

CTU
Geom. Paolo Tavoloni
Strada dell'Arcone n.27 – 05018 Orvieto (TR)
Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Terni n. 951
P.I.V.A. 00784150559
Tel. e fax 0763/374499
Cell. 392/7168709
Email: paolotavoloni@libero.it
Email PEC: paolo.tavoloni@geopec.it



TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 222/2017

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. Francesco Angelini

PROMOSSO DA

(omissis)

RAPPRESENTATO DALL'AVV. (omissis)

NEI CONFRONTI DI (omissis)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – AGGIORNAMENTO
(Disposto dal G.E. nella udienza del del 30.11.2022)

L'INCARICO

In data 30/11/2022 , l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini, incaricava il sottoscritto Geom.Paolo Tavoloni, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Terni al n.ro 951, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura di procedere ad un aggiornamento della Consulenza Tecnica, relativamente ai valori di mercato degli immobili di cui al Foglio 35 particelle 578 – 586 - 597.

Il termine per il deposito della Relazione veniva fissato al 30/01/2023.

IL QUESITO

Il quesito posto riguarda l'aggiornamento del valore di mercato degli immobili di cui al Foglio 35 particelle 578 – 586 – 597

Tali immobili non erano in origine ricompresi nel Pignoramento Immobiliare che ha dato luogo alla presente procedura.

In forza di nuovo Pignoramento Immobiliare del 27/07/2022 n.ro Rep 1532, trascritto a Perugia il 30/09/2022 al Registro Generale n.28623 Registro Particolare n.20322 tali immobili sono stati compresi nel compendio immobiliare pignorato

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA – AGGIORNAMENTO

Precisazioni:

Il G.E., nella udienza del del 30.11.2022, disponeva:

- 1) Preso atto dalla relazione del custode come la qualità di erede in capo ai debitori, riconosciuta con ordinanza ex art. 702 ter c.p.c., non è stata però trascritta sui beni evidenziati dal custode;
MANDA al procedente per provvedere entro 60 giorni affinché sia ripristinata la continuità delle trascrizioni al ventennio sui beni mancanti come illustrati dal custode provvedendo ad effettuare le trascrizioni delle accettazioni di eredità sui beni oggetto di esecuzione forzata;

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica articolata nei successivi capitoli :

- 1 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;
- 2 – STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
- 3 – REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO-URBANISTICO
- 4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
- 5 - COMPROPRIETARI
- 6 – DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
- 7 – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 8 – DOTAZIONI CONDOMINIALI
- 9– VALUTAZIONE DEI BENI
- 10 – FORMAZIONE LOTTI PER LA VENDITA



SVOLGIMENTO DELLA RELAZIONE

1 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'elenco dei beni pignorati è stato redatto identificando gli immobili con un numero progressivo.

IMMOBILE 1 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S. Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.580, qualità Seminativo ,classe 3, superficie: Ha 00 are 00 ca 62;R.D. Euro 0,26 R.A. 0,27

- Proprietà : (omissis) per 1/3;(omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di (omissis). (In visura attuale è attribuita a (omissis) proprietà per 1/1.

La particella costituisce un tratto della viabilità di accesso indicata in mappa.

- Confina a Nord con la part. 578 del Foglio 35 (prop. (omissis) per 1/1) ; a Sud con le particelle 581 e 590 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) ; a Est con la particella 582 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) a Ovest con la part. 579 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) , salvo altri.

IMMOBILE 2 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.587, qualità Vigneto ,classe 2, superficie: ha 00 are 00 ca 37;

Proprietà : (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di (omissis). (In visura attuale è attribuita a (omissis) proprietà per 1/1).

La particella costituisce un tratto della viabilità di accesso alle particelle 780 e 40 del Foglio 35.

Confina a Nord con la particella 586 del Foglio 35 (prop (omissis) proprietà per 1/ ; a Sud con la particella 588 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) a Est con la particella 780 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/1) e ad Ovest con la particella 582 del Foglio 35 (prop. (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) , salvo altri.



IMMOBILE 3 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.581, qualità Seminativo Arborato ,classe 3, superficie: ha 00 are 00 ca 46; R.D. Euro 0,19 R.A. Euro 0,20

Proprietà : (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di (omissis). (In visura attuale è attribuita a (omissis) proprietà per 1/1).

La particella costituisce un tratto della viabilità di accesso indicata in mappa e attualmente dismessa.

Confina a Nord con la particella 579 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) ; a Sud e ad Est con la particella 589 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) ; a Ovest con la particella 598 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) salvo altri.

IMMOBILE 4 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.582, Porz. AA qualità Seminativo Arborato ,classe 3, superficie: ha 00 are 00 ca 19; R.D. Euro 0,08 R.A. 0,08; Porz. AB qualità Uliveto, classe 2, superficie ha 00 are 00 ca 93; R.D Euro 0,31 R.A. Euro 0,22

Proprietà : (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di(omissis) . (In visura attuale è attribuita a (omissis) proprietà per 1/1).

La particella costituisce un tratto della viabilità di accesso alla part.780 del Foglio 35.

Confina a Nord con la particella 578 del Foglio 35 (prop (omissis) proprietà per 1/1) , a Sud con le particelle 583 e 591 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3), a Est con le particelle 587 e 588 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) a Ovest con la particella 580 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) , salvo altri

IMMOBILE 5 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.584, Tale particella risulta soppressa con Tipo Mappale del 09/05/2012 prot. PG 0134049 e ha dato origine alla seguente particella: Foglio 35 part.780

Proprietà : (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di(omissis) .

- Proprietà antecedente alla soppressione 1/1 (omissis)

IMMOBILE 6 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.588, qualità Vigneto ,classe 2, superficie: ha 00 are 01 ca 39; R.D. Euro 0,97 R.A. Euro 0,65

Proprietà : (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di(omissis) . (In visura attuale è attribuita a (omissis) proprietà per 1/1).

La particella costituisce un tratto della viabilità di accesso alla part.780 del Foglio 35.

Confina a Nord con la particella 587 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) ; a Sud con le particelle 103 e 40 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3)

1/3) ; a Est con la particella 780 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/1) a Ovest con la particella 583 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) , salvo altri

IMMOBILE 7 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.589, qualità Seminativo ,classe 3, superficie: ha 00 are 08 ca 93; R.D. Euro 3,69 R.A. Euro 4,15

Proprietà : (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di (omissis). (In visura attuale è attribuita a (omissis) proprietà per 1/1).

- Accesso dalla viabilità principale.

