Omissis> + Altri

N° Gen. Rep. **225/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Francesco Venturi**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 002 - Officina**

Esperto alla stima: **Geom. Alessandro Baiocco**

Codice fiscale: BCCLSN76C31C744C

Studio in: Via Cesare Nebbia 10 - 05018 Orvieto

Telefono: 0763-393170

Fax: 0763-393170

Email: baioccoale@gmail.com

Pec: alessandro.baiocco@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pò della Fratta snc - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 002 - Officina

Corpo: Lotto 002

Categoria: Laboratorio artigiano [LA]

<Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprieta` per 1/1 bene personale, foglio 42, particella 440, subalterno 2, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano Terra, comune Piegaro, categoria C/3, classe 1, consistenza mq.12, rendita € 26,65

foglio 42, particella 440, subalterno 1, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano Terra, comune Piegaro, categoria Bene Comune Non Censibile

<Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprieta` per 1/2 in regime comunione dei beni; <Omissis> <Omissis> nata a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprieta` per 1/2 in regime comunione dei beni., foglio 42, particella 321, subalterno 7, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano Terra, comune Piegaro, categoria C/3, classe 2, consistenza mq.112, rendita € 289,22

foglio 42, particella 1328, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano Terra, comune Piegaro, categoria F/1 - Area Urbana, consistenza mq.103

foglio 42, particella 375, subalterno 2, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano Terra, comune Piegaro, categoria C/3, classe 1, consistenza mq.21,00, rendita € 46,64

2. Stato di possesso

Bene: Via Pò della Fratta snc - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 002 - Officina

Corpo: Lotto 002

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pò della Fratta snc - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 002 - Officina

Corpo: Lotto 002

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pò della Fratta snc - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 002 - Officina

Corpo: Lotto 002

Creditori Iscritti: CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.,
equitalia centro spa, MONTE DEI PASCHI DI SIENA, cassa di risparmio di Perugia

5. Comproprietari

Beni: Via Pò della Fratta snc - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 002 - Officina

Corpo: Lotto 002

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Pò della Fratta snc - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 002 - Officina

Corpo: Lotto 002

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pò della Fratta snc - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 002 - Officina

Corpo: Lotto 002

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Pò della Fratta snc - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 002 - Officina

Prezzo da libero: € 111.168,84

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Piegaro (PG)**
Località/Frazione
Via Pò della Fratta snc

Lotto: 002 - Officina

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Lotto 002.

Laboratorio artigiano [LA] sito in Piegaro (PG) CAP: 06066, Via Pò della Fratta snc

Note: Trattasi di immobile adibito ad attività artigianale (officina) con annessa corte esclusiva. Foglio n.42 p.lle 440 sub.1, 2, p.la 321 sub.7, p.la 1328, p.la 375 sub.2.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di <Omissis> <Omissis> + altri - Piena proprietà

Cod. Fiscale: <Omissis> - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei -
Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con <Omissis> <Omissis>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Per gli immobili censiti al foglio 42 p.la 440 sub.1 e 2 del Comune di Piegaro. <Omissis>
<Omissis> pieno proprietario 1/1 bene personale. Per gli immobili censiti al foglio 42 p.la 1328, p.la 321 sub.7 e p.la 375 sub.2 del Comune di Piegaro <Omissis> <Omissis> e <Omissis> <Omissis> prop. 1/2 ciascuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/1 bene personale, foglio 42, particella 440, subalterno 2, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano Terra, comune Piegaro, categoria C/3, classe 1, consistenza mq.12, rendita € 26,65

Confini: residua proprietà <Omissis> <Omissis> e <Omissis> <Omissis>, p.la 322, p.la 343, p.la 344 salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/1 bene personale, foglio 42, particella 440, subalterno 1, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano Terra, comune Piegaro, categoria Bene Comune Non Censibile

Confini: residua proprietà <Omissis> <Omissis> e <Omissis> <Omissis>, p.la 322, p.la 343, p.la 344 salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/2 in regime comunione dei beni; <Omissis> <Omissis> nata a Piegaro il 26/05/1948 <Omissis>, Proprietà per 1/2 in regime comunione dei beni., foglio 42, particella 321, subalterno 7, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano Terra, comune Piegaro, categoria C/3, classe 2, consistenza mq.112, rendita € 289,22

Confini: residua proprietà <Omissis> <Omissis> e <Omissis> <Omissis>, p.la 322, p.la 343, p.la 344 salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/2 in regime comunione dei beni; <Omissis> <Omissis> nata a Piegaro il 26/05/1948 <Omissis>, Proprietà per 1/2 in regime comunione dei beni., foglio 42, particella 1328, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano Terra, comune Piegaro, categoria F/1 - Area Urbana, consistenza mq.103

Confini: residua proprietà <Omissis> <Omissis> e <Omissis> <Omissis>, p.lla 322, p.la 1329, p.la 219 salvo altri.

Note: Le particelle 1328 e 1329 (ex. sub.5 della p.la 321 bene comune non censibile corte) di proprietà rispettivamente di <Omissis> <Omissis> /<Omissis> <Omissis> e <Omissis> <Omissis> /<Omissis> <Omissis> provengono con frazionamento/tipo mappale al catasto terreni con prot. PG0336798 del 20/11/2012 in atti dal 23/11/2012 e successivo censimento al catasto urbano come aree urbane con prot. PG0347865 in atti dal 03/12/2012. Dai documenti agli atti nella banca dati dell'Agenzia dell'Entrate di Perugia il sub.5 risulta ancora attivo non essendo stato soppresso prima della costituzione delle due aree urbane. Per tale motivo sarà decurtata l'onorario per la redazione della pratica DOCFA per la soppressione del sub.5 in maniera tale da regolarizzare la storia degli immobili sopra citati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/2 in regime comunione dei beni; <Omissis> <Omissis> nata a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/2 in regime comunione dei beni., foglio 42, particella 375, subalterno 2, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano Terra, comune Piegaro, categoria C/3, classe 1, consistenza mq.21,00, rendita € 46,64

Confini: residua proprietà <Omissis> <Omissis> e <Omissis> <Omissis>, salvo altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato in prossimità di una frazione del Comune di Piegaro denominata Tavernelle, pianura di pochi abitanti. Vicino al nucleo abitato, è collocata una potente centrale Enel per la produzione di energia elettrica. Essendo la valle ricca di lignite in un primo momento la centrale era alimentata dal carbone ma una volta esaurito fu convertita a ciclo combinato alimentata a metano. Sempre nella valle dove una volta avveniva l'estrazione della lignite è stato realizzato un lago artificiale dalla quale depressione sono stati rinvenuti molti resti fossili che per la loro conservazione e valorizzazione sono stati riposti in un museo paleontologico appositamente realizzato sempre il Loc. Pietrafitta. Purtroppo la frazione per la sua posizione risulta infelice rispetto ai collegamenti esterni sia per quanto riguarda il casello dell'autostrada di Fabriano o Chiusi sia per quanto riguarda l'aeroporto di Perugia.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Perugia.

Attrazioni paesaggistiche: museo paleontologico e del vetro.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: All'interno del lotto attualmente viene svolta dal sig. <Omissis> <Omissis> attività di meccanico per auto auto. Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia gli immobili facenti parte del lotto 002 alla data del 13/06/2018 non sono oggetto di contratti di affitto (vedi Allegato n.7)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 960.000,00; Importo capitale: € 480.000,00 ; A rogito di Notaio Sciarra Marco Ottaviano in data 16/09/2009 ai nn. 192872/18293; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 17/09/2009 ai nn. 25091/5570 ; Note: Immobili Catasto fabbricati foglio n.42 p.la 275 sub.2, p.la 321 sub.7 del Comune di Piegara ed altri beni.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 44.000,00; Importo capitale: € 22.003,90 ; A rogito di Tribunale Civile di Orvieto in data 13/12/2012 ai nn. 428; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Perugia in data 11/01/2013 ai nn. 717/75 ; Note: Immobili foglio n.42 p.la 321 sub.7, p.la 375 sub.2, p.la 440 sub.2 e sub.1 del Comune di Piegara ed altri beni.

- Ipoteca legale attiva a favore di equitalia centro spa contro <Omissis> <Omissis> + altri 1; Derivante da: Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 D.LGS 46/99; Importo ipoteca: € 12915,70; Importo capitale: € 62957,85 ; A rogito di Equitalia Centro s.p.a. in data 16/04/2012 ai nn. 8072790; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Perugia in data 18/04/2012 ai nn. 8902/1067 ; Note: Immobili p.la 440 sub.2 del foglio n.42 del Comune di Piegara e altri beni

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA contro <Omissis> <Omissis> + altri 1; Derivante da: CREDITO FONDIARIO ; A rogito di Notaio Luigi Martirani in data 11/09/1989 ai nn. 60845; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Perugia in data 13/09/1989 ai nn. 18392/2375 ; Note: IPOTECA PER LA SOMMA DI L.60.000.000,00 DA RESTITUIRE IN 10 ANNI. ANCORA NON CANCELLATA.

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA contro <Omissis> <Omissis> + altri 1 ; A rogito di Notaio Paolo Biavati in data 24/10/1985 ai nn. 172825/14642; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Perugia in data 15/11/1985 ai nn. 17997/3311 ; Note: IPOTECA PER LA SOMMA DI L.40.000.000,00. ANCORA NON CANCELLATA.

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di cassa di risparmio di perugia contro <Omissis> <Omissis> + altri 1 ; A rogito di Notaio Paolo Biavati in data 11/12/1984 ai nn. 162717/13702; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Perugia in data 20/12/1984 ai nn. 23953/3857 ; Note: IPOTECA PER LA SOMMA DI L.30.000.000,00. ANCORA NON CANCELLATA.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. ; A rogito di Ufficiali Giudiziari Tribunale di Terni in data 06/05/2014 ai nn. 1553 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Perugia in data 11/06/2014 ai nn. 12254/9449; Immobili p.lla 375 sub.2, p.lla 321 sub.7, p.lla 1328, p.lla 440 sub.2 e 1 del foglio n.42 del Comune di Piegaro ed altri beni. .

- Pignoramento a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. ; A rogito di Ufficiali Giudiziari Tribunale di Terni in data 17/09/2015 ai nn. 3175 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Perugia in data 16/10/2015 ai nn. 21830/15968; Immobili p.lla 375 sub.2, p.lla 321 sub.7, p.lla 1328, p.lla 440 sub.2 e 1 del foglio n.42 del Comune di Piegaro ed altri beni. .

- Pignoramento a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. contro <Omissis> <Omissis> + altri 1 ; A rogito di Ufficiale giudiziario di Terni in data 14/07/2017 ai nn. 2122 iscritto/trascritto a Conservatoria di Perugia in data 04/08/2017 ai nn. 20471/14322; Pignoramento sui beni foglio 42 p.lle 1286, 1287, 1288, 375 sub.7. LA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE PIGNORAMENTO VIENE EFFETTUATA AD INTEGRAZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE RELATIVO ALLA PROCEDURA ESECUTIVA RG E 225/15 DEL TRIBUNALE CIVILE DI TERNI, IN OTTEMPERANZA AL PROVVEDIMENTO DEL GE DEL 01.06.2017..

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione*

- Descrizione onere: Annotazione a Trascrizione - restrizione dei beni con riferimento alla trascrizione reg. part.15968 del 16/10/2015; A rogito di Tribunale di Terni in data 21/09/2017 ai nn. 225; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Perugia in data 15/11/2017 ai nn. 28558/4191; RESTRIZIONE PIGNORAMENTO Terreno censito al foglio n.42 p.lla 356 e immobili censiti al foglio n.42 p.lla 375 sub.6 e 3 del Comune di Piegaro..

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G presunta

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: <Omissis> <Omissis>, <Omissis> <Omissis>, <Omissis> <Omissis> e <Omissis> <Omissis> ciascuno in parti uguali dal 09/09/1969 al 22/01/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Filippo Duranti, in data 09/09/1969, ai nn. 20201; trascritto a Conservatoria di Orvieto, in data 09/10/1969, ai nn. /1145.

Note: Terreno p.lla 321 foglio 42 mq. 320. Integrazione e rettifica presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 16/01/1985 reg. part.630 reg. gen.861.

Titolare/Proprietario: <Omissis> <Omissis>, <Omissis> <Omissis>, <Omissis> <Omissis> e <Omissis> <Omissis> 1/4 ciascuno di proprietà. dal 02/10/1971 al 22/01/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paolo Biavati, in data 02/10/1971, ai nn. 28882/1766; trascritto a Conservatoria di Orvieto, in data 11/11/1971, ai nn. 1218.

Note: Terreno di mq. 100 p.lla 375 ex. 251/b e porzione di fabbricato rurale p.lla 251 ex. 251/c/sub2 contro Cini Nevio.

Titolare/Proprietario: <Omissis> <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis> che accettano per la quota complessiva di proprietà 4/5, <Omissis> <Omissis> e <Omissis> <Omissis> per la quota complessiva di nuda proprietà per 1/5 e <Omissis> <Omissis> per la quota complessiva di usufrutto pari ad 1/5. dal 08/10/1982 al 10/08/1986. In forza di permuta - a rogito di Notaio Carlo Filippetti, in data 08/10/1982, ai nn. 2741; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 27/10/1982, ai nn. 17896/12789.

Note: acquistano la p.lla 440 già 344/a del foglio 42. I signori <Omissis> <Omissis>, <Omissis> <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis> <Omissis>, loro successori ed aventi causa hanno il diritto reciproco di costruire, sulle loro rispettive aree di proprietà, fino al confine tra le particelle 344 e 441 da una parte e 440, 321, 375 dall'altra, tutte nel foglio n.42 di Piegaro.

Titolare/Proprietario: <Omissis> <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis> che accettano per la quota complessiva di proprietà 4/5, <Omissis> <Omissis> e <Omissis> <Omissis> per la quota complessiva proprietà per 1/5 dal 10/08/1986 al 08/06/2010. In forza di ricongiungimento d'usufrutto.

Note: Ricongiungimento d'usufrutto per la morte di <Omissis> <Omissis> sulla p.lla 440 già 344/a del foglio 42.

Titolare/Proprietario: <Omissis> <Omissis> nato a Piegaro il <Omissis>, c.f. <Omissis>, piena prop.1/1 dal 08/06/2010 al. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Filippo Duranti, in data 08/06/2010, ai nn. 54558/19273; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 02/07/2010, ai nn. 17623/10688.

Note: Unità Immobiliari censite al foglio n.42 p.lla 440 sub.2 e 3 ed altri beni.

Titolare/Proprietario: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis>, c.f. <Omissis>, prop.1/2 in reg. di comunione dei beni; <Omissis> <Omissis> nata a <Omissis> il <Omissis>, c.f. <Omissis>, prop.1/2 in reg. di comunione dei beni. dal 22/01/2013 al. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Filippo

Duranti, in data 22/01/2013, ai nn. 57640/21234; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 19/02/2013, ai nn. 4060/3006.

Note: Unità Immobiliari censite al foglio n.42 p.lla 321 sub.7, p.lla 1328, p.lla 375 sub.2 ed altri beni.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 58
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 17/09/1983 al n. di prot. 2985

Numero pratica: 44
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Rilascio in data 07/08/1969 al n. di prot. 44

Numero pratica: 83
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Rilascio in data 22/12/1979 al n. di prot. 83

Numero pratica: 14
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Rilascio in data 18/04/1990 al n. di prot. 14

7.1 Conformità edilizia:

Laboratorio artigiano [LA]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Piegaro (PG) CAP: 06066, Via Pò della Fratta snc

Note sulla conformità:

Descrizione: **Laboratorio artigiano [LA]** di cui al punto **Lotto 002**

Trattasi di immobile adibito ad attività artigianale (officina per riparazione automobili) occupato dal sig. <Omissis> <Omissis>, il quale vi svolge la propria attività di meccanico. L'immobile è composto da due locali principali utilizzati come officina, un servizio igienico con antibagno e disimpegno un soppalco in ferro ed area antistante il locale. Come detto al suo interno si trova un soppalco realizzato con profilati di ferro di tipo HEA, quest'ultimo essendo non autorizzato dal Comune di Piegaro risulta abusivo. Per la regolarizzazione, sia urbanistica che catastale, al momento non è possibile preventivarne il costo in quanto oltre ad esserci onorari tecnici e sanzioni ci saranno sicuramente costi per l'adeguamento sismico delle strutture all'attuale normativa. Quest'ultimo passaggio non è possibile preventivarlo dal CTU per competenze professionali e per tali motivi si decurta dal valore dell'intero lotto l'importo per la sua demolizione risultando meno dispendiosa e più realizzabile (Allegato 8). Inoltre al locale adibito ad attività artigianale è annessa corte esclusiva, con pavimentazione in asfalto, composta dalla p.lla 1328 e

dal sub.1 della p.lla 440 per complessivi mq.150,00.

Si precisa inoltre che il sub.2 della p.lla 375 con la formazione del presente lotto perde i diritti di proprietà comune sul sub.1 della p.lla 375 (bene comune non censibile, corte) per tale motivo dovrà essere redatta una variazione catastale per la modifica del sub.1 nell'elaborato planimetrico.

In conclusione il valore totale del lotto sarà decurtato delle seguenti spese:

- 1) il costo delle variazioni catastali per il passaggio del b.c.n.c. sub.1 della p.lla 440 del foglio n.42 ad area urbana di proprietà esclusiva dell'aggiudicatario,
- 2) il costo della variazione per la soppressione del sub.5 della p.lla 321 ancora presente in atti come bene comune non censibile (corte) in quanto doveva essere già stato soppresso per aver originato le p.lle 1328 e 1329,
- 3) il costo della variazione catastale per la modifica del sub.1 della p.lla 375 in quanto non più bene comune non censibile al sub.2 del presente lotto;
- 4) costo per la demolizione del soppalco.

Visure ipocatastali aggiornate a tutto il 26/07/2018.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di <Omissis> <Omissis> + altri - Piena proprietà

Cod. Fiscale: <Omissis> - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con <Omissis> <Omissis>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **318,90**

E' posto al piano: Terra

ha un'altezza utile interna di circa m. 4.00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile adibito a vendita di auto versa in buone condizioni di conservazione e manutenzione così come anche il piazzale antistante lo stesso.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a terrazzo** materiale: **solaio in latero cemento** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **manto bituminoso** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **manto bituminoso** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **cemento quarzato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Aria compressa tipologia: **con tubazioni a vista** condizioni: **buone**

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato e sulla scorta della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni. La superficie dell'area annessa all'officina è comprensiva della p.lla 1328 e del sub.1 della p.lla 440 per complessivi mq.150,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Officina	sup reale lorda	168,90	1,00	168,90
Area Annessa, composta dalla p.lla 1328 e sub.1 della p.lla 440	sup reale lorda	150,00	1,00	150,00
318,90			318,90	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato e sulla scorta della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni. La superficie dell'area annessa all'officina è comprensiva della p.lla 1328 e del sub.1 della p.lla 440 per complessivi mq.150,00. Si precisa inoltre che il sub.2 della p.lla 375 con la formazione del presente lotto perde i diritti di proprietà comune sul sub.1 della p.lla 375 (bene comune non censibile, corte) per tale motivo dovrà essere redatta una variazione catastale per la modifica del sub.1 nell'elaborato planimetrico.

In conclusione il valore totale del lotto sarà decurtato delle seguenti spese:

- 1) il costo delle variazioni catastali per il passaggio del b.c.n.c. sub.1 della p.lla 440 del foglio n.42 ad area urbana di proprietà esclusiva dell'aggiudicatario,
- 2) il costo della variazione per la soppressione del sub.5 della p.lla 321 ancora

presente in atti come bene comune non censibile (corte) in quanto doveva essere già stato soppresso per aver originato le p.lle 1328 e 1329,
 3) il costo della variazione catastale per la modifica del sub.1 della p.lla 375 in quanto non più bene comune non censibile al sub.2 del presente lotto;
 4) costo per la demolizione del soppalco.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia ;

Uffici del registro di Agenzia delle Entrate di Perugia;

Ufficio tecnico di Comune di Piegaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:

Lotto 002. Laboratorio artigiano [LA]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Officina	168,90	€ 650,00	€ 109.785,00
Area Annessa, composta dalla p.lla 1328 e sub.1 della p.lla 440	150,00	€ 30,00	€ 4.500,00
Valore Corpo			€ 114.285,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 114.285,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 114.285,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 002	Laboratorio artigiano [LA]	318,90	€ 114.285,00	€ 114.285,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Variazione catastale per trasformazione sub.1 p.lla 440 da b.c.n.c. a Area Urbana, pratica DOCEFA per soppressione sub.5 della p.lla 321, variazione catastale per modifica sub.1 p.lla 375.	€ -1.000,00
Demolizione soppalco IVA compresa (Vedi Allegato n.8)	€ -2.116,16

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 111.168,84
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 111.168,84

Allegati

- Allegato n.1 - Estratti di mappa, ortofoto;
- Allegato n.2 - Certificati catastali, Certificati Servizio Pubblicità Immobiliare;
- Allegato n.3 - Planimetrie catastali, elaborati planimetrici e planimetrie di rilievo;
- Allegato n.4 - Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato n.5 - Atto di provenienza rep.54558 del 08/06/2010 e rep.57340 del 22/01/2013;
- Allegato n.6 - Rilievo fotografico;
- Allegato n.7 - Risposta dell'Agenzia delle Entrate di Perugia su contratti di locazione e/o comodato sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare;
- Allegato n.8 - Preventivo di spesa.