Confina a Nord con la particella 590 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) ; a Sud con part.35 del Foglio 35 (prop. (omissis)); a Est con la particella 592 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) a Ovest con le particelle 581 e 598 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) , salvo altri

IMMOBILE 8 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.590, qualità Uliveto ,classe 2, superficie: ha 00 are 00 ca 75; R.D. Euro 0,25 R.A. Euro 0,17

Proprietà : (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di (omissis). (In visura attuale è attribuita a (omissis) proprietà per 1/1).

La particella costituisce un tratto della viabilità di accesso alla proprietà.

Confina a Nord con la particella 591 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) ; a Sud con la particella 589 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) ; a Est con la particella 592 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) a Ovest con la particella 580 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) , salvo altri

IMMOBILE 9 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.574, qualità Seminativo Arborato ,classe 3, superficie: ha 00 are 03 ca 40; R.D. Euro 1,40; R.A. Euro 1,49

Proprietà : (omissis) per 4/6; (omissis) per 1/6; (omissis) per 1/6

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di (omissis). (In visura attuale è attribuita a (omissis) proprietà per 1/2 e (omissis) proprietà per 1/2).

Accesso dalla particella 780 del Foglio 35.

Confina a Nord con la particella 764 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/2 e (omissis) per 1/2) ; a Sud con la particella 780 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/1.) ; a Ovest con la particella 600 del Foglio 35 (prop (omissis)) a Est con la particella 602 del Foglio 35 (prop (omissis) per 4/6; (omissis) per 1/6; (omissis) per 1/6) , salvo altri

IMMOBILE 10 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.602, qualità Seminativo Arborato ,classe 3, superficie: ha 00 are 00 ca 05; R.D. Euro 0,02 R.A. Euro 0,02

Proprietà : (omissis) per 4/6; (omissis) per 1/6; (omissis) per 1/6

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di (omissis). (In visura attuale è attribuita a(omissis) proprietà per 1/2 e (omissis) proprietà per 1/2).

Accesso dalla particella 780 del Foglio 35.

Confina a Nord con la particella 601 del Foglio 35; a Sud e ad Est con la particella 780 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/1) ; a Ovest con la particella 574 del Foglio 35 (prop. (omissis) per 4/6; prop (omissis) per 1/6; prop. (omissis) per 1/6) , salvo altri

IMMOBILE 11 Porzione di fabbricato con destinazione d'uso ambulatorio medico, in Comune di Città della Pieve , Voc.lo S.Litardo , Piano Terra , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.575 , sub.3, categoria A10 (Uffici e Studi privati) classe U, vani 2,5, P T; Superficie catastale mq 39,00; Rendita Euro 632,66

Proprietà : (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di (omissis). (In visura attuale è attribuita a (omissis) proprietà per 1/1).

Accesso dalla corte comune ai sub 3 e 4 (part. 575 del Foglio 35).

- Confina a Nord e a Est con residua proprietà Foglio 35 particella 575 sub.4; a Sud e Ovest con corte comune ai sub. 3 e 4 (part. 575 del Foglio 35)

IMMOBILE 12 Porzione di fabbricato con destinazione d'uso sportiva , in Comune di Città della Pieve , Voc.lo S.Litardo , Piano Terra e Primo , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.575 , sub.4, categoria D6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro), P. T. e 1; Rendita Euro 16.364,00

Proprietà : (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di (omissis). (In visura attuale è attribuita a (omissis) proprietà per 1/1).

- Accesso dalla corte comune ai sub 3 e 4 (part. 575 del Foglio 35).
- Confina a Nord e a Est con la corte comune ai sub. 3 e 4 (Foglio 35 particella 575) prop (omissis) proprietà per 1/1.; a Sud con la part. 575 sub. 3 e con corte comune ai sub. 3 e 4 (Foglio 35 part.575) prop (omissis) proprietà per 1/1, a Ovest con la corte comune ai sub. 3 e 4 (Foglio 35 part.575) prop (omissis) proprietà per 1/1

IMMOBILE 13 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.39, Tale particella risulta soppressa con Tipo Mappale del 09/05/2012 prot. PG 0134049 e ha dato origine alla seguente particella: Foglio 35 part.780

Proprietà : (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di(omissis) .

Proprietà antecedente alla soppressione 1/1 (omissis)

IMMOBILE 14 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.38, Tale particella risulta soppressa con Tipo Mappale del 09/05/2012 prot. PG 0134049 e ha dato origine alla seguente particella: Foglio 35 part.780

Proprietà : (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di (omissis).

Proprietà antecedente alla soppressione 1/1 (omissis)

IMMOBILE 15 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.40, qualità Area Rurale, superficie: ha 00 are 59 ca 40;

Proprietà : (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di (omissis). (In visura attuale è attribuita a (omissis) proprietà per 1/1).

Accesso dalla viabilità principale.

Confina a Nord con la particella 780 del Foglio 35 (prop (omissis) proprietà per 1/1.); a Sud con la particella 53 del Foglio 35 (prop (omissis) proprietà per 1/1) a Est con la particella 54 del Foglio 35 (prop (omissis) proprietà per 1/1) , a Ovest con la particella 103 del Foglio 35 (prop (omissis) proprietà per 1/1) salvo altri.

IMMOBILE 16 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.100, Tale particella risulta soppressa con Tipo Mappale del 09/05/2012 prot. PG 0134049 e ha dato origine alla seguente particella: Foglio 35 part.780

Proprietà : (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di (omissis).

- Proprietà antecedente alla soppressione 1/1 (omissis)

IMMOBILE 17 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.579, qualità Seminativo Arborato ,classe 3, superficie: ha 00 are 00 ca 69; R.D. Euro 0,29 R.A. Euro 0,30

Proprietà : (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di (omissis). (In visura attuale è attribuita a (omissis) proprietà per 1/1)

Accesso dalla viabilità principale.

Confina a Nord con la particella 578 del Foglio 35 (prop (omissis) proprietà per 1/1) a Sud e ad Est con la particella 581 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) ; a Ovest con la particella 594 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/1) , salvo altri

IMMOBILE 18 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.101, Tale particella risulta soppressa con Tipo Mappale del 09/05/2012 prot. PG 0134049 e ha dato origine alla seguente particella: Foglio 35 part.780

Proprietà : (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di (omissis).

Proprietà antecedente alla soppressione 1/1 (omissis)

IMMOBILE 19 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.103, qualità Vigneto ,classe 2, superficie: ha 00 are 91 ca 40; R.D. Euro 63,73 R.A. Euro 42,48

Proprietà : (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di(omissis) . (In visura attuale è attribuita a (omissis) proprietà per 1/1)

Accesso dalla viabilità principale.

Confina a Nord con le particelle 40, 583 e 588 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) ; a Sud con la particella 195 del Foglio 35 (prop (omissis)) e 280 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/1) ; a Est con la particella 40 del Foglio 35 e particella 53 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/1) , salvo altri

IMMOBILE 20 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.576 , Porzione AA qualità Seminativo Arborato,classe 3, superficie: ha 00 are 15 ca 79; R.D. Euro 6,52 R.A. Euro 6,93; Porzione AB qualità Uliveto , classe 2, superficie: ha 00 are 01 ca 83 R.D. Euro 0,61 R.A. 0,43

Proprietà : (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di (omissis). (In visura attuale è attribuita a (omissis) proprietà per 1/1)

Accesso dalla S.R. 71 Umbro-Casentinese e dalla residua proprietà.

Confina a Nord con la particella 35 del Foglio 35 (prop (omissis)) ; a Sud con la particella 575 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/1) ; a Est con la particella 30 del Foglio 35 (prop (omissis)) , a Ovest con la particella 595 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/1) , salvo altri

IMMOBILE 21 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.577, Tale particella risulta soppressa con Tipo Mappale del 09/05/2012 prot. PG 0134049 e ha dato origine alla seguente particella: Foglio 35 part.780

Proprietà : (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di . (omissis)

- Proprietà antecedente alla soppressione 1/1 (omissis)

IMMOBILE 22 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.583 , Porzione AA qualità Seminativo Arborato,classe 3, superficie: ha 00 are 01 ca 17; R.D. Euro 0,48 R.A. Euro 0,51; Porzione AB qualità Uliveto , classe 2, superficie: ha 00 are 01 ca 20 R.D. Euro 0,40 R.A. 0,28

Proprietà : (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di (omissis) (In visura attuale è attribuita a (omissis) proprietà per 1/1)

La particella costituisce un tratto della viabilità di accesso alla part.780 del Foglio 35.

- Confina a Nord e Ovest con la particella 582 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) ; a Sud con la particella 103 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) e particella 592 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/1) ; a Est con la particella 588 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) , salvo altri

IMMOBILE 23 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.592 , qualità Uliveto , classe 2, superficie: ha 00 are 03 ca 30 R.D. Euro 1,11 R.A. 0,77

Proprietà : (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di(omissis) . (In visura attuale è attribuita a (omissis) proprietà per 1/1)

Costituisce una parte della strada di accesso alla proprietà.

Confina a Nord con la particella 583 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) ; a Sud con la particella 35 del Foglio 35 (prop (omissis)) ; a Est con la particella 593 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/1) , a Ovest con la particella 589 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3), 590 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) e 591 del Foglio 35 (prop (omissis)) , salvo altri

IMMOBILE 24 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.591 , qualità Uliveto , classe 2, superficie: ha 00 are 00 ca 34 R.D. Euro 0,11 R.A. 0,08

Proprietà : (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di(omissis) . (In visura attuale è attribuita a (omissis) proprietà per 1/1)

Costituisce una parte della strada di accesso alla proprietà.

Confina a Nord con la particella 582 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) ; a Sud e Ovest con la particella 590 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3), a Est con la particella 592 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3), salvo altri

IMMOBILE 25 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.593 , Porzione AA qualità Uliveto , classe 2, superficie: ha 00 are 00 ca 50 R.D. Euro 0.17 R.A. 0.12, Porzione AB qualità Vigneto, classe 1, superficie ha 00 are 08 ca 58 R.D. 10.19 R.A. 5.76

Proprietà : (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di (omissis). (In visura attuale è attribuita a(omissis) proprietà per 1/1)

Accesso dalla viabilità principale.

Confina a Nord e a Ovest con la particella 592 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3); a Sud con la particella 35 del Foglio 35 (prop (omissis)) , a Est con la particella 195 del Foglio 35 (prop (omissis)) e con la particella 103 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3), salvo altri

IMMOBILE 26 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.594 , qualità Seminativo , classe 3, superficie: ha 00 are 40 ca 30 R.D. Euro 16,65 R.A. 18,73

Proprietà : (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di (omissis) . (In visura attuale è attribuita a (omissis) proprietà per 1/1)

- Accesso dalla viabilità principale e dalla particella 575 del Foglio 35

Confina a Nord con la particella 595 del Foglio 35 (prop. (omissis) per 1/1) ; a Sud e ad Ovest con la particella 35 del Foglio 35 (prop. (omissis)) ; a Est con la particella 575 del Foglio 35 (prop. (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) e con la particella 597 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/1) , salvo altri

IMMOBILE 27 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.595 , qualità Seminativo , classe 3, superficie: ha 00 are 16 ca 70 R.D. Euro 6,90 R.A. 7,76

Proprietà : (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di (omissis). (In visura attuale è attribuita a (omissis) proprietà per 1/1)

Accesso dalla particella 575 del Foglio 35

Confina a Nord e ad Est con la particella 576 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3.) ; a Sud con la particella 594 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3.) e con la part. 575 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) ; a Ovest con la particella 35 del Foglio 35 (prop(omissis)) , salvo altri

IMMOBILE 28 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.598 , qualità Seminativo , classe 3, superficie: ha 00 are 00 ca 59 R.D. Euro 0,24 R.A. 0,26

Proprietà : (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di (omissis). (In visura attuale è attribuita a (omissis) proprietà per 1/1)

La particella costituisce un tratto della viabilità di accesso indicata in mappa e attualmente dismessa.

Confina a Nord e a Ovest con la particella 594 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3), Sud con la particella 35 del Foglio 35 (prop (omissis)) ; a Est con le particelle 589 e 581 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) , salvo altri

IMMOBILE 29 – Immobile inserito nella stima a seguito di Autorizzazione del G.E. su Istanza presentata dal CTU

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.780 , qualità Ente Urbano , superficie: ha 00 are 89 ca 42 derivante dalla soppressione delle seguenti particelle:

Foglio 35 part.577 – Foglio 35 part.38 – Foglio 35 part. 39 – Foglio 35 part. 100 – Foglio 35 part. 101 – Foglio 35 part.584

Proprietà : (omissis) per 1/1

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di (omissis). (In visura attuale è attribuita a (omissis) proprietà per 1/1)

La particella indicata costituisce la corte comune di alcuni fabbricati, di seguito identificati.



FABBRICATO - A

Fabbricato articolato su due piani fuori terra (piano terra con portico esterno e primo) oltre a una soffitta semipraticabile, avente destinazione d'uso ricettiva (ex centro benessere) , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.38 , sub.9, ubicato sulla part.780 del Foglio 35.