Data generazione:
05-09-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Alessandro Baiocco

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.**

contro: **<Omissis> <Omissis> + Altri 1**

N° Gen. Rep. **225/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Francesco Venturi**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 003 - Abitazione con
autorimessa e terreni
annessi**

Esperto alla stima: **Geom. Alessandro Baiocco**

Codice fiscale: BCCLSN76C31C744C

Studio in: Via Cesare Nebbia 10 - 05018 Orvieto

Telefono: 0763-393170

Fax: 0763-393170

Email: baioccoale@gmail.com

Pec: alessandro.baiocco@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pò della Fratta 46 - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 003 - Abitazione con autorimessa e terreni annessi

Corpo: Lotto 003

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] con autorimessa e terreni annessi

<Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/1 bene personale, sezione censuaria Piegaro foglio 42, particella 247, qualità bosco alto, classe 3, superficie catastale 4690, reddito dominicale: € 4,36, reddito agrario: € 0,48,

sezione censuaria Piegaro foglio 42, particella 389, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 290, reddito dominicale: € 0,37, reddito agrario: € 0,13,

sezione censuaria Piegaro foglio 42, particella 436, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 10, reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,04,

sezione censuaria Piegaro foglio 42, particella 1252, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1010, reddito dominicale: € 3,65, reddito agrario: € 4,43,

sezione censuaria Piegaro foglio 42, particella 1253, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 1965, reddito dominicale: € 7,10, reddito agrario: € 8,12,

sezione censuaria Piegaro foglio 42, particella 1272, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 22, reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,09,

foglio 42, particella 440, subalterno 3, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano primo, comune Piegaro, categoria Lastrico solare,

sezione censuaria Piegaro foglio 42, particella 423, qualità area rurale, superficie catastale 10

<Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/2, bene personale intestato <Omissis> <Omissis>., foglio 42, particella 1330, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano Terra, comune Piegaro, categoria Area urbana, consistenza 22,00

foglio 42, particella 1331, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano Terra, comune Piegaro, categoria Area urbana, consistenza 8,00

<Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/2; <Omissis> <Omissis> nata a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/2, foglio 42, particella 251, subalterno 2, indirizzo via Pò della Fratta , piano S1, comune Piegaro, categoria C/6, classe 3, consistenza 82,00, superficie 92,00, rendita € €.190,57

foglio 42, particella 321, subalterno 8, indirizzo via Pò della Fratta , piano 1, comune Piegaro, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 123,00, rendita € €. 298,25

foglio 42, particella 375, subalterno 7, indirizzo via Pò della Fratta 46, piano 1, comune Piegaro, categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, superficie 34,00, rendita € 108,46

<Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 2/10., foglio 42, particella 1280, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano Terra, comune Piegaro, categoria Area urbana, consistenza 42,00

sezione censuaria Piegaro foglio 42, particella 229, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1440, reddito dominicale: € 6,69, reddito agrario: € 6,69,

sezione censuaria Piegaro foglio 42, particella 1256, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 1025, reddito dominicale: € 3,71, reddito agrario: € 4,23,

2. Stato di possesso

Bene: Via Pò della Fratta 46 - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 003 - Abitazione con autorimessa e terreni annessi

Corpo: Lotto 003

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pò della Fratta 46 - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 003 - Abitazione con autorimessa e terreni annessi

Corpo: Lotto 003

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pò della Fratta 46 - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 003 - Abitazione con autorimessa e terreni annessi

Corpo: Lotto 003

Creditori Iscritti: CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.,
equitalia centro spa, MONTE DEI PASCHI DI SIENA, cassa di risparmio di perugia

5. Comproprietari

Beni: Via Pò della Fratta 46 - Piegaro (PG) – 06066

Lotto: 003 - Abitazione con autorimessa e terreni annessi

Corpo: Lotto 003
Regime Patrimoniale: Comunione dei beni
Comproprietari: <Omissis> <Omissis>

6. Misure Penali

Beni: Via Pò della Fratta 46 - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 003 - Abitazione con autorimessa e terreni annessi

Corpo: Lotto 003

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pò della Fratta 46 - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 003 - Abitazione con autorimessa e terreni annessi

Corpo: Lotto 003

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Pò della Fratta 46 - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 003 - Abitazione con autorimessa e terreni annessi

Prezzo da libero: € 178.476,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Piegaro (PG)
Località/Frazione
Via Pò della Fratta 46

Lotto: 003 - Abitazione con autorimessa e terreni annessi

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Lotto 003.

Abitazione di tipo economico con autorimessa e terreni annessi [A3] sito in Piegaro (PG) CAP: 06066, Via Pò della Fratta 46

Note: Trattasi di immobile adibito ad Abitazione con annessi autorimessa e terreni. Foglio n.42 p.lle 247, 386, 436, 1252, 1253, 1272, 1330, 1331, 251 sub.2, 321 sub.8, 375 sub.7, 1280, 440 sub.3, 229, 423, 1256.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di <Omissis> <Omissis> + altri - Piena proprietà

Cod. Fiscale: <Omissis> - Regime Patrimoniale: <Omissis> <Omissis>

Eventuali comproprietari:

<Omissis> <Omissis>- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: <Omissis> <Omissis> per 1/2 e <Omissis> <Omissis> per 1/2 su immobili censiti al foglio 42 p.la 321 sub.8, p.la 251 sub.2 e p.la 375 sub.7 ex. 4 del Comune di Piegaro.

<Omissis> <Omissis> piena proprietà 1/1 bene personale su immobili censiti al foglio n.42 p.lle 247, 389, 436, 1252, 1253, 1272, 423, 440 sub.3. <Omissis> <Omissis> piena proprietà 2/10 bene personale su immobili censiti al foglio n.42 p.lle 1280, 229, 1256.

<Omissis> <Omissis> e <Omissis> <Omissis> piena proprietà 1/2 ciascuno, bene personale, su immobili censiti al foglio n.42 p.lle 1330, 1331.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/1. , sezione censuaria Piegaro, foglio 42, particella 247, qualità bosco alto, classe 3, superficie catastale 4690, reddito dominicale: € 4,36, reddito agrario: € 0,48

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/1. , sezione censuaria Piegaro, foglio 42, particella 389, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 290, reddito dominicale: € 0,37, reddito agrario: € 0,13
Derivante da: Derivata dalla ex.357.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/1. , sezione censuaria Piegaro, foglio 42, particella 436, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 10, reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,04
Derivante da: Derivata dalla ex.379.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/1. , sezione censuaria Piegaro, foglio 42, particella 1252, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1010, reddito dominicale: € 3,65, reddito agrario: € 4,43
Derivante da: Derivata dalla ex.228.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/1. , sezione censuaria Piegaro, foglio 42, particella 1253, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 1965, reddito dominicale: € 7,10, reddito agrario: € 8,12
Derivante da: Derivata dalla ex.250.
Confini:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/1. , sezione censuaria Piegaro, foglio 42, particella 1272, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 22, reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,09
Derivante da: Derivata dalla ex.250.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprieta` per 1/2, bene personale intestato <Omissis> <Omissis>., foglio 42, particella 1330, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano Terra, comune Piegaro, categoria Area urbana, consistenza 22,00
Derivante da: Derivata dalla ex.1276, ex.479, ex 374.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprieta` per 1/2, bene personale intestato <Omissis> <Omissis>., foglio 42, particella 1331, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano Terra, comune Piegaro, categoria Area urbana, consistenza 8,00
Derivante da: Derivata dalla ex.1276, ex.479, ex 374.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/2;
<Omissis> <Omissis> nata a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/2, foglio 42, particella 251, subalterno 2, indirizzo via Pò della Fratta , piano S1, comune Piegaro, categoria C/6, classe 3, consistenza 82,00, superficie 92,00, rendita € €.190,57

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/2;
<Omissis> <Omissis> nata a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/2, foglio 42, particella 321, subalterno 8, indirizzo via Pò della Fratta , piano 1, comune Piegaro, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 123,00, rendita € €. 298,25

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/2;
<Omissis> <Omissis> nata a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/2, foglio 42, particella 375, subalterno 7, indirizzo via Pò della Fratta 46, piano 1, comune Piegaro, categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, superficie 34,00, rendita € 108,46

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprieta` per 2/10., foglio 42, particella 1280, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano Terra, comune Piegaro, categoria Area urbana, consistenza 42,00
Derivante da: Derivata dalla ex.478, ex.374, ex 251.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprieta` per 1/1., foglio 42, particella 440, subalterno 3, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano primo, comune Piegaro, categoria Lastrico solare

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprieta` per 2/10. , sezione censuaria Piegaro, foglio 42, particella 229, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1440, reddito dominicale: € 6,69, reddito agrario: € 6,69

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprieta` per 1/1. , sezione censuaria Piegaro, foglio 42, particella 423, qualità area rurale, superficie catastale 10
Derivante da: Derivata dalla ex.378

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprieta` per 2/10. , sezione censuaria Piegaro, foglio 42, particella 1256, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 1025, reddito dominicale: € 3,71, reddito agrario: € 4,23
Derivante da: Derivata da ex.250

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Confini catastali per le p.lle 1252 e 229: p.lle 1251, 196, 1198, 197, 230, 231, 227, 226, 1340, 1015. Confini catastali per il rimanente del lotto: p.lle 1286, 1287, 1288, 476, 1263, 1264, 1265, 437, 377, 378, 338, 1255, 1254, 215, 1257, 1258, 1262, 1259, 597, 581, 343, 344.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato in prossimità di una frazione del Comune di Piegaro denominata Tavernelle, pianura di pochi abitanti. Vicino al nucleo abitato, è collocata una potente centrale Enel per la produzione di energia elettrica. Essendo la valle ricca di lignite in un primo momento la centrale era alimentata dal carbone ma una volta esaurito fu convertita a ciclo combinato alimentata a metano. Sempre nella valle dove una volta avveniva l'estrazione della lignite è stato realizzato un lago artificiale dalla quale depressione sono stati rinvenuti molti resti fossili che per la loro conservazione e valorizzazione sono stati riposti in un museo paleontologico appositamente realizzato sempre il Loc. Pietrafitta. Purtroppo la frazione per la sua posizione risulta infelice rispetto ai collegamenti esterni sia per quanto riguarda il casello dell'autostrada di Fabro o Chiusi sia per quanto riguarda l'aeroporto di Perugia.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Perugia.

Attrazioni paesaggistiche: museo paleontologico e del vetro.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: L'abitazione risulta occupata dai sig.ri <Omissis> <Omissis> e <Omissis> <Omissis>, l'autorimessa come i terreni sono utilizzati dai sig.ri eseguiti. Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia gli immobili facenti parte del lotto 003 alla data del 13/06/2018 non risultano oggetto di contratti di affitto in essere (vedi Allegato n.7)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 960.000,00; Importo capitale: € 480.000,00 ; A rogito di Notaio Sciarra Marco Ottaviano in data 16/09/2009 ai nn. 192872/18293; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 17/09/2009 ai nn. 25091/5570 ; Note: Immobili Catasto fabbricati foglio n.42 p.lla 275 sub.2, p.lla 321 sub.7 del Comune di Piegaro ed altri beni.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 44.000,00; Importo capitale: € 22.003,90 ; A rogito di Tribunale Civile di Orvieto in data 13/12/2012 ai nn. 428; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Perugia in data 11/01/2013 ai nn. 717/75 ; Note: Immobili foglio n.42 p.lla 321 sub.7, p.lla 375 sub.2, p.lla 440 sub.2 e sub.1 del Comune di Piegaro ed altri beni.

- Ipoteca legale attiva a favore di equitalia centro spa contro <Omissis> <Omissis> + altri 1; Derivante da: Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 D.LGS 46/99; Importo ipoteca: € 12915,70; Importo capitale: € 62957,85 ; A rogito di Equitalia Centro s.p.a. in data 16/04/2012 ai nn. 8072790; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Perugia in data 18/04/2012 ai nn. 8902/1067 ; Note: Immobili p.lla 440 sub.2 del foglio n.42 del Comune di Piegaro e altri beni

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA contro <Omissis> <Omissis> + altri 1; Derivante da: CREDITO FONDIARIO ; A rogito di Notaio Luigi Martirani in data 11/09/1989 ai nn. 60845; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Perugia in data 13/09/1989 ai nn. 18392/2375 ; Note: iPOTECA PER LA SOMMA DI L.60.000.000,00 DA RESTITUIRE IN 10 ANNI. ANCORA NON CANCELLATA.

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA contro <Omissis> <Omissis> + altri 1 ; A rogito di Notaio Paolo Biavati in data 24/10/1985 ai nn. 172825/14642; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Perugia in data 15/11/1985 ai nn. 17997/3311 ; Note: iPOTECA PER LA SOMMA DI L.40.000.000,00. ANCORA NON CANCELLATA.

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di cassa di rispramio di perugia contro <Omissis> <Omissis> + altri 1 ; A rogito di Notaio Paolo Biavati in data 11/12/1984 ai nn. 162717/13702; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Perugia in data 20/12/1984 ai nn. 23953/3857 ; Note: iPOTECA PER LA SOMMA DI L.30.000.000,00. ANCORA NON CANCELLATA.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. ; A rogito di Ufficiali Giudiziari Tribunale di Terni in data 06/05/2014 ai nn. 1553 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Perugia in data 11/06/2014 ai nn. 12254/9449; Immobili p.lla 375 sub.2, p.lla 321 sub.7, p.lla 1328, p.lla 440 sub.2 e 1 del foglio n.42 del Comune di Piegara ed altri beni. .

- Pignoramento a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. ; A rogito di Ufficiali Giudiziari Tribunale di Terni in data 17/09/2015 ai nn. 3175 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Perugia in data 16/10/2015 ai nn. 21830/15968; Immobili p.lla 375 sub.2, p.lla 321 sub.7, p.lla 1328, p.lla 440 sub.2 e 1 del foglio n.42 del Comune di Piegara ed altri beni. .

- Pignoramento a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. contro <Omissis> <Omissis> + altri 1 ; A rogito di Ufficiale giudiziario di Terni in data 14/07/2017 ai nn. 2122 iscritto/trascritto a Conservatoria di Perugia in data 04/08/2017 ai nn. 20471/14322; Pignoramento sui beni foglio 42 p.lle 1286, 1287, 1288, 375 sub.7. LA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE PIGNORAMENTO VIENE EFFETTUATA AD INTEGRAZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE RELATIVO ALLA PROCEDURA ESECUTIVA RG E 225/15 DEL TRIBUNALE CIVILE DI TERNI, IN OTTEMPERANZA AL PROVVEDIMENTO DEL GE DEL 01.06.2017..

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione*

- Descrizione onere: Annotazione a Trascrizione - restrizione dei beni con riferimento alla trascrizione reg. part.15968 del 16/10/2015; A rogito di Tribunale di Terni in data 21/09/2017 ai nn. 225; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Perugia in data 15/11/2017 ai nn. 28558/4191; RESTRIZIONE PIGNORAMENTO Terreno censito al foglio n.42 p.lla 356 e immobili censiti al foglio n.42 p.lla 375 sub.6 e 3 del Comune di Piegara..

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: G presunta
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: <Omissis> <Omissis>, <Omissis> <Omissis>, <Omissis> <Omissis> e <Omissis> <Omissis> ciascuno in parti uguali dal 09/09/1969 al 22/01/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Filippo Duranti, in data 09/09/1969, ai nn. 20201; trascritto a Conservatoria di Orvieto, in data 09/10/1969, ai nn. /1145.
Note: Terreno p.lla 321 foglio 42 mq. 320. Integrazione e rettifica presso la Conservatoria RR.II. di Perugia il 16/01/1985 reg. part.630 reg. gen.861.

Titolare/Proprietario: <Omissis> <Omissis>, <Omissis> <Omissis>, <Omissis> <Omissis> e <Omissis> <Omissis> 1/4 ciascuno di proprietà. dal 02/10/1971 al 22/01/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paolo Biavati, in data 02/10/1971, ai nn. 28882/1766; trascritto a Conservatoria di Orvieto, in data 11/11/1971, ai nn. 1218.
Note: Terreno di mq. 100 p.lla 375 ex. 251/b e porzione di fabbricato rurale p.lla 251 ex. 251/c/sub2 contro Cini Nevio.

Titolare/Proprietario: <Omissis> <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis> e <Omissis> ciascuno per 1/5. dal 31/12/1972 al 01/10/1982. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paolo Biavati, in data 31/12/1972, ai nn. 37124/2781; trascritto a Conservatoria di Orvieto, in data 29/01/1973, ai nn. /320.
Note: Il sig. <Omissis> <Omissis> vendeva ai sig.ri <Omissis> <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis> e <Omissis> ciascuno per 1/5 sui terreni con porzione di fabbricato rurale censiti al foglio 42 p.lle 196, 228, 229, 247, 251, 193, 250, 353, 356, 357 di complessivi mq.39.440,00

Titolare/Proprietario: <Omissis> <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis> ciascuno per 1/5 di proprietà. dal 07/03/1979 al 01/10/1982. In forza di permuta - a rogito di Notaio Paolo Biavati, in data 07/03/1979, ai nn. 97809/1521; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 27/03/1979, ai nn. /3884.
Note: Il sig. <Omissis> <Omissis> e <Omissis> <Omissis> trasferivano a titolo di permuta ai sig.ri <Omissis> <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis> in parti uguali, bene personale ai sensi dell'art.179 lettera F) C.C., terreni al foglio n.42 p.lle 423 (ex.378/b) e 436 (ex 379/b) per complessivi mq.20

Titolare/Proprietario: <Omissis> <Omissis> per 1/2 e <Omissis> <Omissis> per 1/2 dal 01/10/1982 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Filippetti, in data 01/10/1982, ai nn. 2733; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 27/10/1982, ai nn. 17895/12788.
Note: Viene assegnata ai sig.ri <Omissis> <Omissis> e <Omissis> rata di terreno al N.C.T. di Piegario foglio 42, p.lla 479 (ex.374/c attualmente 1331 e 1330) Si precisa nel rogito che io sig.ri intervenuti all'atto e loro successori ed aventi causa diritto di transito pedonale e carrabile su una striscia di terreno che insiste sulla citata p.lla 374, per accedere all'ingresso del fabbricato ivi esistente, a partire dalla strada provinciale, della larghezza di ml. due, secondo un tracciato che verrà determinato di comune accordo. Tutti i condividenti, loro successori ed aventi causa hanno il diritto di transito pedonale e carrabile su una striscia di terreno della larghezza di ml. quattro, di cui ml.due insistenti sulle particella 374 e 477 e ml. due insistenti sulle particelle 476 e 250. si origina dalla strada provinciale, lungo tutto il confine tra le particelle sopradescritte e lungo

l'intero confine tra le particelle 476 lato ovest e 250 lato est. Con il presente atto il sig. <Omissis> <Omissis>, riservandosi l'usufrutto generale, vita natural durante, vende ai sig.ri <Omissis> <Omissis> e <Omissis> <Omissis> diritti di nuda proprietà pari alla quota di 1/5 sui terreni posti nel foglio 42 p.lle 196, 228, 229, 247, 251, 353, 356, 374, 389, 193, 423, 436, 250 per superficie complessiva di mq.37.256,00.

Titolare/Proprietario: <Omissis> <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis> che accettano per la quota complessiva di proprietà 4/5, <Omissis> <Omissis> e <Omissis> <Omissis> per la quota complessiva di nuda proprietà per 1/5 e <Omissis> <Omissis> per la quota complessiva di usufrutto pari ad 1/5. dal 08/10/1982 al 10/08/1986. In forza di permuta - a rogito di Notaio Carlo Filippetti, in data 08/10/1982, ai nn. 2741; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 27/10/1982, ai nn. 17896/12789.

Note: acquistano la p.lla 440 già 344/a del foglio 42. I signori <Omissis> <Omissis>, <Omissis> <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis> <Omissis>, loro successori ed aventi causa hanno il diritto reciproco di costruire, sulle loro rispettive aree di proprietà, fino al confine tra le particelle 344 e 441 da una parte e 440, 321, 375 dall'altra, tutte nel foglio n.42 di Piegaro.

Titolare/Proprietario: <Omissis> <Omissis>, <Omissis>, <Omissis>, <Omissis> che accettano per la quota complessiva di proprietà 4/5, <Omissis> <Omissis> e <Omissis> <Omissis> per la quota complessiva proprietà per 1/5 dal 10/08/1986 al 08/06/2010. In forza di ricongiungimento d'usufrutto.

Note: Ricongiungimento d'usufrutto per la morte di <Omissis> <Omissis> sulla p.lla 440 già 344/a del foglio 42.

Titolare/Proprietario: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> (PG) il <Omissis>, c.f. <Omissis>, prop.1/2; <Omissis> <Omissis> nata a <Omissis> (PG) il <Omissis>, c.f. <Omissis>, prop.1/2. dal 06/07/2004 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Filippo Duranti, in data 06/07/2004, ai nn. 45890/13550; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 20/07/2004, ai nn. 23662/14880.

Note: Acquisto immobile censito al foglio n.42 p.lla 251 sub.2.

Titolare/Proprietario: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis>, c.f. <Omissis>, piena prop.1/1 dal 08/06/2010 al. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Filippo Duranti, in data 08/06/2010, ai nn. 54558/19273; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 02/07/2010, ai nn. 17623/10688.

Note: Unità Immobiliari censite al foglio n.42 p.lla 440 sub.2 e 3 ed altri beni.

Titolare/Proprietario: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis>, c.f. <Omissis>, prop.1/2 in reg. di comunione dei beni; <Omissis> <Omissis> nata a <Omissis> il <Omissis>, c.f. <Omissis>, prop.1/2 in reg. di comunione dei beni. dal 22/01/2013 al. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Filippo Duranti, in data 22/01/2013, ai nn. 57640/21234; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 19/02/2013, ai nn. 4060/3006.

Note: Unità Immobiliari censite al foglio n.42 p.lla 321 sub.7, p.lla 1328, p.lla 375 sub.2 ed altri beni.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 58
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 17/09/1983 al n. di prot. 2985

Numero pratica: 44
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Rilascio in data 07/08/1969 al n. di prot. 44

Numero pratica: 83
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Rilascio in data 22/12/1979 al n. di prot. 83

Numero pratica: 14
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Rilascio in data 18/04/1990 al n. di prot. 14

Numero pratica: 1610
Intestazione: Baiocco Alessandro in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Terni
Tipo pratica: C.I.L.A.
Per lavori: Scorpo di un fondo posto al piano primo sottostrada dall'appartamento al piano primo nel Comune di Piegaro, via Pò della Fratta n.46, foglio 42 p.lla 375 sub.4
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 20/12/2016 al n. di prot. 1610
NOTE: La presente CILA fu richiesta dal CTU in quanto nella scheda dell'appartamento censito al foglio 42 p.lla 375 sub.4 vi faceva parte pure un ripostiglio, al piano primo sottostrada, che il suo accesso era intercluso dalle proprietà di altre persone e veniva utilizzato dalle stesse e non dagli esecutati. Tale condizione rendeva l'immobile sub.4 invendibile. Successivamente al deposito della C.I.L.A. è stata redatta apposita variazione catastale DOCFA (protocollo PG0001319 del 05/01/2017) per dividere le due unità andando ad attribuire una propria rendita catastale. Con la variazione catastale è stato soppresso il sub.4 e sono stati costituiti i sub.6 della p.lla 375, magazzino intercluso per tale motivo escluso dalla stima, e il sub.7 della p.lla 375 appartamento oggetto di esecuzione.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Piegaro (PG) CAP: 06066, Via Pò della Fratta 46

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo economico con autorimessa e terreni annessi [A3]** di cui al punto **Lotto 003**

Il lotto è composto da diversi immobili di diversa natura e precisamente: Abitazione principale dei sig.ri <Omissis> <Omissis> e <Omissis> <Omissis> censita al foglio 42 p.lla 440 sub.3, p.lla 321 sub.8 e p.lla 375 sub.7. L'abitazione è composta da n.3 unità immobiliari distinte con propria rendita catastale. L'u.i. composta da n.3 camere da letto, n.2 bagni, cucina, soggiorno, n.2 disimpegni, n.2 balconi ed un terrazzo. L'abitazione completamente autonoma è dotata di aria condizionata e versa in buone condizioni di manutenzione e conservazione sia per quanto riguarda la struttura che per le finiture. Al momento del sopralluogo l'immobile presentava lievi difformità interne rispetto alla planimetria catastale ma le stesse non vanno ad influire sul valore commerciale dello stesso. Autorimessa censita al foglio 42 p.lla 251 sub.2. L'immobile composto da una unica stanza è posto al piano seminterrato del fabbricato senza finiture interne risulta essere utilizzato come deposito. Terreni censiti al foglio n.42 p.lle 247 (area boscata a area priva di particolare interesse agricolo), 389 (zona residenziale ammessa di completamento - B per 260 mq. i rimanenti come Area a verde privato - EV), 436 (zona residenziale ammessa di completamento - B), 1252 (area boscata a area priva di particolare interesse agricolo), 1253 (zona residenziale ammessa di completamento - B per mq. 260 i rimanenti come area a verde privato - EV),

1272.

Aree Urbane censite al foglio n.42 p.lle 1330 e 1331 (zona residenziale ammessa di completamento - B); Area Urbana censita al foglio n.42 p.la 1280 (zona residenziale ammessa di completamento - B). Terreni censiti al foglio n.42 p.lle 229 (area boscata), 423 (zona residenziale ammessa di completamento - B) e 1256 (zona residenziale ammessa di completamento - B per mq. 95 i rimanenti come area a verde privato - EV). Tutti terreni e le aree urbane non hanno i confini ben definiti con le proprietà adiacenti e vengono utilizzati come segue:

le p.lle 1252 e 229 sono utilizzati come terreni agricoli; le p.lle 1330, 1331, 1280 sono utilizzati come parcheggio dal sig. <Omissis> <Omissis>; le rimanenti p.lle sono destinate in parte come deposito "abusivo" di vetture ed in parte impiegate ad uso agricolo. Sopra la p.la 1253 esiste una baracca del tipo amovibile. Visure ipocatastali aggiornate a tutto il 26/07/2018.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di <Omissis> <Omissis> + altri 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: <Omissis> - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni con <Omissis> <Omissis>

Eventuali comproprietari:

<Omissis> <Omissis> - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **10.875,70**

E' posto al piano: Terra e seminterrato

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Tutti gli immobili ed i terreni versano in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **solaio in latero cemento** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **basculante** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**
- Note: Ingresso autorimessa.

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **manto bituminoso** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **gress porcellanato** condizioni: **buone**
- Note: Terrazzo e balconi della casa.

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**
- Note: pavimentazione dell'Autorimessa

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato e sulla scorta della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni. Per il valore al mq. del terreno agricolo sono stati utilizzati i Valori Agricoli Medi Annuì dell'Umbria presenti nel sito dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	147,70	1,00	147,70
Terrazza Abitazione	sup reale lorda	102,00	0,50	51,00

Balcone Abitazione	sup reale lorda	8,00	0,35	2,80
Garage	sup reale lorda	84,00	1,00	84,00
P.lla 247	sup reale lorda	4.690,00	1,00	4.690,00
P.lla 389	sup reale lorda	290,00	1,00	290,00
P.lla 436	sup reale lorda	10,00	1,00	10,00
P.lla 1252	sup reale lorda	1.010,00	1,00	1.010,00
P.lla 1253	sup reale lorda	1.965,00	1,00	1.965,00
P.lla 1272	sup reale lorda	22,00	1,00	22,00
P.lla 1330, viene attribuito un valore al mq. pari ad euro 20,00, ma come indice mercantile viene attribuito lo 0,5 in quanto l'esecutato risulta proprietario per 1/2 con altri intestatari.	sup reale lorda	22,00	0,50	11,00
P.lla 1331, viene attribuito un valore al mq. pari ad euro 20,00, ma come indice mercantile viene attribuito lo 0,5 in quanto l'esecutato risulta proprietario	sup reale lorda	8,00	0,50	4,00

per 1/2 con altri intestatari.				
P.lla 1280, viene attribuito un valore al mq. pari ad euro 20,00, ma come indice mercantile viene attribuito lo 0,2 in quanto l'esecutato risulta proprietario per 2/10 con altri intestatari.	sup reale lorda	42,00	0,20	8,40
P.lla 1256, viene attribuito un valore al mq. pari ad euro 20,00, ma come indice mercantile viene attribuito lo 0,2 in quanto l'esecutato risulta proprietario per 2/10 con altri intestatari.	sup reale lorda	1.025,00	0,20	205,00
P.lla 423	sup reale lorda	10,00	1,00	10,00
P.lla 229, viene attribuito come indice mercantile viene attribuito lo 0,2 in quanto l'esecutato risulta proprietario per 2/10 con altri intestatari.	sup reale lorda	1.440,00	0,20	288,00
		10.875,70		8.798,90

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato e sulla scorta della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni. Nell'assegnazione del valore al mq. si è tenuto conto dei diritti sulle parti comuni dell'intero complesso ricadenti sulle p.lle 375 sub.1 e 251 sub.1 e 9 così come si è tenuto conto di tutte le servitù attive e passive. Al valore al mq. non si è tenuto conto del sub.5 della p.lla 321 ancora presente in atti come bene comune non censibile (corte) in quanto doveva essere già stato soppresso per aver originato le p.lle 1328 e 1329, argomento già trattato per il lotto 002. Si precisa inoltre che i terreni ricadenti in zona "ZONE RESIDENZIALI AMMESSE DI COMPLETAMENTO - B" per la conformazione del lotto non è possibile edificare in quanto le distanze dai confini delle altre proprietà non lo permetterebbero sfavorendo l'appetibilità alla vendita. Per tale motivo le particelle censite al catasto terreni sono state tutte tratte come terreno agricolo con i valori VAM dell'Umbria. Mentre per le particelle 1280, 1330, 1331 è stato attribuito un valore al mq. diverso dai restanti terreni anche se limitrofi in considerazione del fatto che presentano una pavimentazione composta da asfalto quindi da considerarsi urbanizzati. Si precisa inoltre che dalla presente stima sono stati esclusi le seguenti unità immobiliari perché intercluse da proprietà di altre persone:

- 1) il sub.6 della p.lla 375 del foglio n.42;
- 2) il sub.3 della p.lla 375 del foglio n.42.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia ;

Uffici del registro di Agenzia delle Entrate di Perugia;

Ufficio tecnico di Comune di Piegaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:

Lotto 003. Abitazione di tipo economico [A3]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	147,70	€ 720,00	€ 106.344,00

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 225 / 2015

Terrazza Abitazione	51,00	€ 720,00	€ 36.720,00
Balcone Abitazione	2,80	€ 720,00	€ 2.016,00
Garage	84,00	€ 305,00	€ 25.620,00
P.Illa 247	4.690,00	€ 0,40	€ 1.876,00
P.Illa 389	290,00	€ 1,80	€ 522,00
P.Illa 436	10,00	€ 1,40	€ 14,00
P.Illa 1252	1.010,00	€ 1,40	€ 1.414,00
P.Illa 1253	1.965,00	€ 1,40	€ 2.751,00
P.Illa 1272	22,00	€ 1,40	€ 30,80
P.Illa 1330, viene attribuito un valore al mq. pari ad euro 20,00, ma come indice mercantile viene attribuito lo 0,5 in quanto l'esecutato risulta proprietario per 1/2 con altri intestatari.	11,00	€ 20,00	€ 220,00
P.Illa 1331, viene attribuito un valore al mq. pari ad euro 20,00, ma come indice mercantile viene attribuito lo 0,5 in quanto l'esecutato risulta proprietario per 1/2 con altri intestatari.	4,00	€ 20,00	€ 80,00
P.Illa 1280, viene attribuito un valore al mq. pari ad euro 20,00, ma come indice mercantile viene attribuito lo 0,2 in quanto l'esecutato risulta proprietario per 2/10 con altri intestatari.	8,40	€ 20,00	€ 168,00
P.Illa 1256, viene attribuito un valore al mq. pari ad euro	205,00	€ 1,40	€ 287,00

20,00, ma come indice mercantile viene attribuito lo 0,2 in quanto l'esecutato risulta proprietario per 2/10 con altri intestatari.

P.Illa 423 10,00 € 1,00 € 10,00

P.Illa 229, viene attribuito come indice mercantile viene attribuito lo 0,2 in quanto l'esecutato risulta proprietario per 2/10 con altri intestatari. 288,00 € 1,40 € 403,20

Valore Corpo € 178.476,00
 Valore Accessori € 0,00
 Valore complessivo intero € 178.476,00
 Valore complessivo diritto e quota € 178.476,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 003	Abitazione di tipo economico con autorimessa e terreni annessi[A3]	8.798,90	€ 178.476,00	€ 178.476,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
 Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 178.476,00
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 178.476,00

Allegati

Allegato n.1 - Estratti di mappa, ortofoto;

Allegato n.2 - Certificati catastali, Certificati Servizio Pubblicità Immobiliare;

Allegato n.3 - Planimetrie catastali, elaborati planimetrici e planimetrie di rilievo;

Allegato n.4 - Certificato di destinazione urbanistica;

Allegato n.5 - Atto di provenienza rep.54558 del 08/06/2010 e rep.57340 del 22/01/2013 e rep.45890 del 06/07/2004;

Allegato n.6 - Rilievo fotografico;

Allegato n.7 - Risposta dell'Agenzia delle Entrate di Perugia su contratti di locazione e/o comodato sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Data generazione:

05-09-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Alessandro Baiocco

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.**

contro: **<Omissis> <Omissis> + Altri 1**

N° Gen. Rep. **225/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Francesco Venturi**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 003 - Abitazione con
autorimessa e terreni
annessi**

Esperto alla stima: **Geom. Alessandro Baiocco**

Codice fiscale: BCCLSN76C31C744C

Studio in: Via Cesare Nebbia 10 - 05018 Orvieto

Telefono: 0763-393170

Fax: 0763-393170

Email: baioccoale@gmail.com

Pec: alessandro.baiocco@geopec.it

In riferimento all'udienza del 23/01/2019 il CTU risponde alle argomentazioni prospettate:

“L'avv. Alessia Lori in sostituzione dell'avv. Bricca la quale fa presente che il CTU ha inserito all'interno del lotto 3 sia beni pignorati per l'intera proprietà che alcune particelle pignorate soltanto pro-quota, chiede pertanto al Giudice di dare incarico al CTU di riformulare il lotto 3 separando in lotti distinti i beni separati per l'intero da quelli pro quota..”

In fase di stesura della relazione peritale il sottoscritto CTU aveva analizzato la possibilità di separare i beni che costituiscono il lotto 3 ma questa condizione non era realizzabile per le seguenti motivazioni: Il lotto 3 attualmente è costituito dai seguenti immobili

<Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprieta` per 1/1 bene personale, sezione censuaria Piegaro foglio 42, particella 247, qualità bosco alto, classe 3, superficie catastale 4690, reddito dominicale: € 4,36, reddito agrario: € 0,48,

sezione censuaria Piegaro foglio 42, particella 389, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 290, reddito dominicale: € 0,37, reddito agrario: € 0,13,

sezione censuaria Piegaro foglio 42, particella 436, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 10, reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,04,

sezione censuaria Piegaro foglio 42, particella 1252, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1010, reddito dominicale: € 3,65, reddito agrario: € 4,43,

sezione censuaria Piegaro foglio 42, particella 1253, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 1965, reddito dominicale: € 7,10, reddito agrario: € 8,12,

sezione censuaria Piegaro foglio 42, particella 1272, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 22, reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,09,

foglio 42, particella 440, subalterno 3, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano primo, comune Piegaro, categoria Lastrico solare,

sezione censuaria Piegaro foglio 42, particella 423, qualità area rurale, superficie catastale 10

<Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprieta` per 1/2, bene personale intestato <Omissis><Omissis>, foglio 42, particella 1330, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano Terra, comune Piegaro, categoria Area urbana, consistenza 22,00

foglio 42, particella 1331, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano Terra, comune Piegaro, categoria Area urbana, consistenza 8,00

<Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/2; <Omissis> <Omissis> nata a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/2, foglio 42, particella 251, subalterno 2, indirizzo via Pò della Fratta , piano S1, comune Piegaro, categoria C/6, classe 3, consistenza 82,00, superficie 92,00, rendita € €1.190,57

foglio 42, particella 321, subalterno 8, indirizzo via Pò della Fratta , piano 1, comune Piegaro, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 123,00, rendita € €. 298,25

foglio 42, particella 375, subalterno 7, indirizzo via Pò della Fratta 46, piano 1, comune Piegaro, categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, superficie 34,00, rendita € 108,46

<Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprieta` per 2/10., foglio 42, particella 1280, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano Terra, comune Piegaro, categoria Area urbana, consistenza 42,00

sezione censuaria Piegaro foglio 42, particella 229, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1440, reddito dominicale: € 6,69, reddito agrario: € 6,69,

sezione censuaria Piegaro foglio 42, particella 1256, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 1025, reddito dominicale: € 3,71, reddito agrario: € 4,23.

Nell'assegnazione del valore al mq. si è tenuto conto dei diritti sulle parti comuni dell'intero complesso ricadenti sulle p.lle 375 sub.1 e 251 sub.1 e 9 così come si è tenuto conto di tutte le servitù attive e passive. Al valore al mq. non si è tenuto conto del sub.5 della p.lla 321 ancora presente in atti come bene comune non censibile (corte) in quanto doveva essere già stato soppresso per aver originato le p.lle 1328 e 1329, (trattasi quindi di un duplicato), come già menzionato nel lotto 2.

I terreni del lotto 3 sono utilizzati come terreno agricolo dagli esecutati. Altro motivo che ha portato il CTU alla formazione di un unico lotto va ricercata nelle p.lle 1256 e 1280 che se anche l'esecutato è proprietario per 2/10, le stesse fungono da unico accesso carrabile e pedonale alla rimanente proprietà ossia le p.lle 1272, 436, 389, 423, 1253, 247 delle quali <Omissis> <Omissis> è pieno proprietario 1/1 perché bene personale e alle p.lle 1331 e 1330 per le quali <Omissis> <Omissis> è proprietario per 1/2 con <Omissis> <Omissis>.

Inoltre, anche, l'unità immobiliare adibita ad abitazione, facente parte del lotto 3, è costituita da più subalterni con intestazioni diverse ossia, sub.7 della p.la 375 e sub.8 della p.la 321 del foglio 42 dei quali gli esecutati <Omissis> <Omissis> e <Omissis> <Omissis> sono proprietari per 1/2 ciascuno e del sub.3 della p.la 440 del foglio n.42 del quale l'esecutato <Omissis> <Omissis> è pieno proprietario 1/1 perché bene personale si è optato per la realizzazione di un lotto unico perché separati non potevano essere posti in vendita.

In conclusione ricadendo le particelle 1256 e 1280 all'interno del lotto e rivestendo un ruolo fondamentale sul luogo, formando altri lotti distinti le stesse andrebbero ad intercludere le particelle precedentemente menzionate rendendole invendibili, vedi planimetria allegata.

Per le osservazioni dell'avv. Francesco Venturi in merito alle particelle in comune con terzi, di seguito vengono riassunti i beni indicati già nelle perizie dei lotti:

Beni indicati nella perizia del lotto 1

Dati Catastali:

<Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/1, bene personale, foglio 12, particella 120, indirizzo Strada Pievaiola snc, piano Terra, comune Piegaro, categoria D/8, rendita € 634,00

sezione censuaria Piegaro foglio 12, particella 119, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1.01.05, reddito dominicale: € €36,53, reddito agrario: € €44,36.

Beni indicati nella perizia del lotto 2

Dati Catastali:

<Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/1 bene personale, foglio 42, particella 440, subalterno 2, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano Terra, comune Piegaro, categoria C/3, classe 1, consistenza mq.12, rendita € 26,65

foglio 42, particella 440, subalterno 1, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano Terra, comune Piegaro, categoria Bene Comune Non Censibile

<Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/2 in regime comunione dei beni; <Omissis> <Omissis> nata a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/2 in regime comunione dei beni., foglio 42, particella 321, subalterno 7, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano Terra, comune Piegaro, categoria C/3, classe 2, consistenza mq.112, rendita € 289,22

foglio 42, particella 1328, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano Terra, comune Piegaro, categoria F/1 - Area Urbana, consistenza mq.103

foglio 42, particella 375, subalterno 2, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano Terra, comune Piegaro, categoria C/3, classe 1, consistenza mq.21,00, rendita € 46,64.

Nella relazione peritale al punto 8.1.

La superficie dell'area annessa all'officina è comprensiva della p.lla 1328 e del sub.1 della p.lla 440 per complessivi mq.150,00. Si precisa inoltre che il sub.2 della p.lla 375 con la formazione del presente lotto perde i diritti di proprietà comune sul sub.1 della p.lla 375 (bene comune non censibile, corte) per tale motivo dovrà essere redatta una variazione catastale per la modifica del sub.1 nell'elaborato planimetrico.

In conclusione il valore totale del lotto sarà decurtato delle seguenti spese:

- 1) il costo delle variazioni catastali per il passaggio del b.c.n.c. sub.1 della p.lla 440 del foglio n.42 ad area urbana di proprietà esclusiva dell'aggiudicatario,

- 2) il costo della variazione per la soppressione del sub.5 della p.lla 321 ancora presente in atti come bene comune non censibile (corte) in quanto doveva essere già stato soppresso per aver originato le p.lle 1328 e 1329,

- 3) il costo della variazione catastale per la modifica del sub.1 della p.lla 375 in quanto non più bene comune non censibile al sub.2 del presente lotto;

- 4) costo per la demolizione del soppalco.

Beni indicati nella perizia del lotto 3

<Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/1 bene personale, sezione censuaria Piegaro foglio 42, particella 247, qualità bosco alto, classe 3, superficie catastale 4690, reddito dominicale: € 4,36, reddito agrario: € 0,48,

sezione censuaria Piegaro foglio 42, particella 389, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 290, reddito dominicale: € 0,37, reddito agrario: € 0,13,

sezione censuaria Piegaro foglio 42, particella 436, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 10, reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,04,

sezione censuaria Piegaro foglio 42, particella 1252, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1010, reddito dominicale: € 3,65, reddito agrario: € 4,43,

sezione censuaria Piegaro foglio 42, particella 1253, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 1965, reddito dominicale: € 7,10, reddito agrario: € 8,12,

sezione censuaria Piegaro foglio 42, particella 1272, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 22, reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,09,

foglio 42, particella 440, subalterno 3, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano primo, comune Piegaro, categoria Lastrico solare,

sezione censuaria Piegaro foglio 42, particella 423, qualità area rurale, superficie catastale 10

<Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/2, bene personale intestato <Omissis> <Omissis>., foglio 42, particella 1330, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano Terra, comune Piegaro, categoria Area urbana, consistenza 22,00

foglio 42, particella 1331, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano Terra, comune Piegaro, categoria Area urbana, consistenza 8,00

<Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/2; <Omissis> <Omissis> nata a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprietà per 1/2, foglio 42, particella 251, subalterno 2, indirizzo via Pò della Fratta , piano S1, comune Piegaro, categoria C/6, classe 3, consistenza 82,00, superficie 92,00, rendita € 190,57

foglio 42, particella 321, subalterno 8, indirizzo via Pò della Fratta , piano 1, comune Piegaro, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 123,00, rendita € €. 298,25

foglio 42, particella 375, subalterno 7, indirizzo via Pò della Fratta 46, piano 1, comune Piegaro, categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, superficie 34,00, rendita € 108,46

<Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis> <Omissis>, Proprieta` per 2/10., foglio 42, particella 1280, indirizzo via Pò della Fratta snc, piano Terra, comune Piegaro, categoria Area urbana, consistenza 42,00

sezione censuaria Piegaro foglio 42, particella 229, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1440, reddito dominicale: € 6,69, reddito agrario: € 6,69

sezione censuaria Piegaro foglio 42, particella 1256, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 1025, reddito dominicale: € 3,71, reddito agrario: € 4,23.

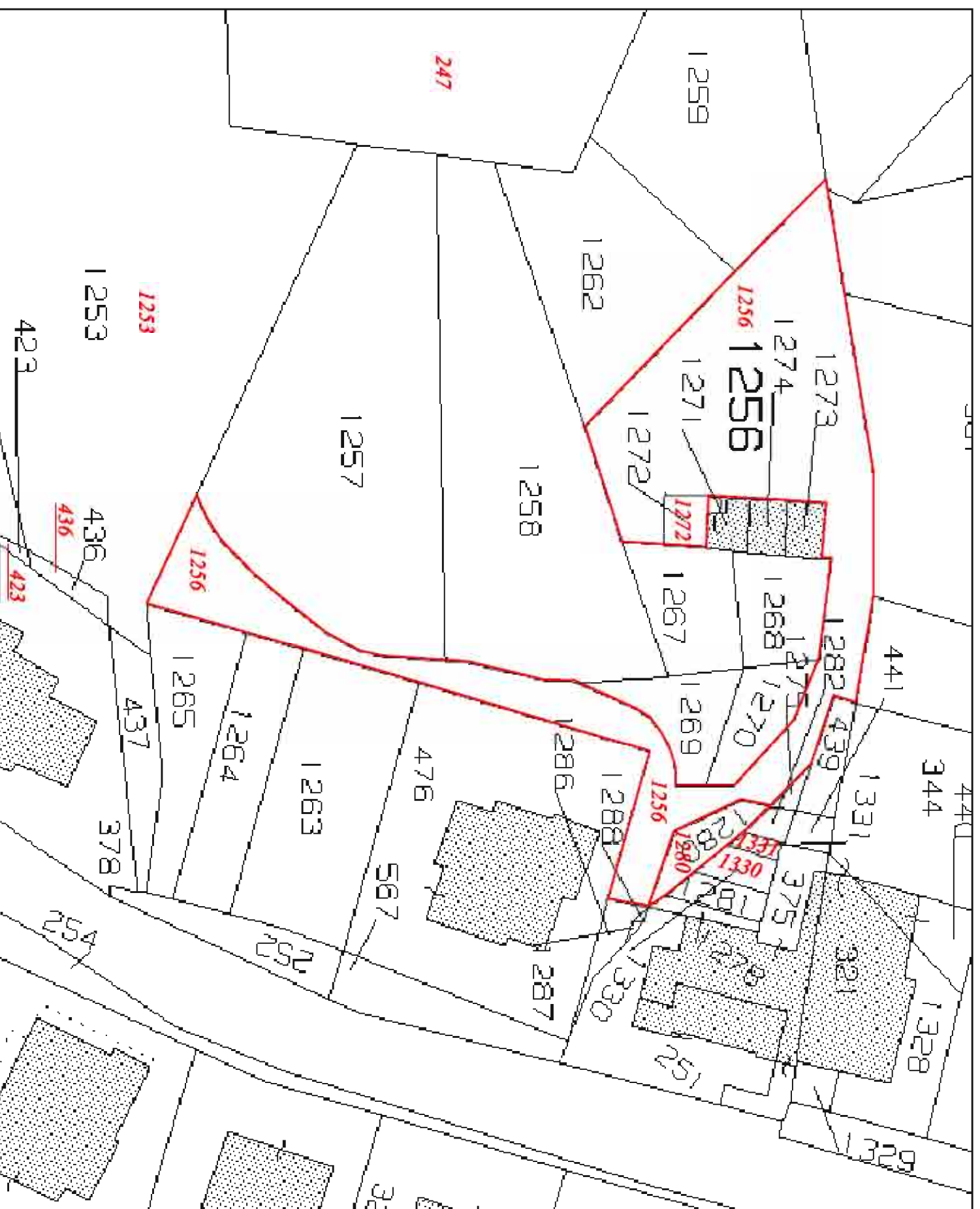
Nella relazione peritale al punto 8.1.