Accesso dalla corte comune costituita dalla part.780 del Foglio 35.



FABBRICATO - B

Piccolo fabbricato con destinazione d'uso Ufficio/Reception, in Comune di Città della Pieve , Voc.lo S.Litardo , Piano Terra , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.38 , sub.9, ubicato sulla part.780 del Foglio 35.

Accesso dalla corte comune costituita dalla part.780 del Foglio 35.

FABBRICATO - F

Fabbricato su tre piani, dotato di vano scala interno e ascensore con fermata a ognuno dei piani, con destinazione d'uso ricettiva e ristorante. Comune di Città della Pieve , Voc.lo S.Litardo , (Piano Terra- Piano Primo – Piano Secondo , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.38 , sub.9, ubicato sulla part.780 del Foglio 35.

Accesso dalla corte comune costituita dalla part.780 del Foglio 35.



FABBRICATO - G

Fabbricato su due piani (Piano Seminterrato e Piano Terra),avente destinazione ricettiva al Piano Terra (camere e appartamenti), mentre il Piano Seminterrato è composto da un portico, un bar, gelateria, magazzini, locali di servizio, parruccheria, esposizione e vendita prodotti aziendali. Vi sono inoltre spogliatoi e servizi per la piscina ubicata all'esterno del fabbricato, delle dimensioni di mq 250,00 circa.

E' inoltre presente un tunnel interrato che collega il fabbricato G al fabbricato F. Su tale tunnel è stata presentata dallo scrivente CTU integrativa, alla quale si rinvia.

Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.38 , sub.9, ubicato sulla part.780 del Foglio 35.

Accesso dalla corte comune costituita dalla part.780 del Foglio 35.



IMMOBILE 30 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.578 , qualità Seminativo , classe 3, superficie: ha 00 are 22 ca 34 R.D. Euro 9,23 R.A. Euro 10.38

Proprietà : (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di (omissis). (In visura attuale è attribuita a (omissis) proprietà per 1/1)



Confina a Nord con la particella 575 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3), a Sud con le particelle 580-582 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) ; a Est con la particella 586 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) , a Ovest con le particelle 597-579 del Foglio 35, salvo altri (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3)

IMMOBILE 31 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.586 , qualità Vigneto , classe 2, superficie: ha 00 are 03 ca 52 R.D. Euro 2.45 R.A. Euro 1.64
Proprietà : (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di (omissis) . (In visura attuale è attribuita a (omissis) proprietà per 1/1)

Confina a Nord con la particella 575 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; per 1/3), a Sud con la particella 587 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) ; a Est con la particella 780 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) , a Ovest con la particella 578 del Foglio 35, salvo altri (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3)

IMMOBILE 32 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.597 , qualità Seminativo , classe 3, superficie: ha 00 are 04 ca 87 R.D. Euro 2.01 R.A. Euro 2.26
Proprietà : (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3

Alla data della presente relazione non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di (omissis). (In visura attuale è attribuita a (omissis) proprietà per 1/1)

Confina a Nord con la particella 575 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3), a Sud con la particella 579 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) ; a Est con la particella 578 del Foglio 35 (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3) , a Ovest con la particella 594 del Foglio 35, salvo altri (prop (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3; (omissis) per 1/3)

2 – STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

CONTRATTI DI LOCAZIONE (aggiornamento)

Non risultano essere in corso contratti di locazione degli immobili.

Nella precedente CTU è stata allegata scrittura privata datata 11/09/2020 tra la soc.(omissis).e la soc. (omissis). relativa alla rescissione dei Contratti di Locazione Immobiliare e Affitto Azienda, e relativa riconsegna degli immobili da parte della Soc. (omissis)., precedente locataria.

3– REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO (aggiornamento)

Per accertare la regolarità sotto il profilo edilizio e urbanistico dei beni sottoposti a pignoramento il sottoscritto C.T.U ha presentato n.3 istanze all'Ufficio Edilizia e Urbanistica del Comune di Città della Pieve. In particolare sono stati richiesti:

- 1) Certificato di destinazione urbanistica relativo ai seguenti immobili:

2) Estremi autorizzativi ed ogni altro provvedimento eventualmente agli atti (condoni, richieste di sanatoria ecc)

L'istanza n.1 ha prodotto i seguenti documenti:

- 1) Delibera approvazione Piano Attuativo del Consiglio Comunale n.103/1998;
- 2) Delibera approvazione Piano Attuativo del Consiglio Comunale n.120/1999;
- 3) Concessione Edilizia n. prot. 4519 del 21/03/2001;
- 4) Concessione Edilizia n. prot. 1065 del 14/09/2002 (variante in corso d'opera alla C.E. n.prot. 4519 del 21/03/2001;
- 5) Denuncia Inizio Attività n.prot. 8195 del 14/09/2002;
- 6) Denuncia Inizio Attività n.prot. 8949 del 09/10/2002;
- 7) Denuncia Inizio Attività n.prot. 2133 del 18/09/2004;
- 8) Permesso di Agibilità parziale prot. n. 10147 del 15/01/2003 con allegati;
- 9) Permesso di Agibilità prot. n. 2461 del 30/03/2005 con allegati;
- 10) Certificato di Prevenzione incendi pratica n.59020 prot. 0007618 del 19/05/2010;
- 11) Determinazione Dirigenziale della Regione Umbria n.6978 del 25/07/2003.

L'istanza n.2 ha prodotto i seguenti documenti:

- 12) Concessione Edilizia n. prot. 10942 del 05/11/1997;
- 13) Concessione Edilizia n. prot. 3984 del 9/12/1999;
- 14) Concessione Edilizia n. prot. 11176 del 12/04/2000;
- 15) Denuncia Inizio Attività n.prot. 5731 del 05/07/2000;
- 16) Denuncia Inizio Attività n.prot. 1850 del 06/03/2002;

L'istanza n.3 ha prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica

Per accertare la regolarità sotto il profilo edilizio e urbanistico del bene, il sottoscritto C.T.U ha presentato n.1 istanza all'Ufficio Edilizia e Urbanistica del Comune di Città della Pieve in data 08/09/2022 richiedendo:

Estremi autorizzativi ed ogni altro provvedimento eventualmente agli atti (condoni, richieste di sanatoria ecc)

Per il tunnel interrato di collegamento tra i fabbricati F e G è stata presentata CTU integrativa e di seguito si riportano le attività svolte dal CTU:

Per accertare la regolarità sotto il profilo edilizio e urbanistico del bene, il sottoscritto C.T.U ha presentato n.1 istanza all'Ufficio Edilizia e Urbanistica del Comune di Città della Pieve in data 08/09/2022 richiedendo:

Estremi autorizzativi ed ogni altro provvedimento eventualmente agli atti (condoni, richieste di sanatoria ecc)

L'istanza ha prodotto i seguenti documenti:

- Denuncia Inizio Attività del 07/05/2003 relativa a: **Costruzione di un tunnel completamente interrato di collegamento tra due edifici;**

Dall'esame della documentazione acquisita, unitamente ai sopralluoghi ed ai rilievi effettuati, risulta il seguente quadro relativo alla conformità urbanistica ed edilizia

L'atto Autorizzativo costituiva il titolo per la esecuzione del tunnel in oggetto.