Nell'assegnazione del valore al mq. si è tenuto conto dei diritti sulle parti comuni dell'intero complesso ricadenti sulle p.lle 375 sub.1 e 251 sub.1 e 9 così come si è tenuto conto di tutte le servitù attive e passive. Al valore al mq. non si è tenuto conto del sub.5 della p.lla 321 ancora presente in atti come bene comune non censibile (corte) in quanto doveva essere già stato soppresso per aver originato le p.lle 1328 e 1329, argomento già trattato per il lotto 002.

Per tutte la documentazione inerenti la descrizione dei lotti e degli allegati si rimanda alla relazioni peritali già agli atti.

Data generazione:
18-09-2019

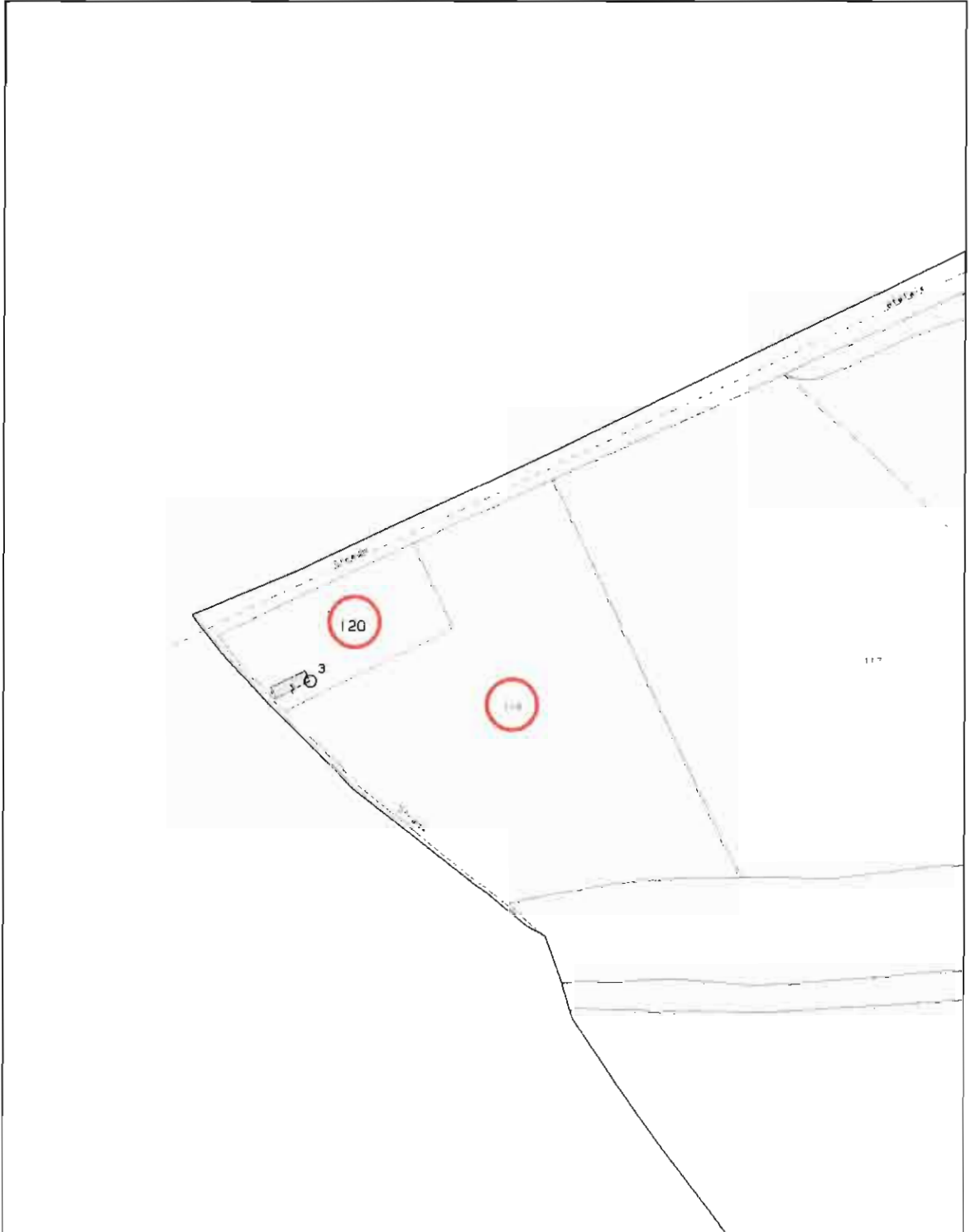
L'Esperto alla stima
Geom. Alessandro Baiocco



Il tecnico
Geom. Alessandro Baiocco

ALLEGATO N. 1


Estratti di mappa, Ortofoto, Estratto di P.R.G.



Comune di Piegara
Ortofoto



Comune di Piegaro
Localizzazione

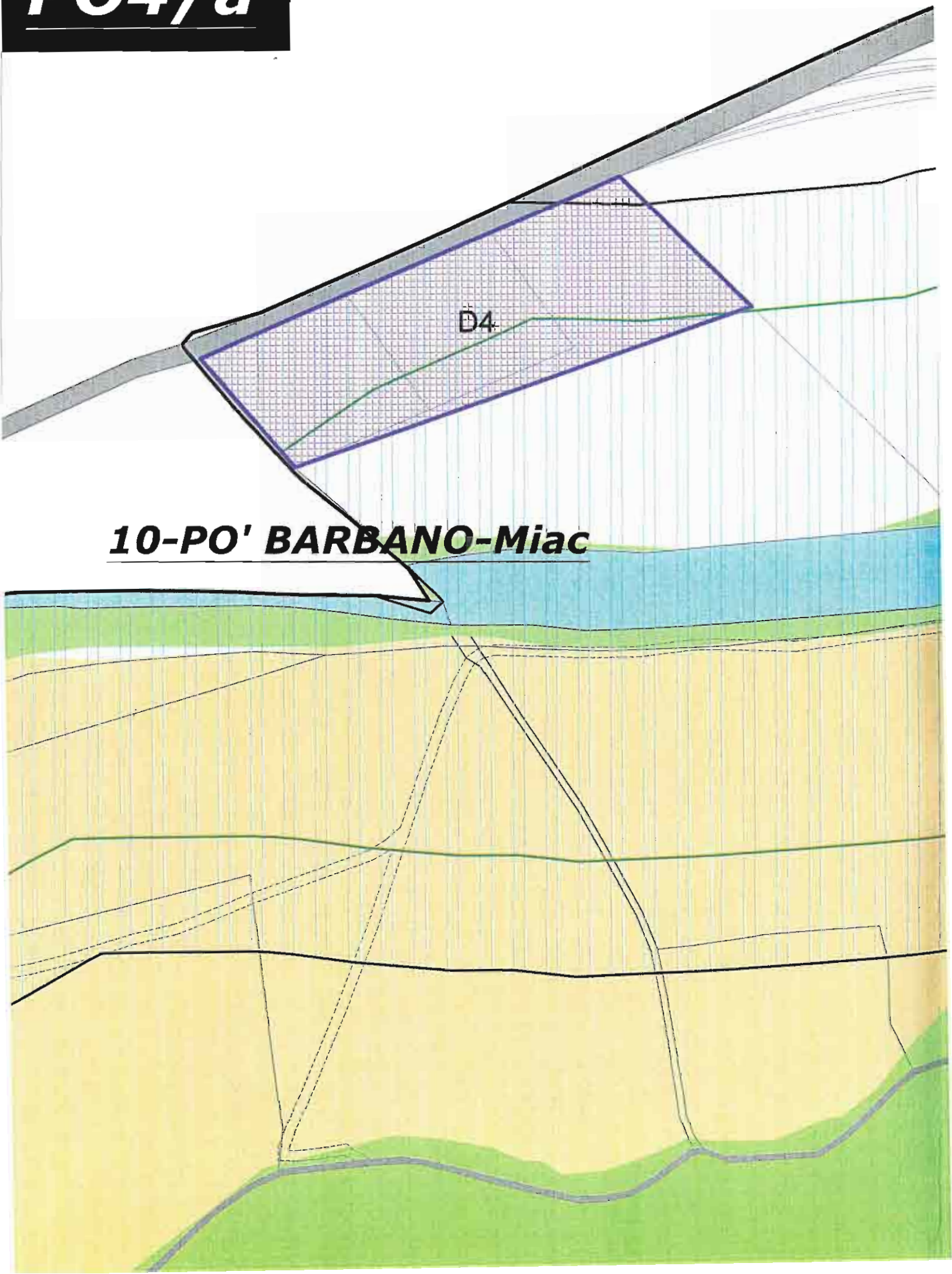
 *Limite di proprietà*



P04/a

D4

10-PO' BARBANO-Miac

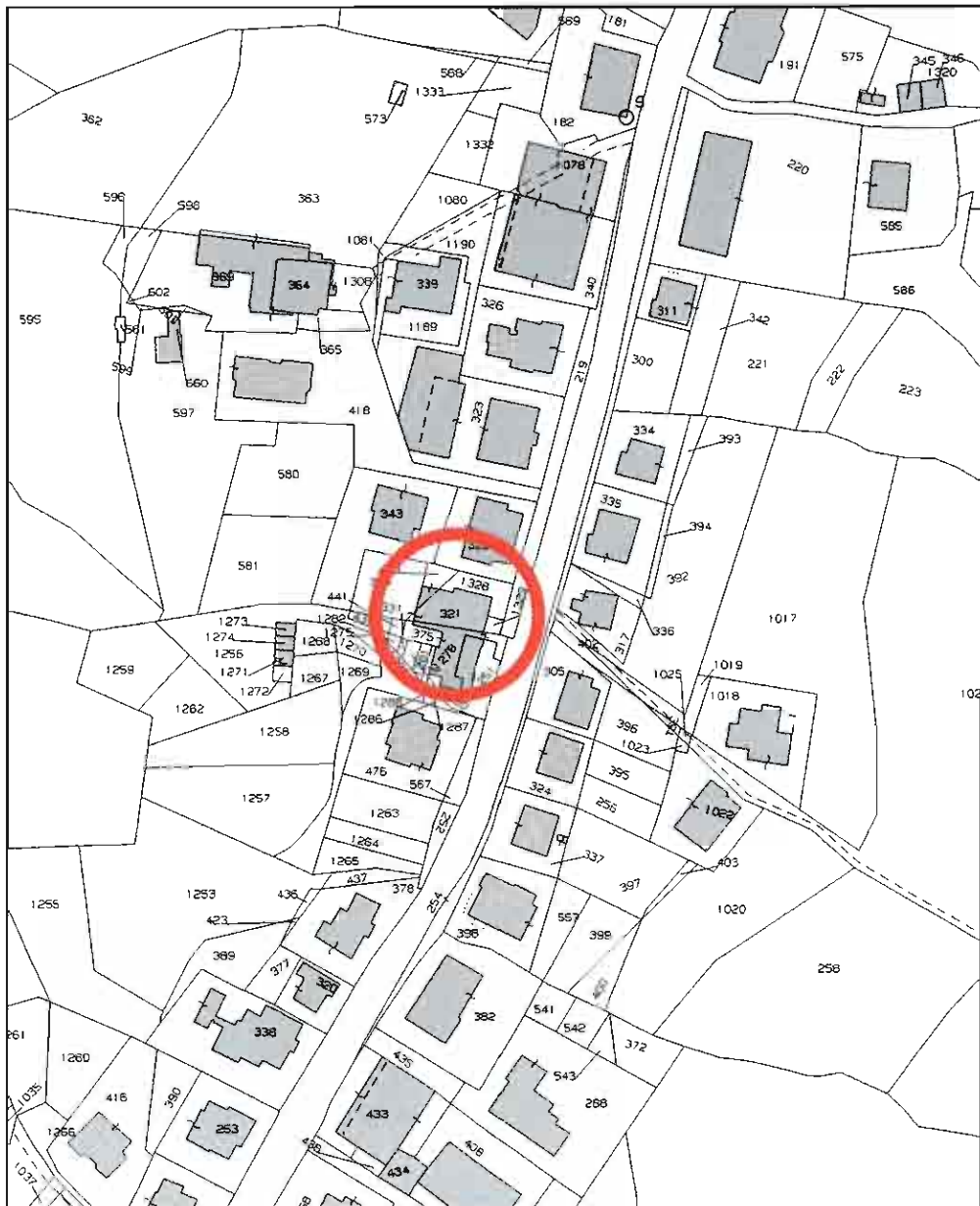


LEGENDA

TIPOLOGIA MACROAREE		ZONE A SERVIZI	
	Ma - Insediamenti a prevalente destinazione residenziale		Attrezzature pubbliche
	Mb - Borghi a prevalente destinazione residenziale		Attrezzature di Servizio
	Mc - Aggregati a prevalente destinazione residenziale		Attrezzature per l' Istruzione
	ITR - Insediamenti a prevalente destinazione turistico - residenziale		Attrezzature Religiose
	Miac - Insediamenti a prevalente destinazione produttiva		Attrezzature Cimiteriali
	Ms - Insediamenti a prevalente destinazione a servizi		Attrezzature Tecnologiche
			Attrezzature per la Protezione Civile
UNITA' MINIME D' INTERVENTO			Attrezzature Sportive
	Esercizi ricettivi extralberghieri in zona agricola e attività agrituristiche - RE		Parcheggi pubblici
ZONE RESIDENZIALI			Attrezzature di Servizio Private
	Centri Storici		Attrezzature Sportive Private
	Centri di valore storico e ambientale	ZONE A VERDE	
	Zone residenziali ammesse di completamento 0,83 mq/mq h. max : 10,00 ml.		Verde pubblico
	Zone residenziali ammesse di completamento 0,50 mq/mq h. media : 7,50 ml.		Parco Territoriale
	Zone residenziali ammesse di completamento 0,83 mq/mq h. media : 7,50 ml.		Parco per attività Culturali
	Zone residenziali ammesse di completamento 0,23 mq/mq h. media : 6,50 ml.		Verde privato
	Zone residenziali ammesse di completamento 0,33 mq/mq h. media : 6,50 ml.		Verde privato di tutela
	Zone residenziali con cubatura assentita	VINCOLI	
	Zone residenziali condizionate di espansione 0,10 mq/mq h. max : 6,50 ml.		Fascia rispetto cimiteriale (Lg.n.166/2002)
	Zone residenziali condizionate di espansione 0,33 mq/mq h. max : 7,50 ml.		Ambito fluviale - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lett c)
	Zone residenziali condizionate di espansione 0,50 mq/mq h. max : 10,00 ml.		Ambito fluviale - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua (L.R. 27/2000, art. 48, comma 1.)
	Zone residenziali condizionate di espansione 0,05 mq/mq h. max : 4,50 ml.	BASE CARTOGRAFICA	
	Zone residenziali condizionate di espansione 0,25 mq/mq h. max : 6,50 ml.		Limite territorio comunale
	Zone residenziali condizionate di espansione 0,18 mq/mq h. max : 6,50 ml.		Base catastale, aggiornamento anno 2000 Base C.T.R., volo anno 2000
	Zone per insediamenti turistici e residenziali 0,08 mq/mq h. max : 6,50 ml.		Vecchio percorso catastale Fiume Nestore
ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE			Corsi d'acqua
	Zone per attività industriali e artigianali R.c.f. : 0,45 h. media : 10,00 ml.		Bacini artificiali
	Zone per attività commerciali, artigianali ed industriali R.c.f. : 0,45 h. max : 10,00 ml.		Viabilità primaria e secondaria

ALLEGATO N. 1

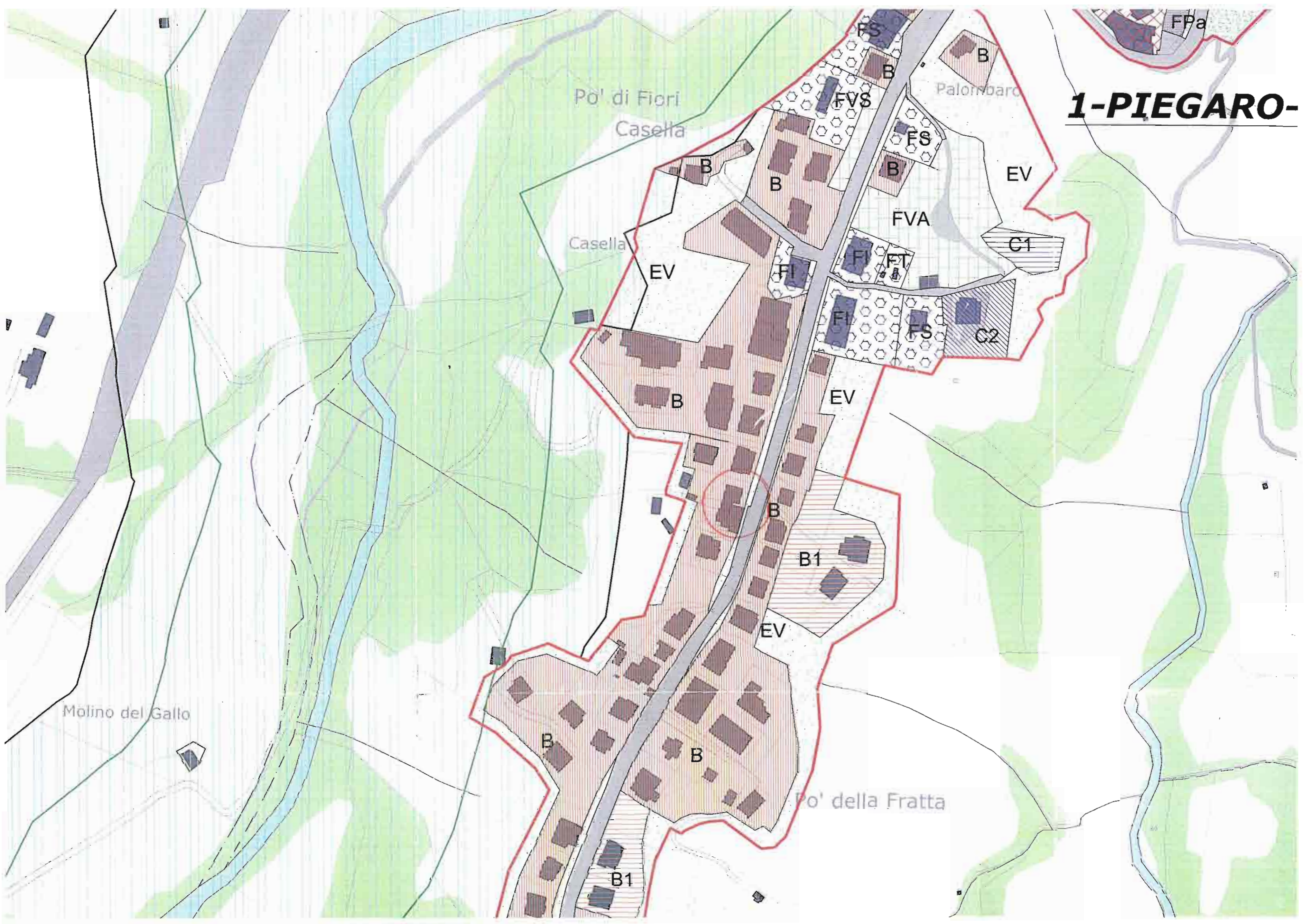
Estratti di mappa, Ortofoto









Comune di Piegaro
Localizzazione




1-PIEGARO-



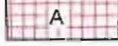

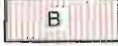
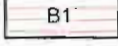
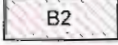
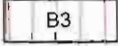
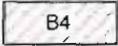
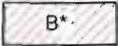

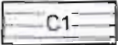
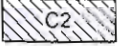

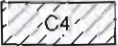

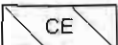
TIPOLOGIA MACROAREE

-  Ma - Insediamenti a prevalente destinazione residenziale
-  Mb - Borghi a prevalente destinazione residenziale
-  Mc - Aggregati a prevalente destinazione residenziale
-  ITR - Insediamenti a prevalente destinazione turistico - residenziale
-  Miac - Insediamenti a prevalente destinazione produttiva
-  Ms - Insediamenti a prevalente destinazione a servizi

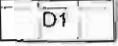
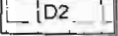
UNITA' MINIME D' INTERVENTO

-  Esercizi ricettivi extralberghieri in zona agricola e attività agrituristiche - RE

ZONE RESIDENZIALI

-  A Centri Storici
-  A1 Centri di valore storico e ambientale
-  B Zone residenziali ammesse di completamento 0,83 mq/mq h. max : 10,00 ml.
-  B1 Zone residenziali ammesse di completamento 0,50 mq/mq h. media : 7,50 ml.
-  B2 Zone residenziali ammesse di completamento 0,83 mq/mq h. media : 7,50 ml.
-  B3 Zone residenziali ammesse di completamento 0,23 mq/mq h. media : 6,50 ml.
-  B4 Zone residenziali ammesse di completamento 0,33 mq/mq h. media : 6,50 ml.
-  B* Zone residenziali con cubatura assentita
-  C Zone residenziali condizionate di espansione 0,10 mq/mq h. max : 6,50 ml.
-  C1 Zone residenziali condizionate di espansione 0,33 mq/mq h. max : 7,50 ml.
-  C2 Zone residenziali condizionate di espansione 0,50 mq/mq h. max : 10,00 ml.
-  C3 Zone residenziali condizionate di espansione 0,05 mq/mq h. max : 4,50 ml.
-  C4 Zone residenziali condizionate di espansione 0,25 mq/mq h. max : 6,50 ml.
-  C5 Zone residenziali condizionate di espansione 0,18 mq/mq h. max : 6,50 ml.
-  CE Zone per insediamenti turistici e residenziali 0,08 mq/mq h. max : 6,50 ml.

ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

-  D1 Zone per attività industriali e artigianali R.c.f. : 0,45 h. media : 10,00 ml.
-  D2 Zone per attività commerciali, artigianali ed industriali R.c.f. : 0,45 h. max : 10,00 ml.

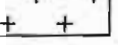


ZONE A SERVIZI

-  FA Attrezzature pubbliche
-  FS Attrezzature di Servizio
-  FI Attrezzature per l' Istruzione
-  FR Attrezzature Religiose
-  FZ Attrezzature Cimiteriali
-  FT Attrezzature Tecnologiche
-  FPC Attrezzature per la Protezione Civile
-  FVS Attrezzature Sportive
-  FP Parcheggi pubblici
-  FSP Attrezzature di Servizio Private
-  FVSP Attrezzature Sportive Private


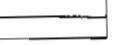
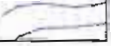


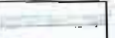
ZONE A VERDE

-  FVA Verde pubblico
-  FVT Parco Territoriale
-  FVC Parco per attività Culturali
-  EV Verde privato
-  EV1 Verde privato di tutela

VINCOLI

-  Fascia rispetto cimiteriale (Lg.n.166/2002)
-  Ambito fluviale - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua (D.Lgs 42/2004, art. 142, comma 1, lett.c)
-  Ambito fluviale - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua (L.R. 27/2000, art. 48, comma 1.)

BASE CARTOGRAFICA

-  Limite territorio comunale
-  Base catastale, aggiornamento anno 2000
Base C.T.R., volo anno 2000
-  Vecchio percorso catastale Fiume Nestore
-  Corsi d'acqua
-  Bacini artificiali
-  Viabilità primaria e secondaria

ALLEGATO N. 1

Estratti di mappa, Ortofoto

Comune di Piegaro
Localizzazione



Comune di Piegaro

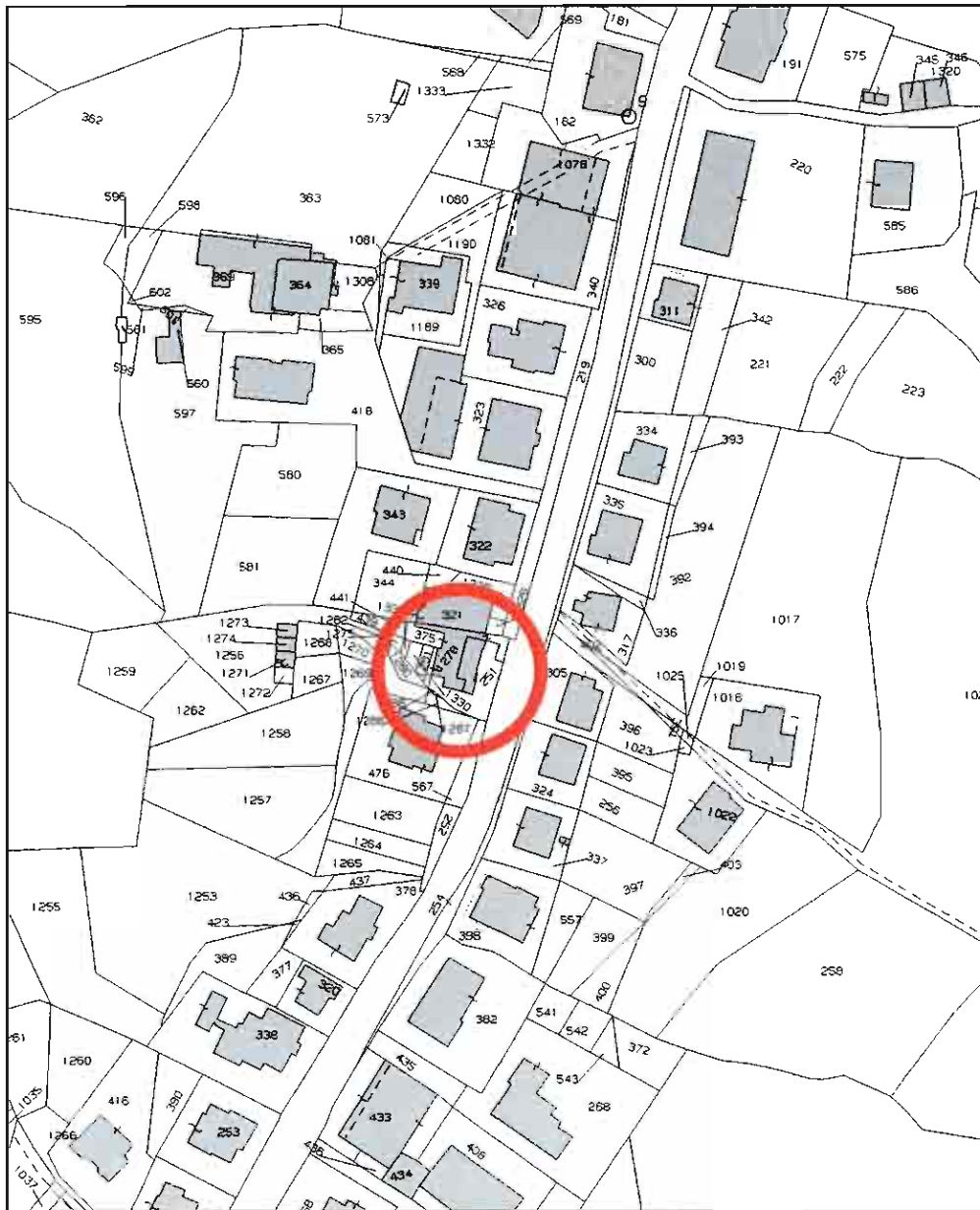
Foglio n. 42 - Part.lla n. 251 - Sub. n. 2

e

Foglio n.42 - Part.lla n.440 - Sub. n. 3

Foglio n.42 - Part.lla n.321 - Sub. n. 8

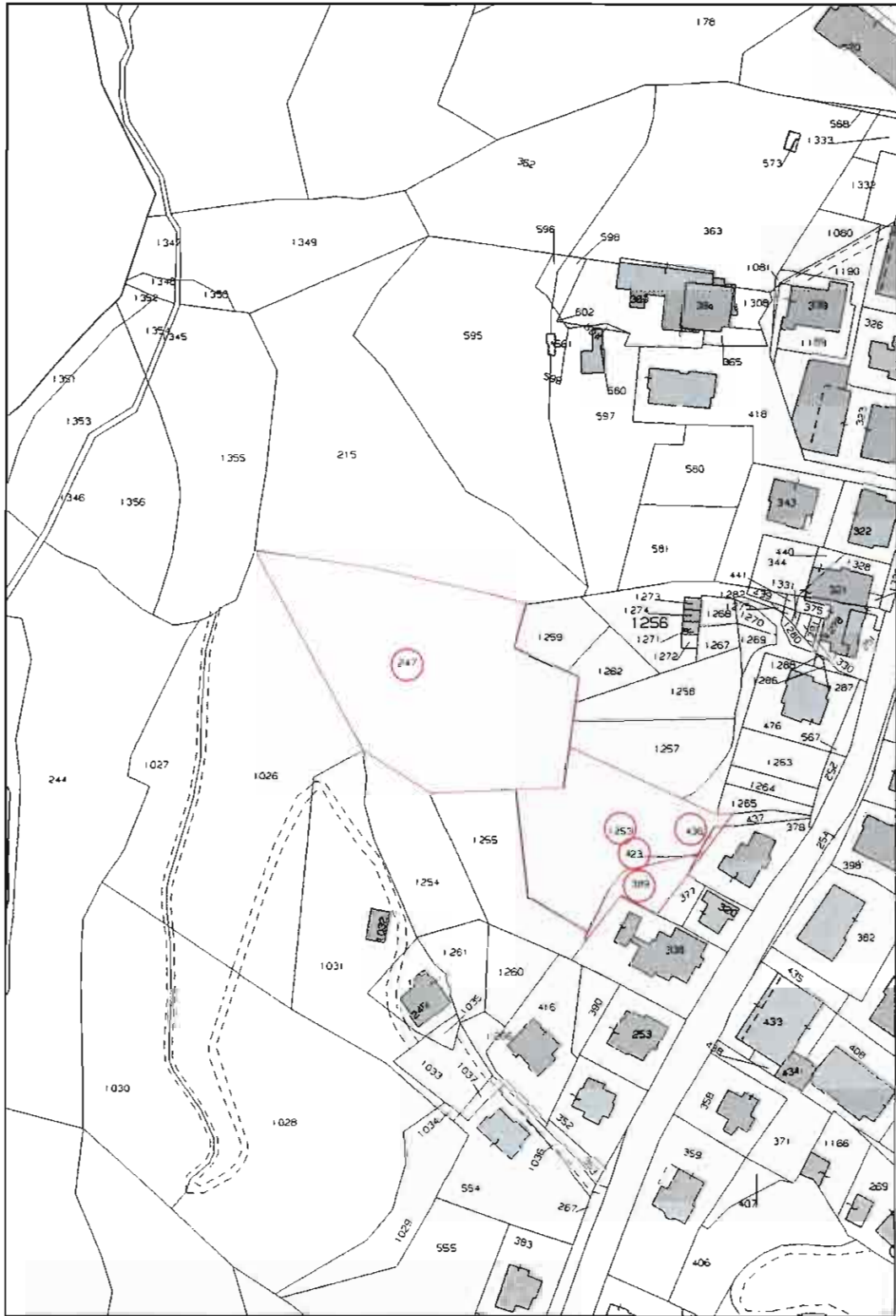
Foglio n.42 - Part.lla n.375 - Sub. n. 7



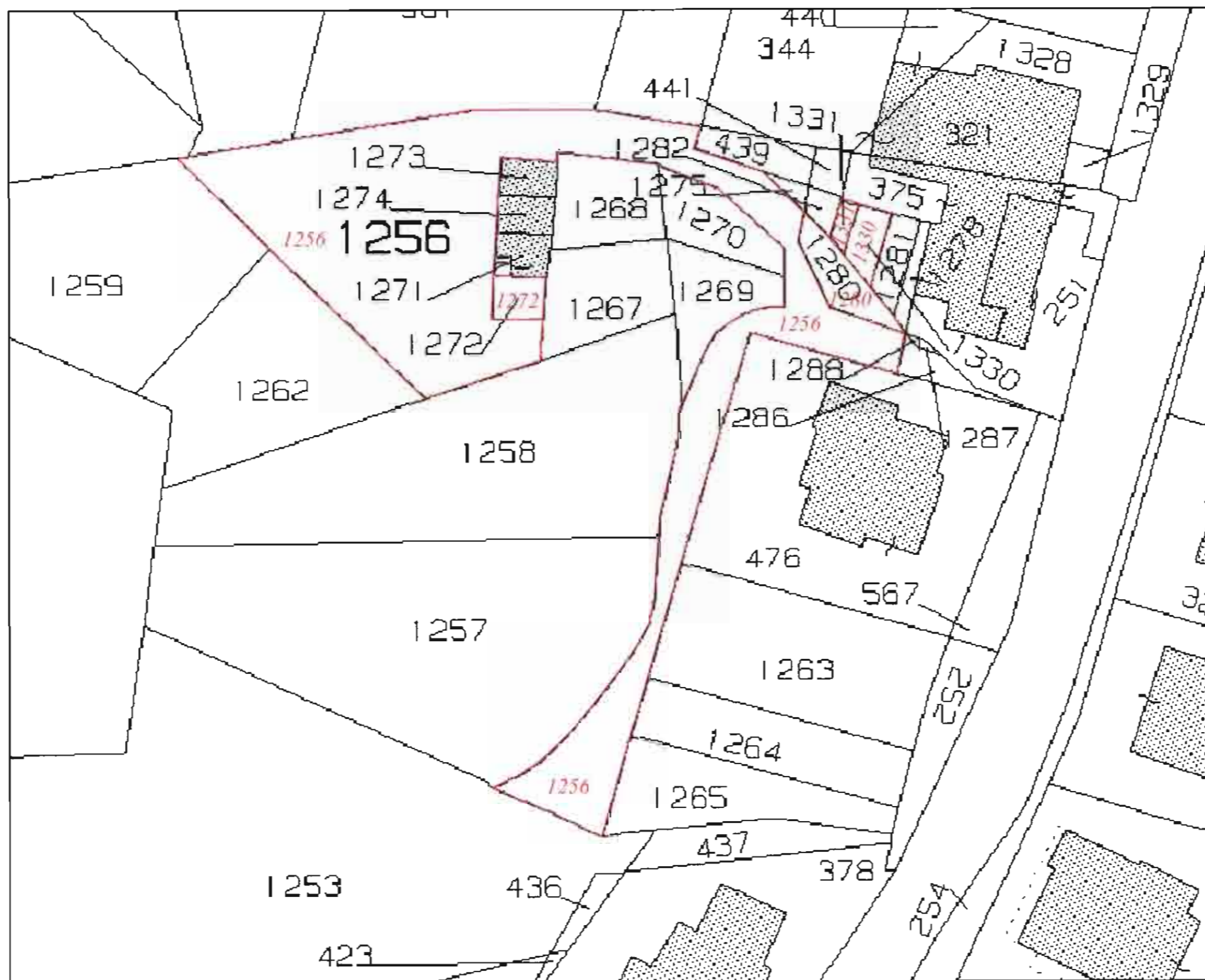
Comune di Piegaro
Individuazione intero lotto
Rapp. 1:2.000

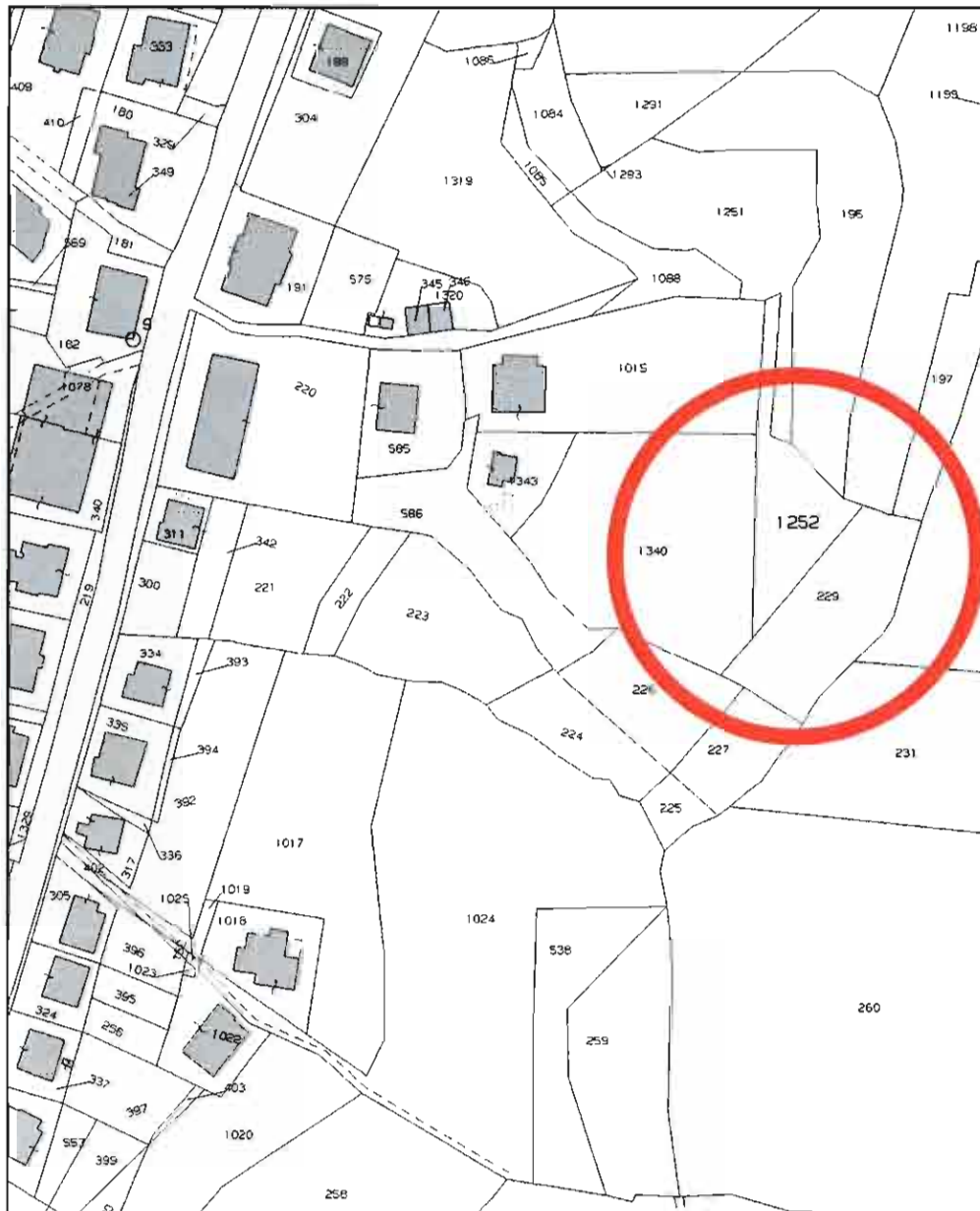


Comune di Piegara
Foglio n.42 p.lla 247, 1253, 423, 389, 436.
Rapp. 1:2.000



Comune di Piegaro
Foglio n.42 p.lla 1256, 1272, 439, 441, 1331, 1330, 1280.
Rapp. 1:500





Comune di Piegaro
Foglio n.42 p.lla 1252, 229
Rapp. 1:2.000



ALLEGATO N.3

Planimetrie Catastali, elaborati planimetrici e di planimetrie di rilievo.

MODULARIO
F. 119 rev. 4/85



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI

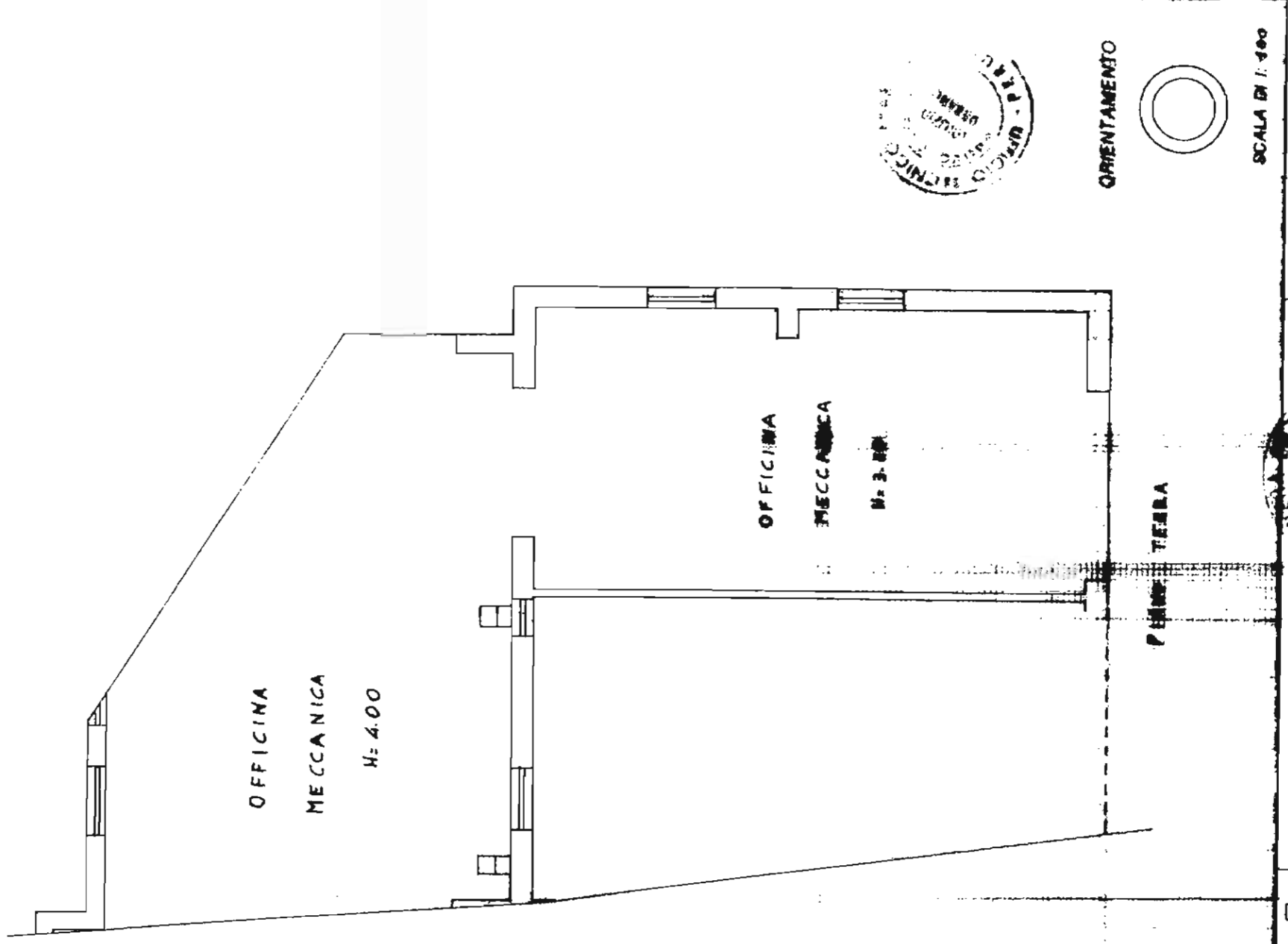
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **PIEGARO** via **P.O.** della **FRATTA**

MOD. AN. IC.

LIRE
400

CIV.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:400

RESERVATO ALL'UFFICIO

Completata dal **GEOMETRA**
(Tit. cap. n. **1111**)
SALVATORE FREGO
iscritto all'Albo di **GEOMETRI**
della provincia di **PERUGIA**
data **10/10/87** Firma

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. **42**
n. **321** sub. **7**

26M
240

MODULARIO
F. 119, rend. 488



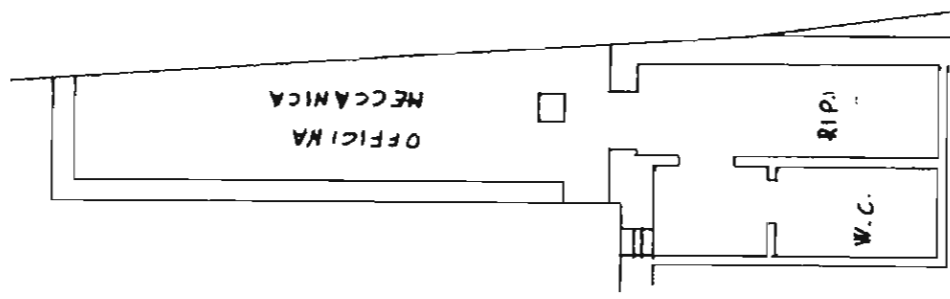
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

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

MOD. AN (CEU)

LIRE
400

Planimetria di u.i.u. in Comune di PIEGARO via PO' DELLA FRATTA CIV.



PIANO TERRA H=3.65

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100



Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali

F. A.2
n. 375 sub. 2

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)

BARBARERA ENZO

Iscritto all'albo dei GEOMETRI

della provincia di PERUGIA

data Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

26

2604

MODULARIO
f. 119 - rev. 4/88



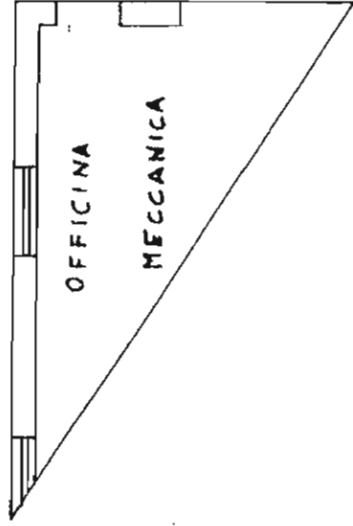
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di **PIEGARO** via **PO' della FRATTIA** civ.

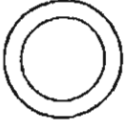
MOD. AN (CEU)

LIRE
400



PIANO TERRA H= 4.00

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100



Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Identificativi catastali
 F. 4.2
 n. 440 sub. 2

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
BARBARA ENZA
 Iscritta all'albo de l **GEOMETRI**
 della provincia di **PERUGIA**
 data
Firma

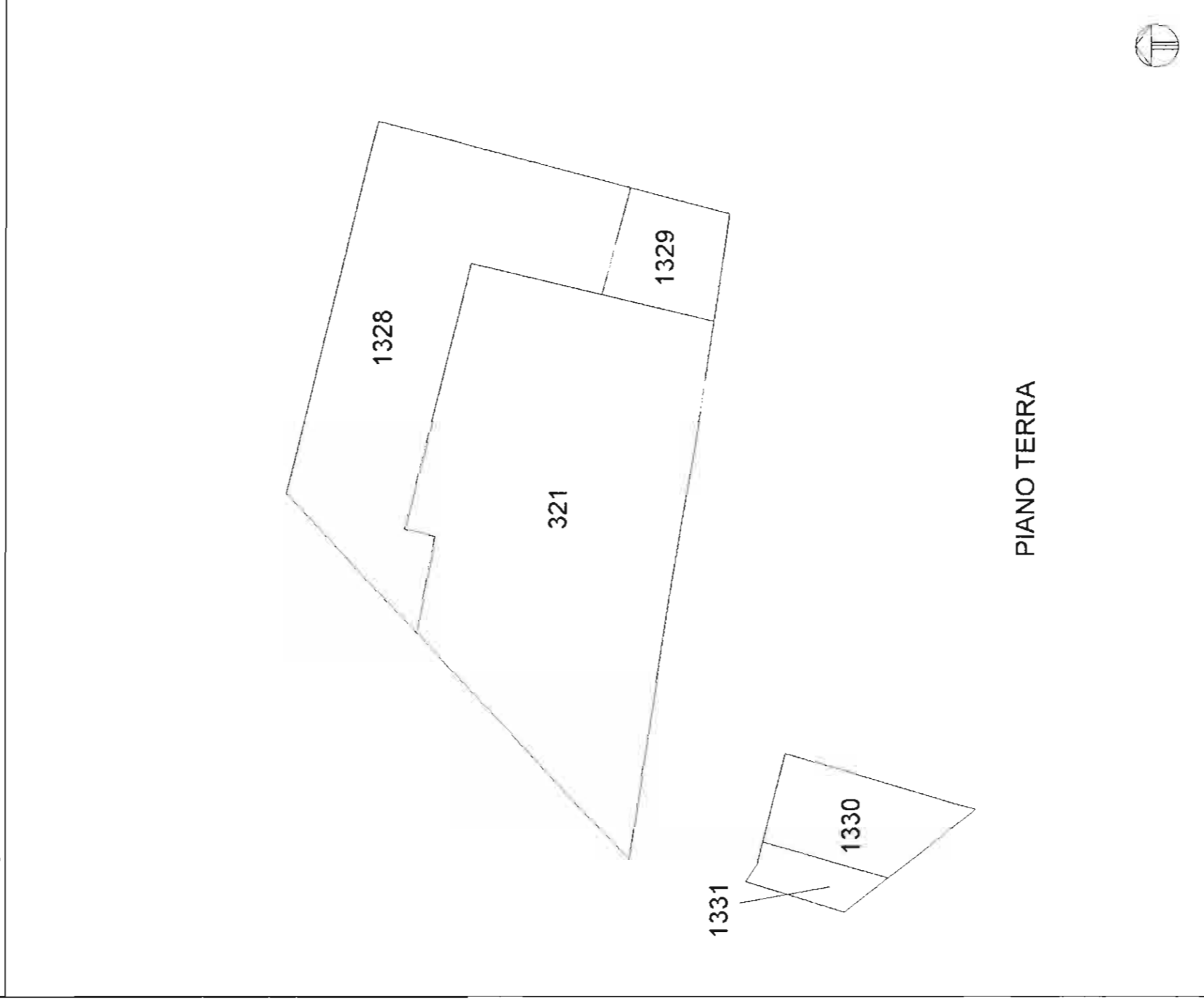
RESERVATO ALL'UFFICIO
26 MAR 2016

24

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Barbanera Enzo	
Isritto all'albo: Geometri	
Prov. Perugia	N. 1498

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Comune di Piegara	Protocollo n. PG0347865 del 03/12/2012
Sezione: Foglio: 42 Particella: 1328	Tipo Mappale n. 336798 del 20/11/2012
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 200	



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: PIEGARO
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

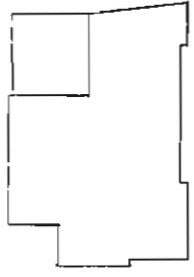
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
PIEGARO		42	1328		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
	VIA PO' DELLA FRATTA	T			F01 AREA URBANA

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

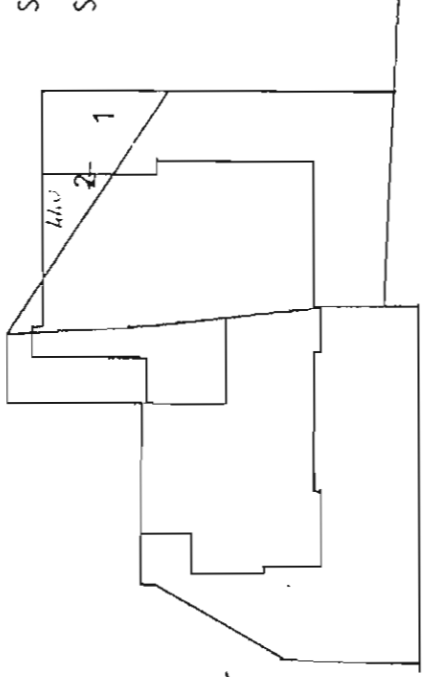
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



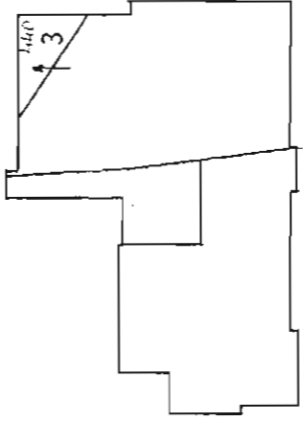
ELABORATO PLANIMETRICO

COMUNE DI PIEGARO FOGLIO N° 42 PARTICELLA N° 440

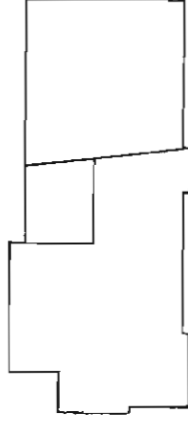
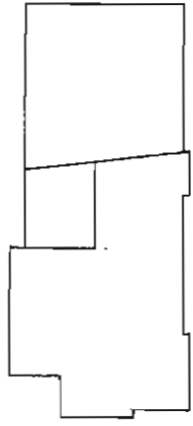
- Sub. 1 - Bene comune non censibile (corte)
- Sub. 2 - Officina piano terra
- Sub. 3 - Terrazzo piano primo



Piano terra



Piano primo



20/04/17



24000/89

Direzione Provinciale di Perugia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: PIEGARO
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

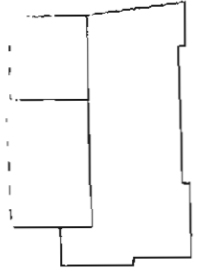
Comune		Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
PIEGARO				42	440			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE		
1	VIA PO' DELLA FRATTA		T			Partita speciale A		
2	VIA PO' DELLA FRATTA		T			C03 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI		
3	VIA PO' DELLA FRATTA		l			F05 LASTRICO SOLARE		

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

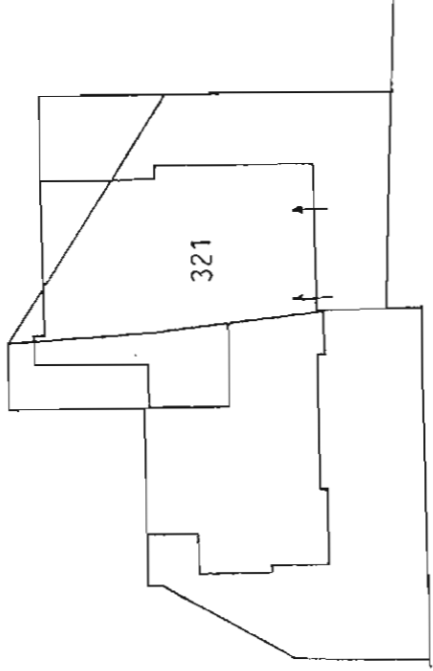
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



ELABORATO PLANIM.

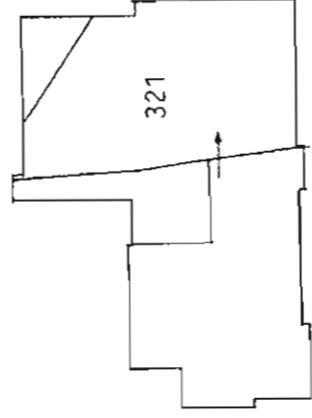
COMUNE DI PIEGARO FUGGIO N° 42 PART. I. N° 321

P.1°S

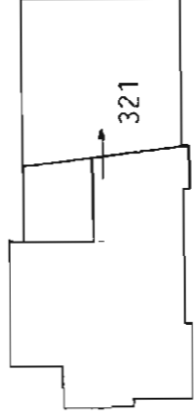


- Sub. 5 - Bene comune non censibile (corte)
- Sub. 6 - Negozio piano terra
- Sub. 7 - Officina piano terra
- Sub. 8 - Appartamento piano primo
- Sub. 9 - Appartamento piano secondo e soffitte piano terzo.

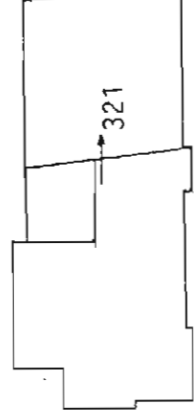
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



Direzione Provinciale di Perugia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: PIEGARO
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

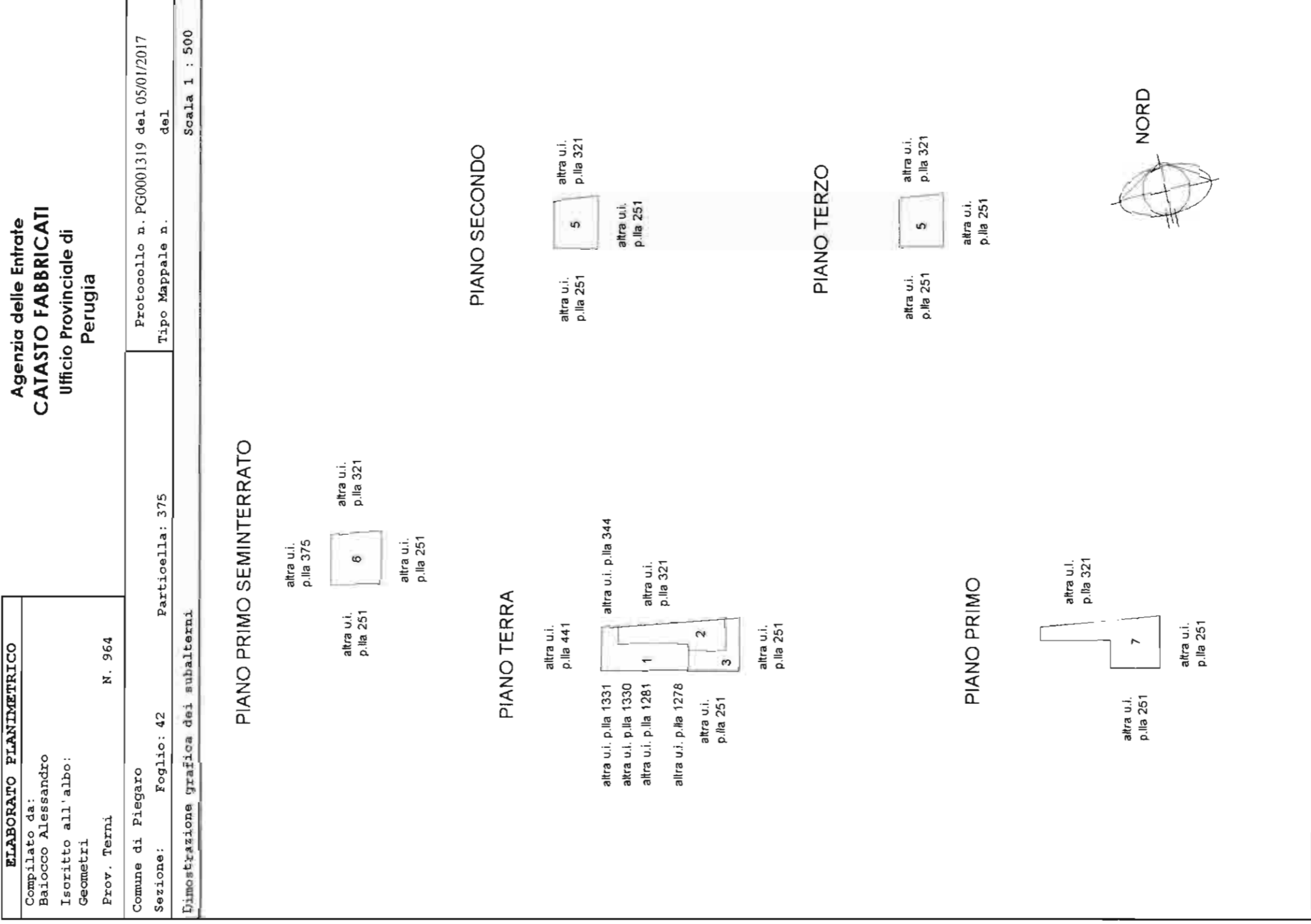
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
PIEGARO			42	321			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1				00	000	Immobile soppresso	
2				00	000	Immobile soppresso	
3				00	000	Immobile soppresso	
4				00	000	Immobile soppresso	
5	VIA PO' DELLA FRATTA					Partita speciale A	
6	VIA PO' DELLA FRATTA		T			C01 NEGOZI E BOTTEGHE	
7	VIA PO' DELLA FRATTA		T			C03 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	
8	VIA PO' DELLA FRATTA		1			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	
9	VIA PO' DELLA FRATTA		20003			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	

Unità immobiliari n. 9

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Perugia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: PIEGARO
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
PIEGARO			42	375			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA PO' DELLA FRATTA		T			B.C.N.C. CORTE	
2	VIA PO' DELLA FRATTA		T			C03 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	
3	VIA PO' DELLA FRATTA		T			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, CANTINE E SOFFITTE SE NON UNITE ALL'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA	
4						SOPPRESSO	
5	VIA PO' DELLA FRATTA		20003			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	
6	via po' della fratta	46	S1			LOCALE DI DEPOSITO	
7	via po' della fratta	46	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	

Unità immobiliari n. 7

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Comune di Piegaro

Scala 1:100

Foglio n.42 - Part.lla n.440 - Sub. n. 2

Foglio n.42 - Part.lla n.440 - Sub. n. 1

Foglio n.42 - Part.lla n.321 - Sub. n. 7

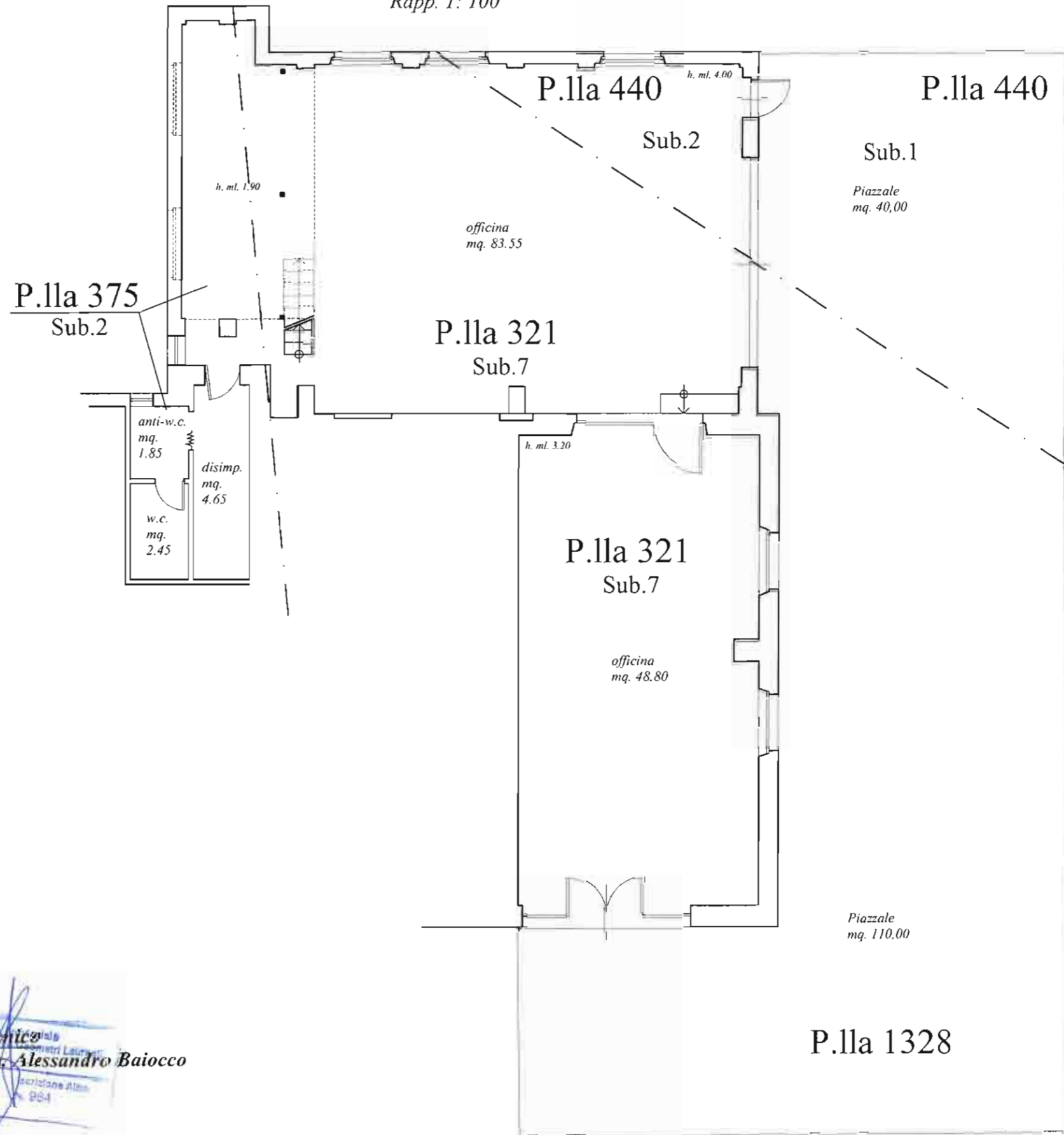
Foglio n.42 - Part.lla n.375 - Sub. n. 2

Foglio n.42 - Part.lla n.1328



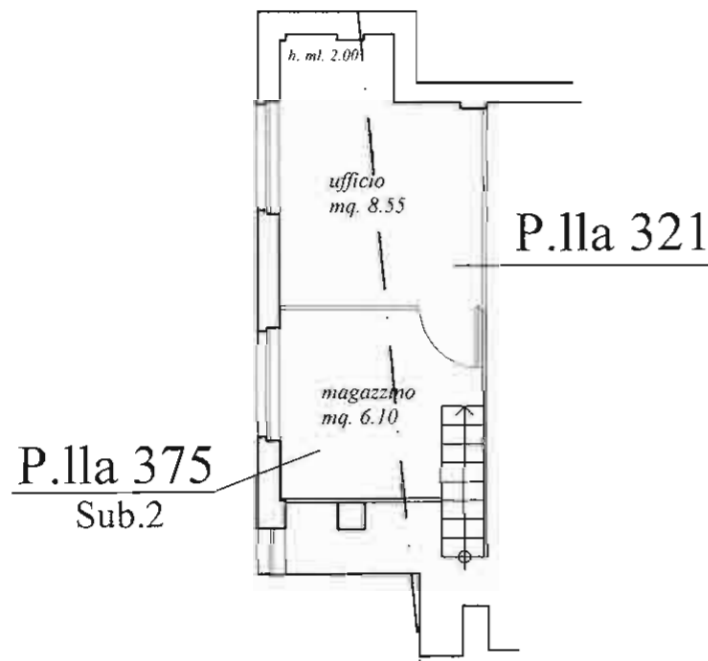
PLANIMETRIA PIANO TERRA

Rapp. 1: 100



PLANIMETRIA PIANO SOPPALCO

Rapp. 1: 100



superficie utile totale mq. 141.30
superficie soppalco mq. 14.65
superficie lorda mq. 168.90