I lavori sono stati ultimati in data 20/02/2005 (Come da Certificato di Collaudo e Fine lavori allegati)

Dal rilievo effettuato si sono riscontrate lievi differenze nelle misure planimetriche che hanno comunque comportato una superficie utile realizzata leggermente inferiore a quella di progetto che era di mq 136.00 circa e la realizzazione di una bocca di lupo in più rispetto alle due previste (con miglioramento della areazione e illuminazione) rispetto al progetto autorizzato,

Per la regolarizzazione di tali difformità è necessario presentare al Comune di Città della Pieve una pratica edilizia (S.C.I.A. per accertamento di conformità, con la quale regolarizzare il bene)

Il costo della pratica è:

- Diritti segreteria	Euro 140,00
- Sanzione (minima)	Euro 1000,00
- Parcella Tecnico	Euro 500,00 oltre Oneri Cassa e IVA
- Variazione catastale (Docfa)	Euro 300,00 oltre Oneri Cassa e IVA

Dall'esame della documentazione acquisita, unitamente ai sopralluoghi ed ai rilievi effettuati, risulta il seguente quadro relativo alla conformità urbanistica ed edilizia, suddiviso per immobile:

IMMOBILE 11

Porzione di fabbricato con destinazione d'uso ambulatorio medico, in Comune di Città della Pieve , Voc.lo S.Litardo , Piano Terra , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.575 , sub.3, categoria A10 (Uffici e Studi privati) classe U, vani 2,5, P T; Superficie catastale mq 39,00; Rendita Euro 632,66

E' stato realizzato con i seguenti atti autorizzativi:

- Delibera approvazione Piano Attuativo del Consiglio Comunale n.103/1998;
- Delibera approvazione Piano Attuativo del Consiglio Comunale n.120/1999;
- Concessione Edilizia n. prot. 4519 del 21/03/2001;
- Concessione Edilizia n. prot. 1065 del 14/09/2002 (variante in corso d'opera alla C.E. n.prot. 4519 del 21/03/2001);
- Denuncia Inizio Attività n.prot. 8195 del 14/09/2002 (variante in corso d'opera alle precedenti Concessioni Edilizie);
- Denuncia Inizio Attività n.prot. 8949 del 09/10/2002;(variante in corso d'opera alle precedenti Concessioni Edilizie);

- Denuncia Inizio Attività n.prot. 2133 del 18/09/2004;(variante in corso d'opera alle precedenti Concessioni Edilizie);

Sono state rilasciate le seguenti Agibilità:

- Permesso di Agibilità prot. n. 2461 del 30/03/2005 con allegati;

Rispetto allo stato autorizzato sono state eseguite modeste modifiche interne al Piano Terreno, costituite dal diverso posizionamento di una parete divisoria interna. Tale modifica può essere regolarizzata mediante presentazione al Comune di Città della Pieve di una di CILA tardiva con sanzione di Euro 1000.00 oltre spese tecniche di Euro 500.00 e aggiornamento planimetria catastale con costo Euro 300.00

I costi sopra descritti verranno sottratti al valore di stima del fabbricato

IMMOBILE 12

Porzione di fabbricato con destinazione d'uso sportiva , in Comune di Città della Pieve , Voc.lo S.Litardo , Piano Terra e Primo , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.575 , sub.4, categoria D6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro), P. T. e 1; Rendita Euro 16.364,00

E' stato realizzato con i seguenti atti autorizzativi:

- Delibera approvazione Piano Attuativo del Consiglio Comunale n.103/1998;
- Delibera approvazione Piano Attuativo del Consiglio Comunale n.120/1999;
- Concessione Edilizia n. prot. 4519 del 21/03/2001;
- Concessione Edilizia n. prot. 1065 del 14/09/2002 (variante in corso d'opera alla C.E. n.prot. 4519 del 21/03/2001);
- Denuncia Inizio Attività n.prot. 8195 del 14/09/2002 (variante in corso d'opera alle precedenti Concessioni Edilizie);
- Denuncia Inizio Attività n.prot. 8949 del 09/10/2002;(variante in corso d'opera alle precedenti Concessioni Edilizie);
- Denuncia Inizio Attività n.prot. 2133 del 18/09/2004;(variante in corso d'opera alle precedenti Concessioni Edilizie);

Sono state rilasciate le seguenti Agibilità:

- Permesso di Agibilità parziale prot. n. 10147 del 15/01/2003 con allegati;

Per la tettoia al Piano Primo è stato rilasciato Permesso di Costruire prot. n.14215 del 20/05/2006 e successiva Agibilità prot. 9081 del 02/09/2006

Per la Pizzeria-Bar al Piano Primo è stato rilasciato Permesso di Costruire prot. n. 11/09 del 21/07/2009 – Non risulta certificato di Agibilità rilasciato.

Rispetto allo stato autorizzato sono state eseguite modeste modifiche interne al Piano Terreno, costituite dalla diversa ubicazione di aperture interne. Per quanto riguarda le modifiche ai divisori interni le stesse possono essere regolarizzate mediante presentazione al Comune di Città della Pieve di una di CILA tardiva con sanzione di Euro 1000.00 oltre spese tecniche di Euro 500.00 e aggiornamento planimetria catastale con costo Euro 300.00.

Per la Pizzeria-Bar al Piano Primo,si deve presentare pratica per Agibilità.

Costo della pratica Euro 500,00

I costi sopra descritti verranno sottratti al valore di stima del fabbricato

FABBRICATO A

Fabbricato articolato su due piani fuori terra (piano terra con portico esterno e primo) oltre a una soffitta semi-praticabile, avente destinazione d'uso ricettiva (ex centro benessere) , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.38 , sub.9, ubicato sulla part.780 del Foglio 35.