Il Tecnico
Geom. Alessandro Baiocco
Corteo 111
984

P.lla 1328

Comune di Piegaro

Scala 1:100

Foglio n.42 - Part.lla n.440 - Sub. n. 2

Foglio n.42 - Part.lla n.440 - Sub. n. 1

Foglio n.42 - Part.lla n.321 - Sub. n. 7

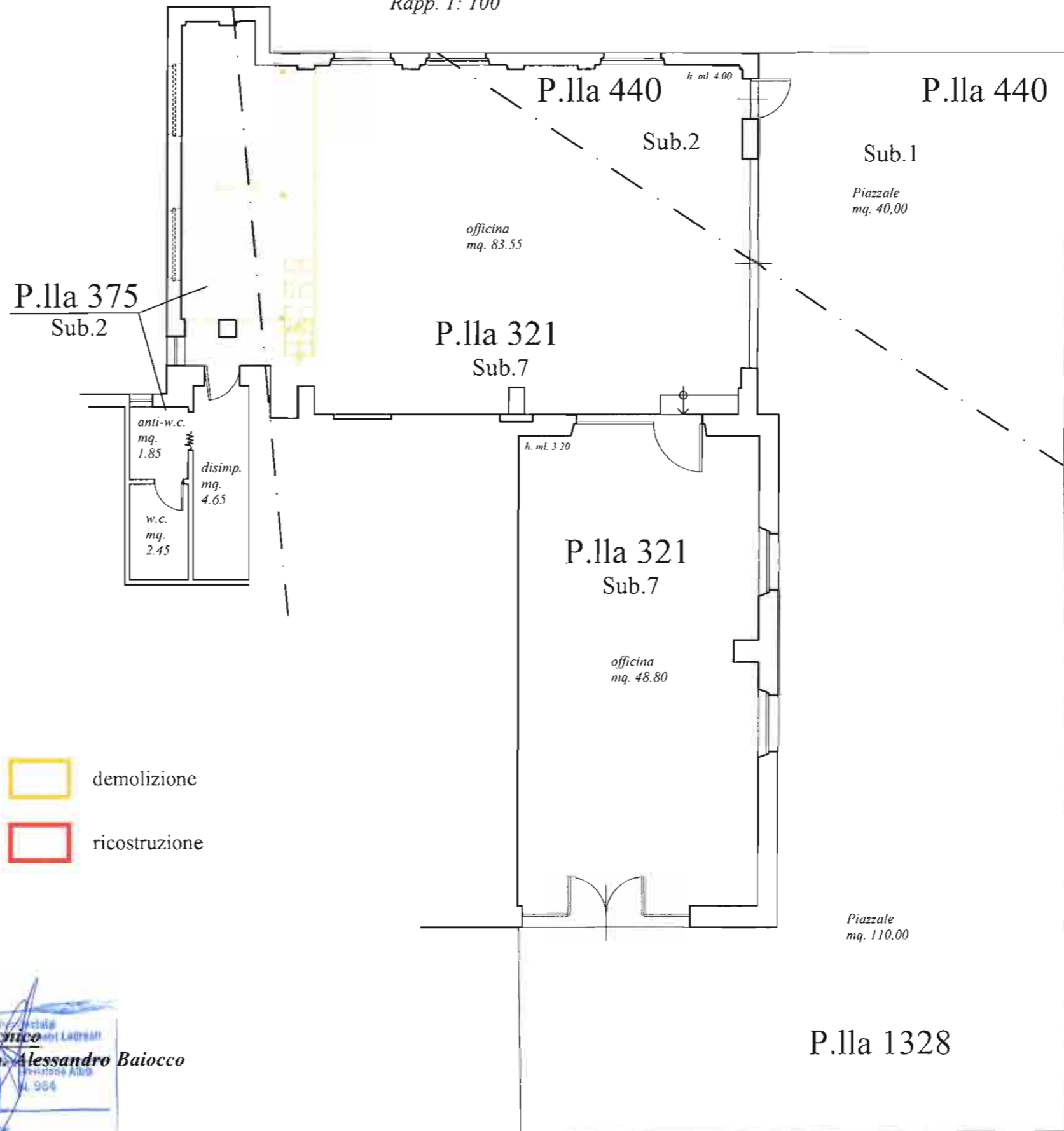
Foglio n.42 - Part.lla n.375 - Sub. n. 2

Foglio n.42 - Part.lla n.1328



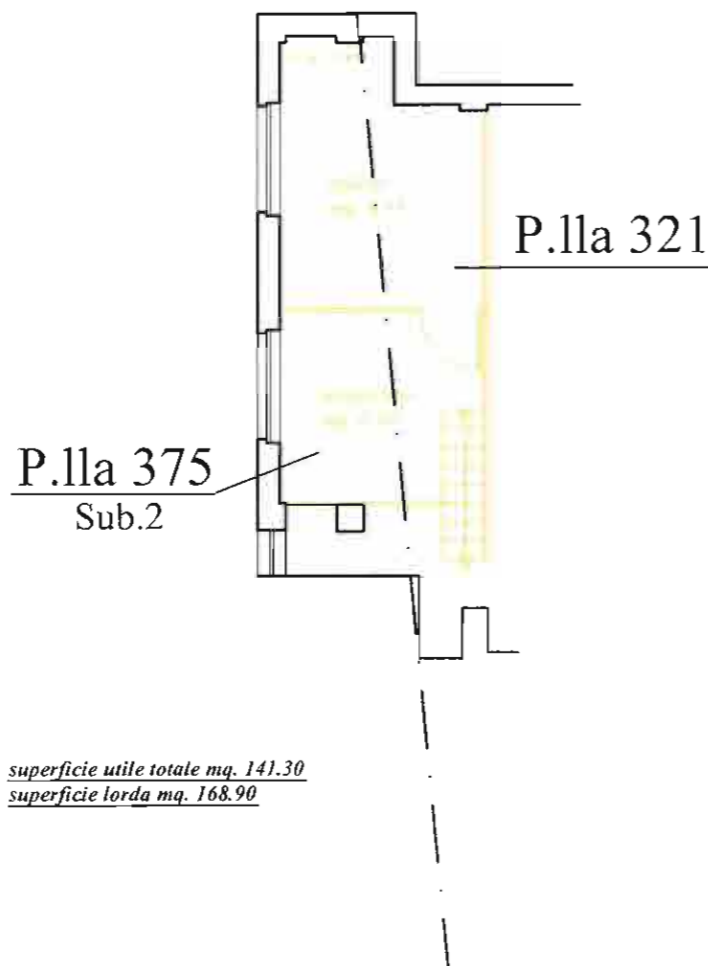
PLANIMETRIA PIANO TERRA

Rapp. 1: 100



PLANIMETRIA PIANO SOPPALCO

Rapp. 1: 100



superficie utile totale mq. 141.30
superficie lorda mq. 168.90



ALLEGATO N.3

Planimetrie Catastali, elaborati planimetrici e di planimetrie di rilievo.

MODULARIO
F. fig. rend. 487



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

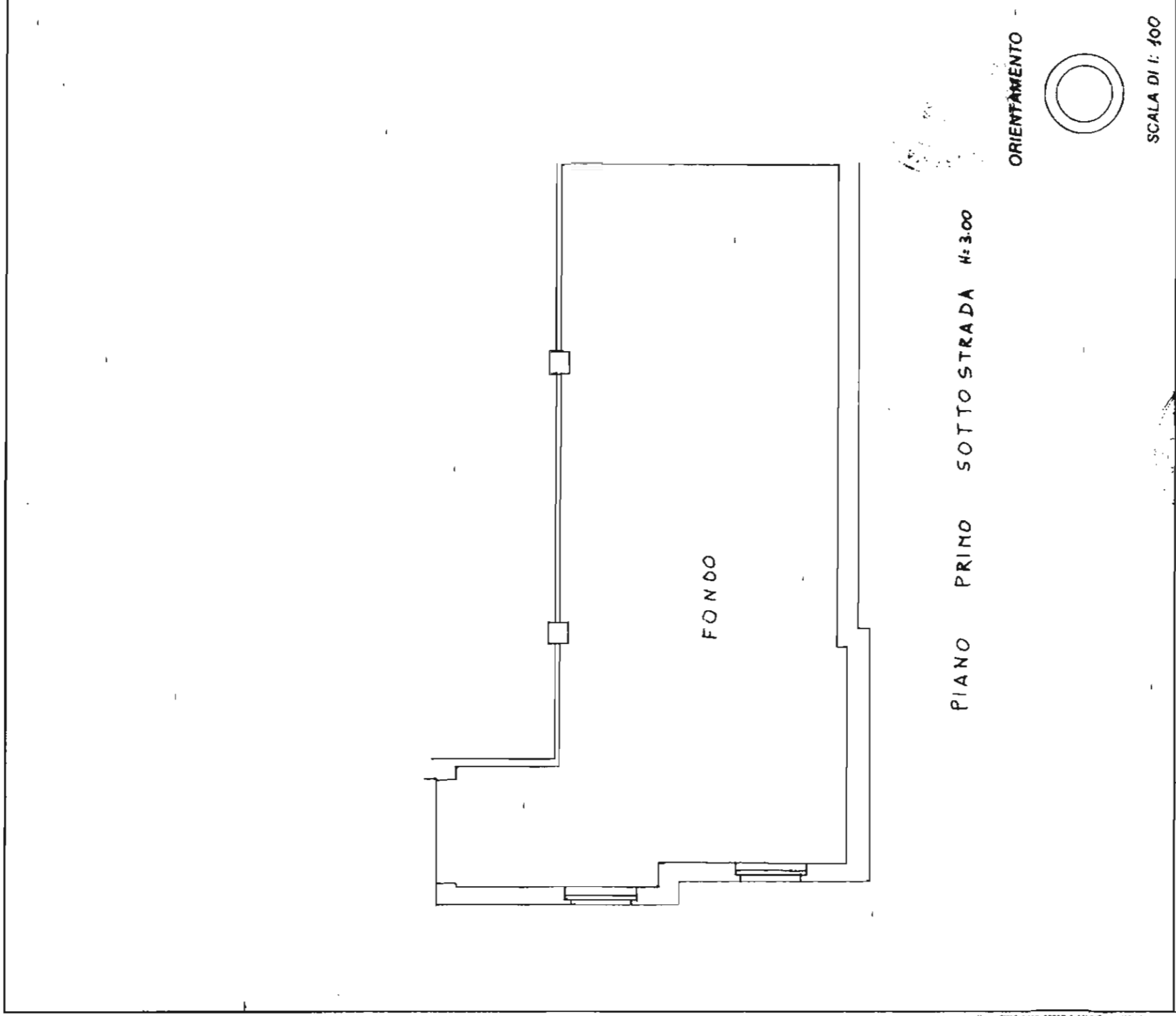
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di PIEGARO via PO' della FRATTA civ.

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

10 metri



Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

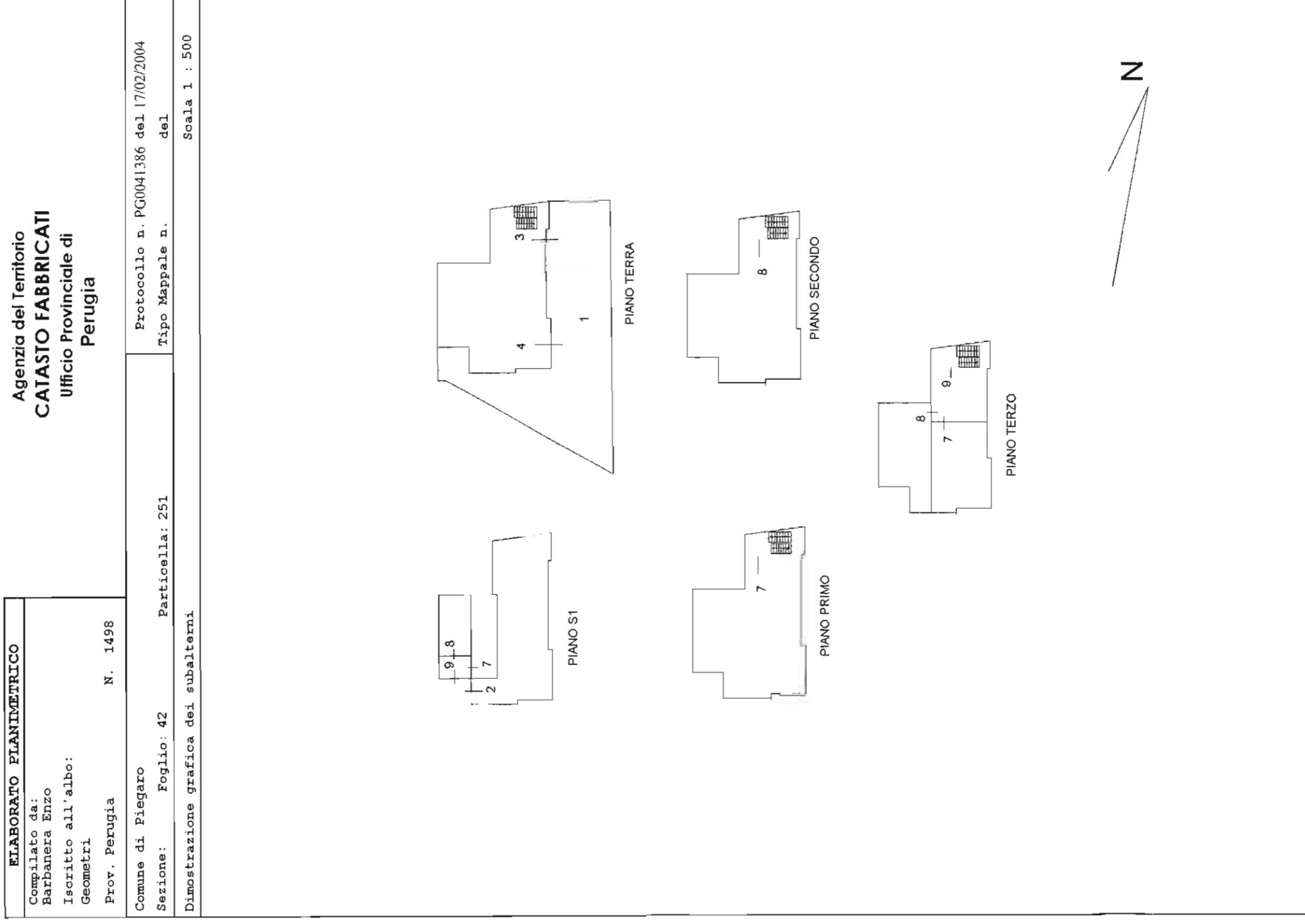
Identificativi catastali
F. 42
n. 251 sub. 2

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
BARBARA ENZO

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di PERUGIA
date 14/08
Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

9



Direzione Provinciale di Perugia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: PIEGARO
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
PIEGARO			42	251			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA PO' DELLA FRATTA		T			Partita speciale A	
2	VIA PO' DELLA FRATTA		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE	
3	VIA PO' DELLA FRATTA		T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE	
4	VIA PO' DELLA FRATTA		T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE	
5						Immobile soppresso	
6						Immobile soppresso	
7	VIA PO' DELLA FRATTA	SNC	S1-13			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
8	VIA PO' DELLA FRATTA	SNC	S1-23			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
9	VIA PO' DELLA FRATTA	SNC	S1-3			Partita speciale A	

Unità immobiliari n. 9

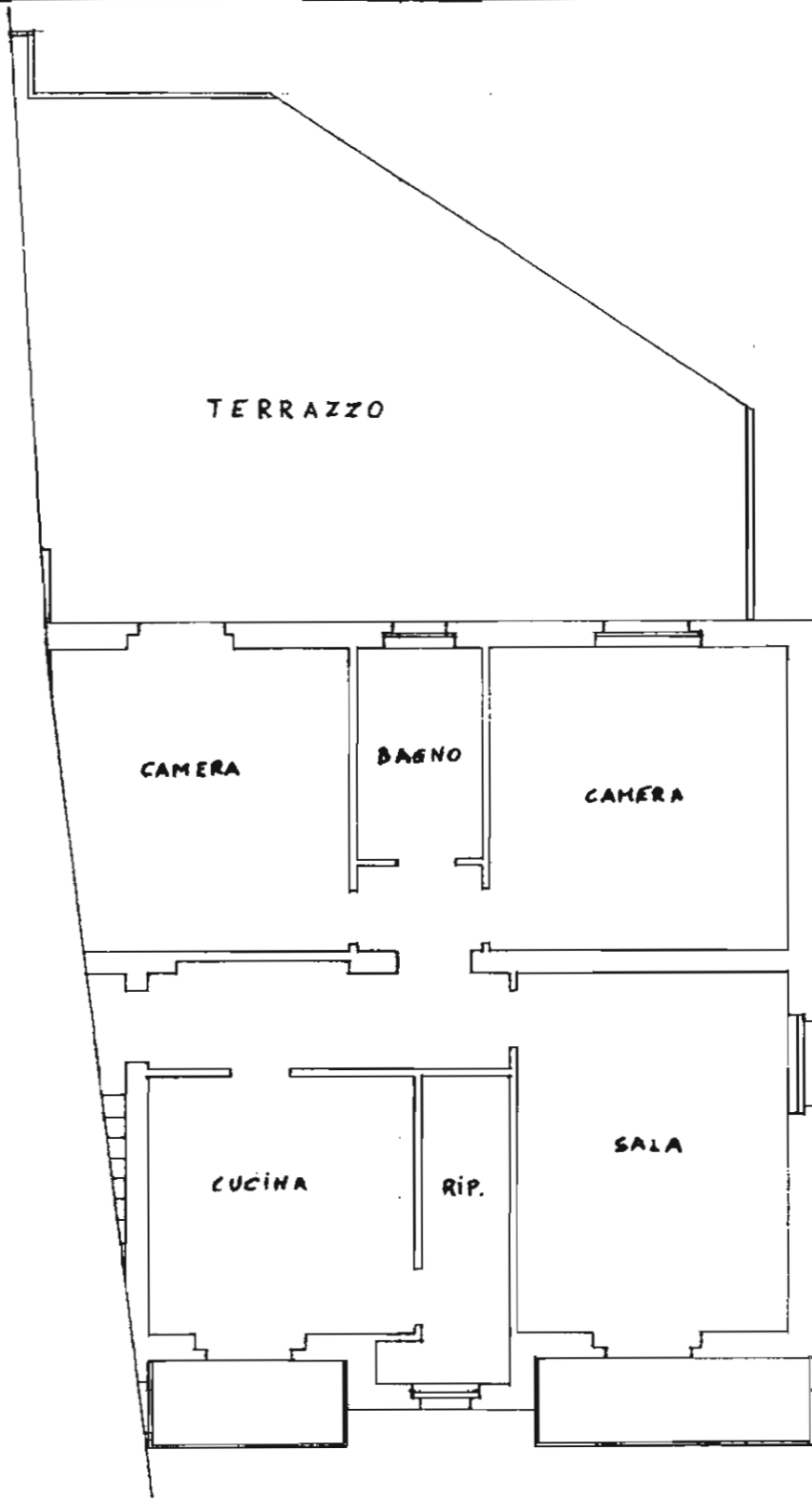
Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Planimetria di u.i.u. in Comune di PIEGARO via PO' della FRATTA civ.



PIANO PRIMO N. 2.90

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 42
n. 321 sub. 8

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
BARBANERA ENZO

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di PERUGIA n. 1199

data 11/11/1989 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 26/05/1989 ; Data: 01/04/2016 ; Richiedente: BCCLSN76C31C744C

Data presentazione: 26/05/1989 ; Data: 01/04/2016 ; Richiedente: BCCLSN76C31C744C
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0001319 del 05/01/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Piegaro

Via Po' Della Fratta

civ. 46

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 42

Particella: 375

Subalterno: 7

Compilata da:

Baiocco Alessandro

Iscritto all'albo:
Geometri

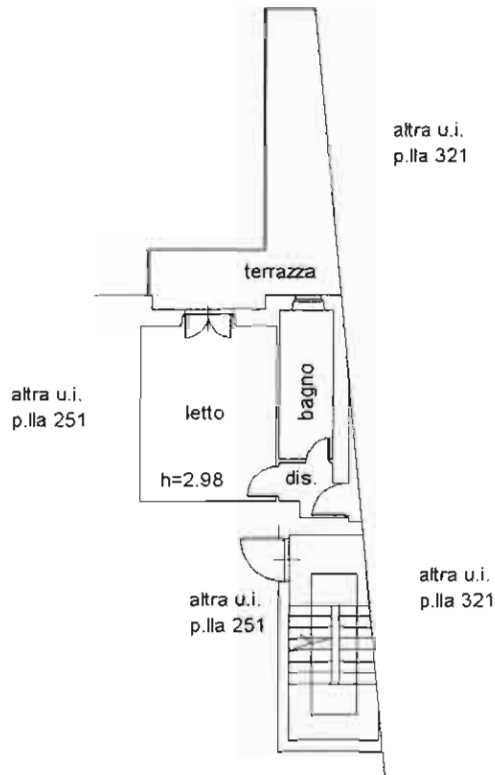
Prov. Terni

N. 964

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/08/2018 - Comune di PIEGARO (G601) - < Foglio: 42 - Particella: 375 - Subalterno: 7 >
VIA PO' DELLA FRATTA n. 46 piano: 1.

Ultima planimetria in atti

Data: 23/08/2018 - n. T141453 - Richiedente: BCCLSN76C31C744C

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MODULARIO
F. /ig. rend. 400



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS. TT. EE.

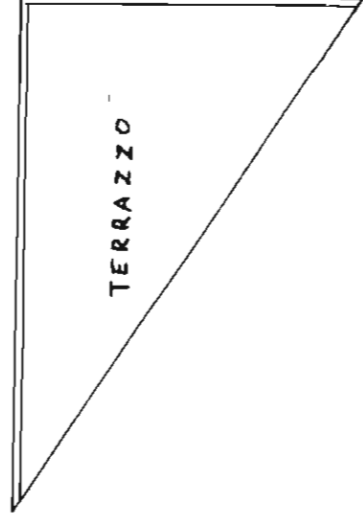
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 652)

MOD. AN (CEU)

LIRE
400

Planimetria di u.i.u. in Comune di PIEGARO via P.O. della FRATTA civ.