Accesso dalla corte comune costituita dalla part.780 del Foglio 35.

E' stato ristrutturato con i seguenti atti autorizzativi:

- Delibera approvazione Piano Attuativo del Consiglio Comunale n.103/1998;
- Delibera approvazione Piano Attuativo del Consiglio Comunale n.120/1999;
- Concessione Edilizia n. prot. 10942 del 05/11/1997;
- Concessione Edilizia in variante prot. n. 3600 in data 08/07/2000

Sono state rilasciate le seguenti Agibilità:

- Permesso di Agibilità parziale prot. n. 6357/00 del 08/08/2000;

Rispetto allo stato autorizzato sono state eseguite modeste modifiche interne al Piano Primo, costituite da: -

realizzazione di tramezzature interne per creazione di un anti w.c. del servizio igienico a lato della scala e creazione di un nuovo servizio igienico in una della camere. Ad integrazione di quanto già indicato si fa presente che la scala interna di collegamento prosegue fino al piano soffitta, mediante n.2 rampe.

Per quanto riguarda le modifiche ai divisori interni le stesse possono essere regolarizzate mediante presentazione al Comune di Città della Pieve di una di CILA tardiva con sanzione di Euro 1000.00 oltre spese tecniche di Euro 500.00 e aggiornamento planimetria catastale con costo Euro 300.00

La regolarizzazione del prolungamento della scala interna prevede una pratica edilizia e strutturale con oneri complessivi tra sanzioni e spese tecniche quantificabili in circa Euro 8000,00

E' stato accertato che è presente, posizionato su un prospetto esterno un palo metallico che porta una antenna del gestore "(omissis)", ed è stata chiesta copia al Debitore del contratto stipulato con tale gestore.

Nella udienza del 30.11.2022 a trattazione scritta il G.E. disponeva:

Preso atto che il negozio intercorso con la società (omissis) – da qualificarsi come contratto di locazione di porzione di immobile a uso commerciale – non è opponibile alla procedura esecutiva in quanto stipulato da soggetto non titolato ((omissis), soggetto non titolare del lastrico solare);

I costi sopra descritti verranno sottratti al valore di stima del fabbricato

FABBRICATO B

Piccolo fabbricato con destinazione d'uso Ufficio/Reception, in Comune di Città della Pieve , Voc.lo S.Litardo , Piano Terra , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.38 , sub.9, ubicato sulla part.780 del Foglio 35. Accesso dalla corte comune costituita dalla part.780 del Foglio 35.

E' stato realizzato con i seguenti atti autorizzativi:

- Delibera approvazione Piano Attuativo del Consiglio Comunale n.103/1998;
- Delibera approvazione Piano Attuativo del Consiglio Comunale n.120/1999;
- Concessione Edilizia n. prot. 11174 del 12/0/1997;

Sono state rilasciate le seguenti Agibilità:

- Permesso di Agibilità parziale prot. n. 6357/00 del 08/08/2000;

FABBRICATO - F

Fabbricato su tre piani, dotato di vano scala interno e ascensore con fermata a ognuno dei piani, con destinazione d'uso ricettiva e ristorante. Comune di Città della Pieve, Voc.lo S.Litardo, (Piano Terra- Piano Primo – Piano Secondo, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.38, sub.9, ubicato sulla part.780 del Foglio 35.

Accesso dalla corte comune costituita dalla part.780 del Foglio 35.

E' stato realizzato con i seguenti atti autorizzativi:

- Delibera approvazione Piano Attuativo del Consiglio Comunale n.103/1998;
- Delibera approvazione Piano Attuativo del Consiglio Comunale n.120/1999;
- Concessione Edilizia prot. n. 3977 del 09/9/1999
 - Concessione Edilizia prot. n. 11176 del 12/04/2000 variante in corso d'opera;
 - Denuncia Inizio Attività n.prot. 5731 del 05/07/2000;
 - Denuncia Inizio Attività n.prot. 1850 del 06/03/2002;

Sono state rilasciate le seguenti Agibilità:

- Permesso di Agibilità parziale prot. n. 5911 del 14/08/2000;

Rispetto allo stato autorizzato si rileva la chiusura del portico a servizio del ristorante a piano terra, mediante infissi in legno e vetro e la mancata realizzazione di superfici grigliate che dovrebbero avere una superficie pari a 1/3 della superficie costituita dalla intercapedine. I costi relativi alla regolarizzazione di tali difformità mediante presentazione di pratica edilizia al Comune di Città della Pieve ed adeguamenti in loco, sono quantificabili approssimativamente in Euro 5.000,00

I costi sopra descritti verranno sottratti al valore di stima del fabbricato

FABBRICATO G

Fabbricato su due piani (Piano Seminterrato e Piano Terra),avente destinazione ricettiva al Piano Terra (camere e appartamenti), mentre il Piano Seminterrato è composto da un portico, un bar, gelateria, magazzini, locali di servizio, parrucchieria, esposizione e vendita prodotti aziendali. Vi sono inoltre spogliatoi e servizi per la piscina ubicata all'esterno del fabbricato, delle dimensioni di mq 250,00 circa.

Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.38, sub.9, ubicato sulla part.780 del Foglio 35.

Accesso dalla corte comune costituita dalla part.780 del Foglio 35.

E' stato realizzato con i seguenti atti autorizzativi:

- Delibera approvazione Piano Attuativo del Consiglio Comunale n.103/1998;
- Delibera approvazione Piano Attuativo del Consiglio Comunale n.120/1999;
- Concessione Edilizia n. prot. 3984 del 9/12/1999;
- Concessione Edilizia in variante n. prot. 4032 del 11/07/2000;

Sono state rilasciate le seguenti Agibilità:

- Permesso di Agibilità parziale prot. n. 5911 del 14/08/2000;
- Permesso di Agibilità parziale prot. n. 336 del 12/04/2005;

Rispetto allo stato autorizzato si rileva la chiusura del portico a servizio del bar a piano terra, mediante infissi in metallo e vetro e minime differenze planimetriche al piano interrato

Tali difformità saranno regolarizzabili con la presentazione al Comune di Città della Pieve, di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria avente un costo presunto di Euro 3500,00 tra spese tecniche e oneri di sanatoria.

I costi sopra descritti verranno sottratti al valore di stima del fabbricato

E' inoltre presente un tunnel interrato che collega il fabbricato G al fabbricato F. Su tale tunnel è stata presentata dallo scrivente CTU integrativa, alla quale si rinvia.

Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato: Piano regolatore generale – Parte Strutturale (delibera di C.C. n.5 del 28/01/2016 – Piano regolatore generale – Parte Operativa (delibera di C.C. n. 59 del 29/07/2017)

Zonizzazione:

- Aree attrezzate per lo sport – FVS – (Titolo II – capo V - Zone per servizi e aree di rispetto – artt. 37 e 38 NTA)
- Aree per attrezzature turistiche tipo villaggi – FTR - (Titolo II – Capo IV – Zone produttive - artt.30 e 36bis NTA)

4– VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Non vi sono domande giudiziali in corso;

Non vi sono atti di vincolo ; Gli immobili sono stati realizzati previa presentazione di Piano Attuativo e di successiva variante.

Non vi sono Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale;

4.2 Altre informazioni per l'acquirente

Non vi sono spese fisse di gestione o manutenzione;

Non risultano spese straordinarie deliberate;

Non risultano spese condominiali scadute e non pagate;

4.3 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Il sottoscritto CTU ha provveduto all'aggiornamento delle di ispezioni ipocatastali presso la Agenzia delle Entrate di Terni. Da tali ispezioni risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Iscrizioni:

- Iscrizione N. 31260/6582 del 07/12/2002 nascente da Atto di Mutuo del 26/11/2002 rep. n. 61075/5500 da (omissis) a favore di (omissis);
- Iscrizione N. 20270/3092 del 29/09/2015 nascente da ipoteca legale del 28/09/2015 ruolo esattoriale n. 1514/8015 a favore di (omissis).

Su tale formalità esiste una annotazione da parte di (omissis). Del 09/12/2016 N. rep. 1514/8015 relativa alla restrizione di ipoteca legale del 29/09/2015 N. 20270/3092.

- Iscrizione N. 3785/500 del 10/02/2017 nascente da ipoteca legale del 09/2/2017 ruolo esattoriale n. 2073/8017 a favore di(omissis) ;

Trascrizioni:

- Trascrizione N. 27718/19445 del 07/11/2017 nascente da pignoramento n.ro 2901 del 20/10/2017 – Ufficiale Giudiziario di Terni – A favore di (omissis)
- Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del 27/6/2019 rep. 2938 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni, a favore di (omissis) contro (omissis), trascritto a Perugia in data 29/7/2019 al n. 13484 di formalità sui diritti 1/1 di piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento
- Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del 27/07/2022 rep.1532 Ufficiale Giudiziario Perugia a favore di (omissis) contro (omissis) trascritto a Perugia in data 30/09/2022 al n.28623 di formalità sui diritti 1/1 di piena proprietà sugli immobili del Foglio 35 part.lle 597-586-578

Tali formalità saranno cancellate a carico della procedura.

4.4 Atti di acquisto o provenienza.

Le particelle 574 e 602 del Foglio 35 sono pervenute in proprietà

- per ½ a (omissis) con Atto di vendita a Rogito Notaio (omissis) del 28/12/1989 rep. n. 224792 trascritto il 19/01/1990 Registro Particolare 1259 – Registro Generale 1627.
- in parte (per 1/6 ciascuno a (omissis)) per successione in morte di (omissis), n.a Roma 11/10/1943deceduta il 22/08/2011. Denuncia n.2100 vol. 9990/12 del 24/08/2012 Ufficio del Registro di Perugia. Trascritta il 07/02/2013 ai n.ri 3097/2354
- Alla data della presente relazione non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di(omissis) .

Le particelle 575/sub 3 e 575/sub 4, terreno part.575, part. 39-38-40-100-101-103-576-577-579-580-581-582-583-584-587-588-589-590-591-592-593 del Foglio 35 sono pervenute in proprietà

- ai signori (omissis) per 1/3 ciascuno per successione in morte di (omissis) n.a Roma 11/10/1943deceduta il 22/08/2011. Denuncia n.2100 vol. 9990/12 del 24/08/2012 Ufficio del Registro di Perugia. Trascritta il 07/02/2013 ai n.ri 3097/2354
- Alla data della presente relazione non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di (omissis).
- Alla signora (omissis) gli immobili in oggetto erano pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio (omissis), in data 17 febbraio 1992 rep. 11879 registrato a Orvieto il 09 marzo 1992 al n.ro 18 Serie II V trascritto a Perugia il 17 marzo 1992 Registro Particolare 6778 Registro Generale 8484.

5 . COMPROPRIETARI:

Alla data della presente relazione, non risultano altri comproprietari oltre ai debitori eseguiti

6 – DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

DESCRIZIONE DEL CONTESTO NEL QUALE SONO UBICATI GLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare è ubicato in Frazione S.Litardo nel Comune di Città della Pieve, in Provincia di Perugia. Il paesaggio è tipico della zona collinare umbra, con bellezze panoramiche e clima salubre. L' altezza media s.l.m. È di circa mt 450. L'utilizzo dei suoli è particolarmente votato alla olivicoltura e viticoltura, con ampie aree coltivate e anche agli allevamenti. Il tessuto abitato è composto da insediamenti sparsi, sia di tipo isolato o di piccoli agglomerati. La viabilità principale è costituita dalla S.R.71 Umbro Casentinese, importante via di collegamento per l'Umbria. I centri di maggiore importanza posti nei dintorni oltre a Città della Pieve, sono: Perugia (capoluogo di Regione) km 45; Lago Trasimeno (importante bacino lacustre) Km 15; Orvieto Km 48.

Il Comune di Città della Pieve, con popolazione di circa 8,000 abitanti, dal quale la Frazione S.Litardo dista 3 Km, è dotato di tutti i servizi territoriali (Scuole, Banche, Caserme delle Forze dell'Ordine, Ospedale)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE 1

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S. Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.580, qualità Seminativo ,classe 3, superficie: Ha 00 are 00 ca 62;R.D. Euro 0,26 R.A. 0,27

La particella costituisce un tratto della viabilità di accesso indicata in mappa, attualmente costituita da un tratto di strada in ghiaietto.

IMMOBILE 2

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.587, qualità Vigneto ,classe 2, superficie: ha 00 are 00 ca 37;

La particella costituisce un tratto della viabilità di accesso alle particelle 780 e 40 del Foglio 35. E' attualmente costituita da un tratto di strada in ghiaietto.

IMMOBILE 3

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.581, qualità Seminativo Arborato ,classe 3, superficie: ha 00 are 00 ca 46; R.D. Euro 0,19 R.A. Euro 0,20

La particella costituisce un tratto della viabilità di accesso indicata in mappa e attualmente è dismessa e non coltivata.