10 metri



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100



Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)

BARBARA ENZO

Iscritto all'albo dei GEOMETRI

della provincia di PERUGIA

data

Firma

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

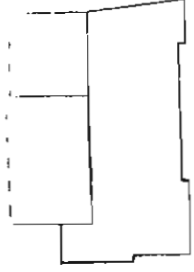
Identificativi catastali

F. 42

n. 440 sub. 3

RISERVATO ALL'UFFICIO

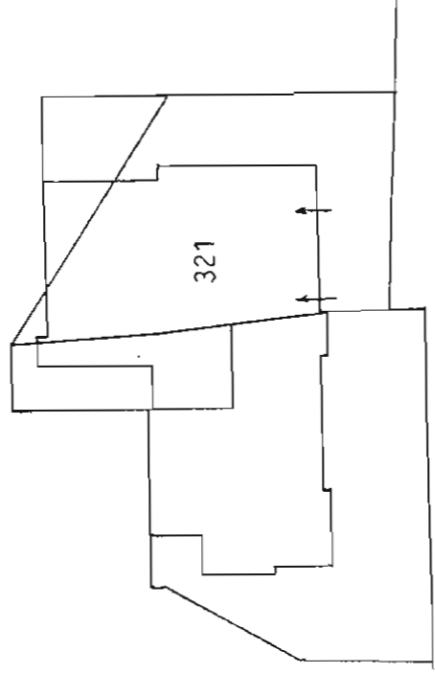
26 MAR



ELABORATO PLANIMETRI

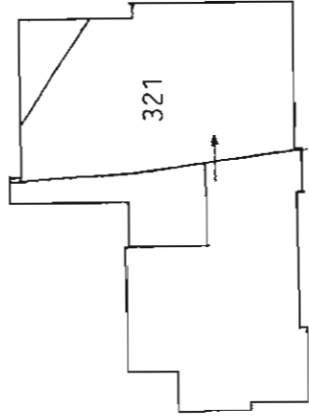
COMUNE DI PEGARO FOGLIO N° 42 PARTIC. N° 321

P.1°S

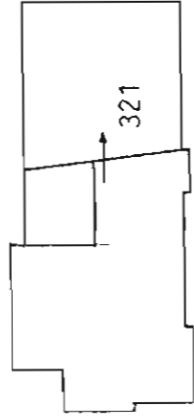


PIANO TERRA

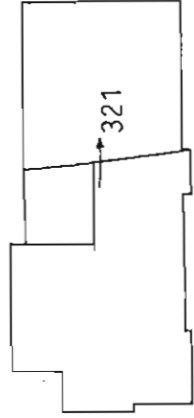
- Sub. 5 - Bene comune non censibile (corte)
- Sub. 6 - Negozio piano terra
- Sub. 7 - Officina piano terra
- Sub. 8 - Appartamento piano primo
- Sub. 9 - Appartamento piano secondo e soffitte piano terzo.



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

Direzione Provinciale di Perugia

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: PIEGARO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	det:
PIEGARO			42	321			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1				00	000	Immobile soppresso	
2				00	000	Immobile soppresso	
3				00	000	Immobile soppresso	
4				00	000	Immobile soppresso	
5	VIA PO' DELLA FRATTA					Partita speciale A	
6	VIA PO' DELLA FRATTA		T			C01 NEGOZI E BOTTEGHE	
7	VIA PO' DELLA FRATTA		T			C03 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	
8	VIA PO' DELLA FRATTA		1			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	
9	VIA PO' DELLA FRATTA		20003			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	

Unità immobiliari n. 9

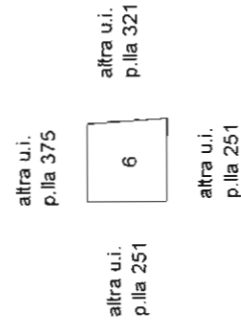
Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

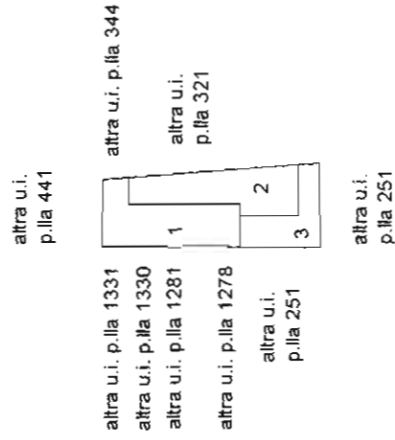
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Balocco Alessandro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Terni N. 964	
Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Perugia	
Comune di Piegara Sezione: Foglio: 42 Dimostrazione grafica dei subalterni	Protocollo n. PG0001319 del 05/01/2017 Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500

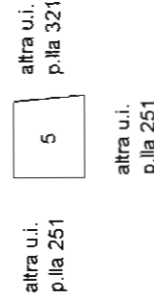
PIANO PRIMO SEMINTERRATO



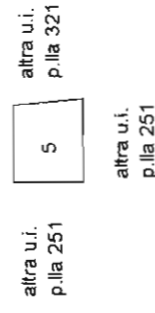
PIANO TERRA



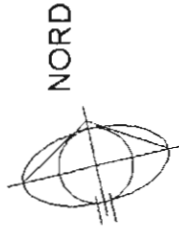
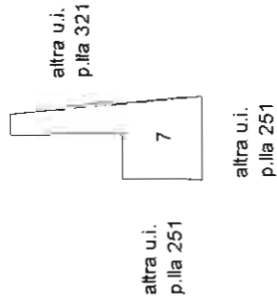
PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO PRIMO



Direzione Provinciale di Perugia

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: PIEGARO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA PO' DELLA FRATTA		T			B.C.N.C. CORTE	
2	VIA PO' DELLA FRATTA		T			C03 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	
3	VIA PO' DELLA FRATTA		T			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, CANTINE E SOFFITTE SE NON UNITE ALL'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA	
4						SOPPRESSO	
5	VIA PO' DELLA FRATTA		20003			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	
6	via po' della fratta	46	S1			LOCALE DI DEPOSITO	
7	via po' della fratta	46	I			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	

Unità immobiliari n. 7

Tributi erariali: 0,00

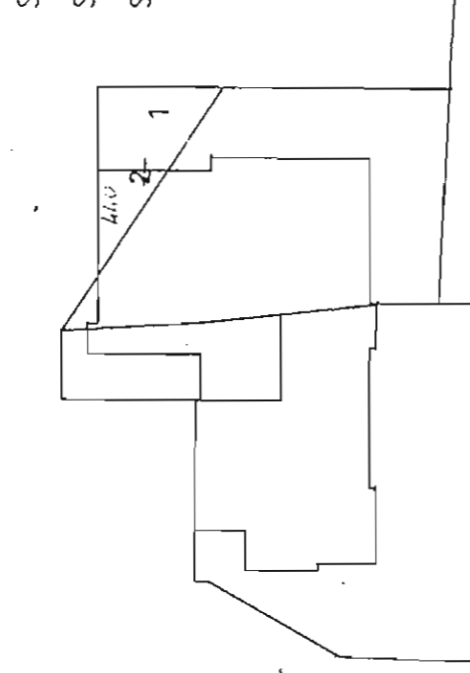
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



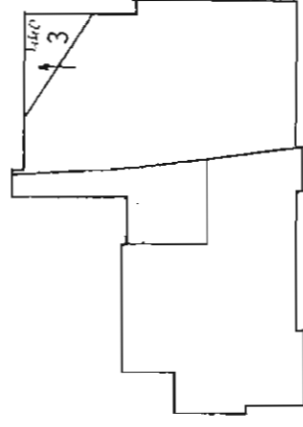
ELABORATO PLANIMETRICO

COMUNE DI PIEGARO FOGLIO N° 42 PARTICELLA N° 440

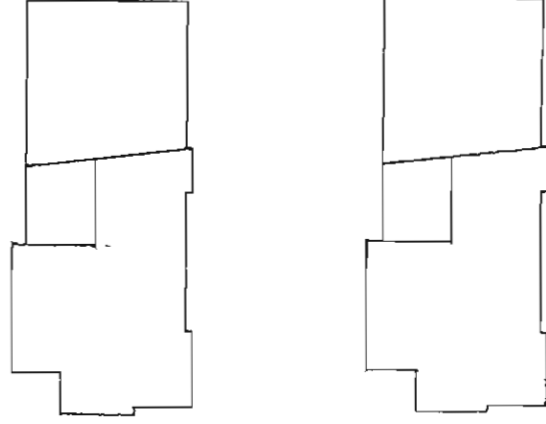


- Sub. 1 - Bene comune non censibile (corte)
- Sub. 2 - Officina piano terra
- Sub. 3 - Terrazzo piano primo

Piano terra



Piano primo



20/04/2017

24000/89



Direzione Provinciale di Perugia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: PIEGARO
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
PIEGARO			42	440			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA PO' DELLA FRATTA		T			Partita speciale A	
2	VIA PO' DELLA FRATTA		T			C03 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	
3	VIA PO' DELLA FRATTA		I			F05 LASTRICO SOLARE	

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Comune di Piegaro

Scala 1:100

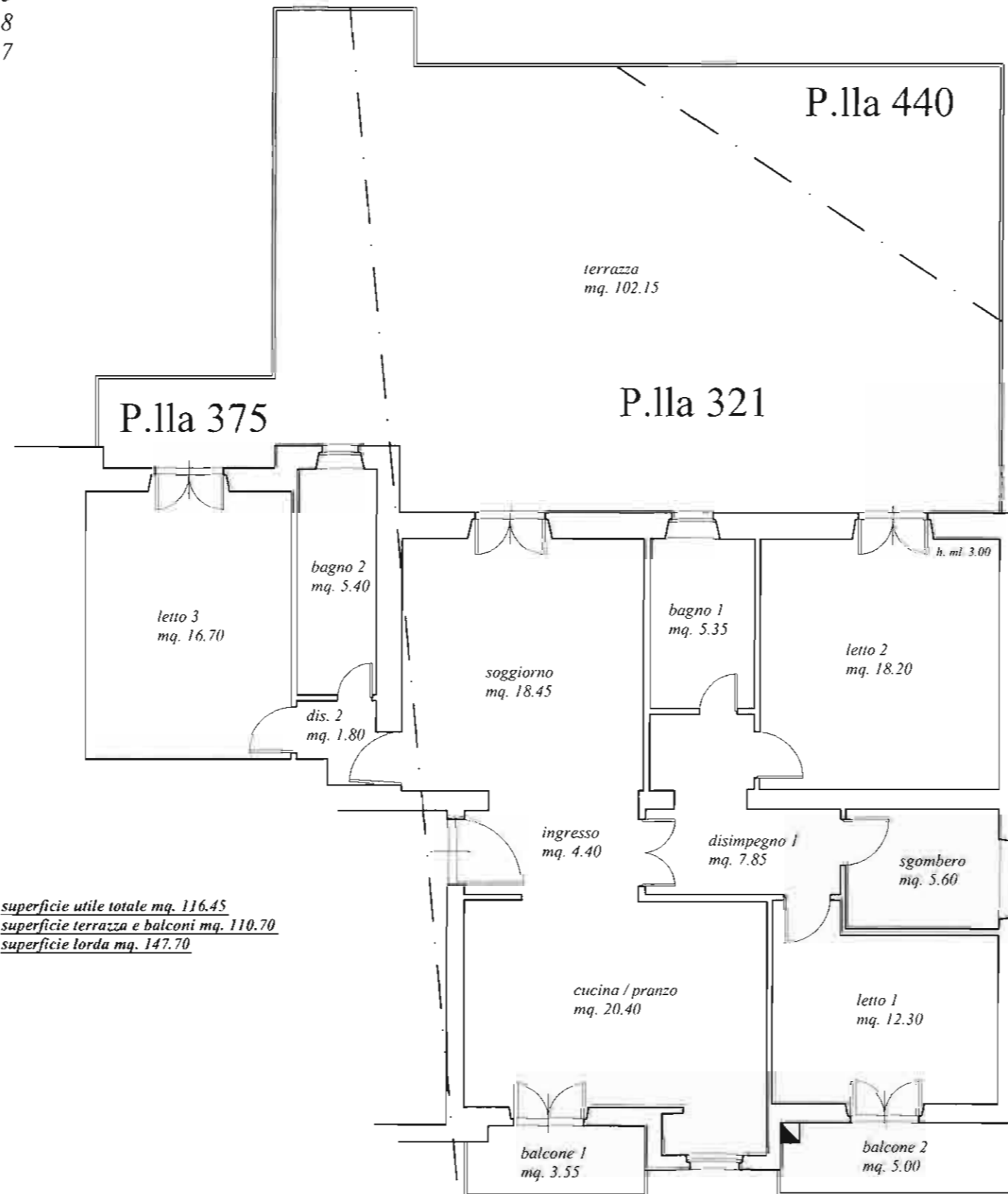
Foglio n.42 - Part.lla n.440 - Sub. n. 3

Foglio n.42 - Part.lla n.321 - Sub. n. 8

Foglio n.42 - Part.lla n.375 - Sub. n. 7

PLANIMETRIA PIANO PRIMO

Rapp. 1: 100



superficie utile totale mq. 116.45
superficie terrazza e balconi mq. 110.70
superficie lorda mq. 147.70



Il Tecnico
Geom. Alessandro Barocco



ALLEGATO N.3

Planimetrie Catastali e di rilievo.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0015687 del 23/01/2006
12 - Particella: 120 - Subalterno: 0 >
Planimetria di u.i.u. in Comune di Piegara
Strada Pievaiola civ. SNC

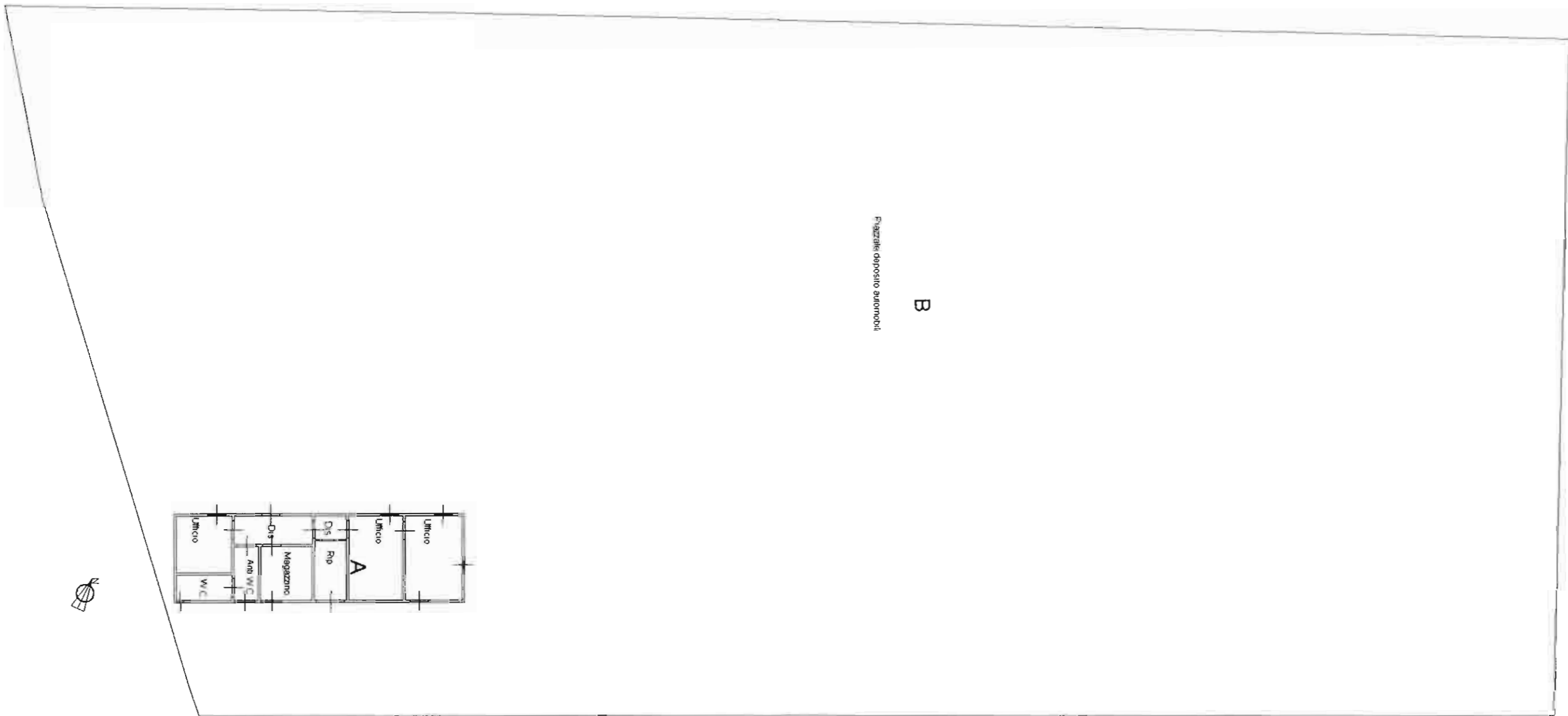
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 12
Particella: 120
Subalterno:

Compilata da:
Barbanera Enzo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Perugia N. 1498

Data: 01/04/2016 - n. T230615 - Richiedente: BCCLSN76C31C744C
Totale scheda: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria: att

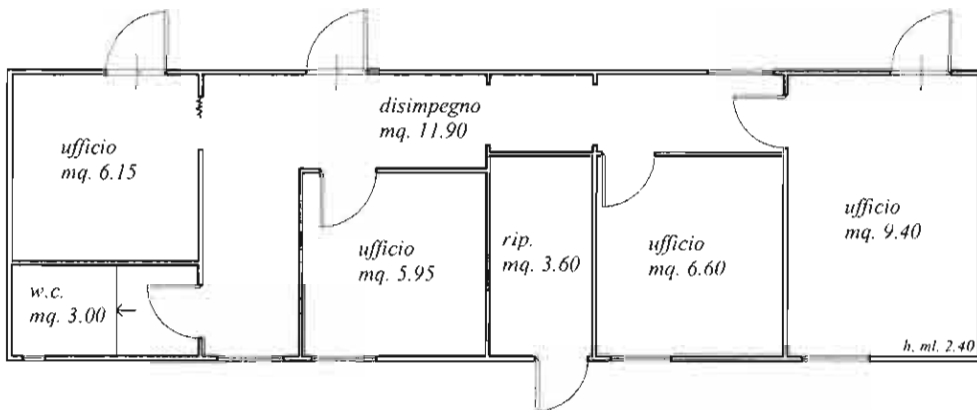
n.1 Scala 1: 200

Piano Terra h 3.00



PLANIMETRIA PIANO TERRA

Rapp. 1: 100



superficie utile totale mq. 46.60
superficie lorda mq. 49.90



ALLEGATO N.6

Rilievo fotografico



Foto n.1 Ingresso



Foto n.2 Piazzale



Foto n.5 Prospetto Ufficio



Foto n.6 Prospetto Ufficio



Foto n.9 Interno Uffici



Foto n.10 Interno Uffici



Foto n.13 Particella 119



Foto n.14 Particella 119

ALLEGATO N.6

Rilievo fotografico



Foto n.1 - Prospetto principale e area esclusiva p.lla 1328



Foto n.2 - porta d'ingresso officina



Foto n.3 - Interno officina



Foto n.4 - Interno officina



Foto n.5 - Interno officina



Foto n.6 - Ingresso ufficio soppalco



Foto n.7 - magazzino soppalco



Foto n.8 - Interno ufficio soppalco



Foto n.9 - Officina Soppalco



Foto n.10 - Interno officina



Foto n.11 - Interno officina



Foto n.12 - Interno officina



Foto n.13 - Disimpegno tra officina e servizio igienico



Foto n.14 - Disimpegno tra officina e servizio igienico



Foto n.15 - Anti w.c.



Foto n.16 - W.c.

ALLEGATO N.6

Rilievo fotografico



Foto n.1 - Prospetto principale



Foto n.2 - Prospetto laterale



Foto n.3 - Ingresso del locale sub.2 p.lia 251 al piano primo sottostrada



Foto n.4 - Interno locale al piano primo sottostrada sub.2 p.lia 251



Foto n.5 - Interno sub.3 p.la 440, sub.8 p.la 321, sub.7 p.la 375, Soggiorno.



Foto n.6 - Interno sub.3 p.la 440, sub.8 p.la 321, sub.7 p.la 375, cucina/pranzo.



Foto n.7 - Interno sub.3 p.la 440, sub.8 p.la 321, sub.7 p.la 375, cucina/pranzo



Foto n.8 - Interno sub.3 p.la 440, sub.8 p.la 321, sub.7 p.la 375, disimpegno 1.



Foto n.9 - Interno sub.3 p.la 440, sub.8 p.la 321, sub.7 p.la 375, disimpegno 7



Foto n.10 - Interno sub.3 p.la 440, sub.8 p.la 321, sub.7 p.la 375, sgombero.



Foto n.11 - Interno sub.3 p.la 440, sub.8 p.la 321, sub.7 p.la 375, letto 1.



Foto n.12 - Interno sub.3 p.la 440, sub.8 p.la 321, sub.7 p.la 375, letto 2.



Foto n.13 - Interno sub.3 p.la 440, sub.8 p.la 321, sub.7 p.la 375, bagno 1



Foto n.14 - Interno sub.3 p.la 440, sub.8 p.la 321, sub.7 p.la 375, disimpegno 2.



Foto n.15 - interno sub.3 p.la 440, sub.8 p.la 321, sub.7 p.la 375, letto 3.



Foto n.16 - Interno sub.3 p.la 440, sub.8 p.la 321, sub.7 p.la 375, bagno 2.



Foto n.17 - Esterno sub.3 p.lla 440, sub.8 p.lla 321, sub.7 p.lla 375, balcone 1.



Foto n.17 - Esterno sub.3 p.lla 440, sub.8 p.lla 321, sub.7 p.lla 375, balcone 2.



Foto n.19 - Esterno sub.3 p.lla 440, sub.8 p.lla 321, sub.7 p.lla 375, terrazza.



Foto n.20 - Esterno sub.3 p.lla 440, sub.8 p.lla 321, sub.7 p.lla 375, terrazza.



Foto n.21 – servitù di passaggio p.lle 1286, 1287, 1288.

Circolo Professionale
Geometri e Geometri Laureati
di Terzi
Partizione 400
004
Geometra
ALESSANDRO ALESSANDRO



Foto n.22 – servitù di passaggio p.lle 1286, 1287, 1288.



Foto n.23 - Esterno p.lla 1280, 1330, 1331, 1256.



Foto n.24 - Esterno p.lla 1280, 1330, 1331, 1256.



Foto n.25 - Esterno p.lla 1256.



Foto n.26 - Esterno p.lla 1256, 1272.



Foto n.27 - Esterno p.lla 436, 423, 389, 1253, 247.



Foto n.28 - Esterno p.lla 436, 423, 389, 1253, 247.



Foto n.29 - Esterno p.lla 436, 423, 389, 1253, 247.



Foto n.30 - Esterno p.lla 436, 423, 389, 1253, 247.



Foto n.31 - Esterno p.lla 436, 423, 389, 1253, 247.



Foto n.32 - Esterno p.lla 436, 423, 389, 1253, 247.



Foto n.33 p.lle 1252 e 229



Foto n.34 accesso alle p.lle 1252 e 229



Foto n.35 accesso alle pille 1252 e 229



Foto n.36 accesso alle pille 1252 e 229