IMMOBILE 4

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.582, Porz. AA qualità Seminativo Arborato ,classe 3, superficie: ha 00 are 00 ca 19; R.D. Euro 0,08 R.A. 0,08; Porz. AB qualità Uliveto, classe 2, superficie ha 00 are 00 ca 93; R.D Euro 0,31 R.A. Euro 0,22

La particella costituisce un tratto della viabilità di accesso alla part.780 del Foglio 35. Attualmente è costituita da un tratto di strada in ghiaietto.

IMMOBILE 5

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.584, Tale particella risulta soppressa con Tipo Mappale del 09/05/2012 prot. PG 0134049 e ha dato origine alla seguente particella: Foglio 35 part.780 che verrà descritta a parte

IMMOBILE 6

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.588, qualità Vigneto ,classe 2, superficie: ha 00 are 01 ca 39; R.D. Euro 0,97 R.A. Euro 0,65

La particella costituisce un tratto della viabilità di accesso alla part.780 del Foglio 35. Attualmente è costituita da un tratto di strada in ghiaietto.

IMMOBILE 7

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.589, qualità Seminativo ,classe 3, superficie: ha 00 are 08 ca 93; R.D. Euro 3,69 R.A. Euro 4,15.

Piccolo terreno agricolo, con alcuni alberature, attualmente non coltivato.

IMMOBILE 8

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.590, qualità Uliveto ,classe 2, superficie: ha 00 are 00 ca 75; R.D. Euro 0,25 R.A. Euro 0,17.

Attualmente è costituita da un tratto di strada in ghiaietto.

IMMOBILE 9

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.574, qualità Seminativo Arborato ,classe 3, superficie: ha 00 are 03 ca 40; R.D. Euro 1,40; R.A. Euro 1,49.

Costituisce area di pertinenza degli immobili di cui al Foglio 35 part.780, non coltivata.

IMMOBILE 10

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.602, qualità Seminativo Arborato ,classe 3, superficie: ha 00 are 00 ca 05; R.D. Euro 0,02 R.A. Euro 0,02

Costituisce area di pertinenza degli immobili di cui al Foglio 35 part.780, non coltivata.

IMMOBILE 11

Porzione di fabbricato con destinazione d'uso ambulatorio medico, in Comune di Città della Pieve , Voc.lo S.Litardo , Piano Terra , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.575 , sub.3, categoria A10 (Uffici e Studi privati) classe U, vani 2,5, P T; Superficie catastale mq 39,00; Rendita Euro 632,66.

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza. L'accesso avviene dall'area esterna comune ai Sub. 3 e 4. I locali che costituiscono tale unità immobiliare sono:

- Ambulatorio medico – sup.utile mq 14,90 – altezza interna minima ml 2,55 e max. ml 3,50;
- Sala di attesa – sup. utile mq 9,70 – altezza interna minima ml 2,55 e max. ml 3,15;
- Anti w.c. e w.c. per il Medico - sup.utile complessiva mq 4,89 – altezza interna ml 2,42;

– Anti w.c. e w.c. per i pazienti – sup.utile complessiva mq 5,65 – altezza interna minima ml 2,55 e max. ml 3,15.
Superficie utile complessiva mq 35,14

– **Caratteristiche costruttive dell'Immobile**

Struttura portante in cemento armato, costituita da fondazioni, pilastri e travi in cemento armato. Solaio di copertura in lastre di cemento armato;

Manto di copertura in tegole piane e coppi in laterizio;

Tamponature in muratura di laterizio;

Divisori interni in muratura di laterizio;

Infissi esterni in metallo e vetro;

Infissi interni in alluminio tamburato;

Pavimenti e rivestimenti in ceramica;

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;

Impianto elettrico costituito da conduttori in rame posti entro canalette in PVC e scatole di derivazione di tipo a vista;

Impianto idrico-sanitario costituito da tubazioni per acqua calda e fredda del tipo sottotraccia alimentato tramite attingimento da pozzi;

Impianto di smaltimento reflui a sub-irrigazione.

Impianto di riscaldamento costituito da elementi radianti ad aria calda fissati a pavimento.

Generatore di calore alimentato a gas GPL

Conformità impianti :SI

IMMOBILE 12

Porzione di fabbricato con destinazione d'uso sportiva , in Comune di Città della Pieve , Voc.lo S.Litardo , Piano Terra e Primo , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.575 , sub.4, categoria D6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro), P. T. e 1; Rendita Euro 16.364,00

Piano Terra

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra e primo di un fabbricato di maggiore consistenza. L'accesso avviene dall'area esterna comune ai Sub. 3 e 4. La distribuzione interna è composta da una parte di locali destinata a attività sportive (locali palestra) e una parte destinata a servizi connessi alle attività sportive (spogliatoi, docce, locali massaggi ecc) oltre ai relativi corridoi e disimpegni, I locali che costituiscono tale unità immobiliare sono:

Locali per attività sportiva e corridoio di accesso.

- Palestra – sup.utile mq 218,00 – altezza interna ml 3,50 – max. ml 4,21;
- Sala relax – sup.utile mq 214,00 – altezza interna ml 3,50 – max. ml 4,21;
- Sala tiro con l'arco – sup.utile 245,00 - altezza interna ml 3,50 – max. ml 4,21;
- Corridoio di collegamento – sup.utile mq 48,00 – altezza interna min ml 2,55max. 3,00

Locali di servizio alle attività sportive

- Disimpegni – sup.utile mq 42,75;
- Infermeria/massaggi – sup.utile mq 19,50;
- Sauna – sup.utile mq 9,60;
- Spogliatoio – sup.utile mq 9,50;
- Spogliatoio – sup.utile mq 21,11;
- W.c. - sup.utile mq 2,10;
- Docce – sup. utile mq 5,12;
- Docce – sup. utile mq 5,20;
- Spogliatoio – sup. utile mq 9,60;
- Lavandino/doccia – sup. utile mq 2,08;
- W.c. - sup. utile mq 1,60;
- Spogliatoio H + addetti – sup.utile mq 5,25;
- W.c. - sup. utile mq 4,20;
- W.c. - sup. utile mq 1,55;
- Lavandino/doccia – sup. utile mq 2,65;
- Disimpegno e centrale termica – sup. utile mq 7,20.

Superficie utile complessiva mq 149,01

Tutti i locali descritti hanno altezza interna di ml 3,40

- **Caratteristiche costruttive dell'Immobile**

Struttura portante in cemento armato, costituita da fondazioni, pilastri e travi in cemento armato. Solaio di copertura in lastre di cemento armato;

Manto di copertura in tegole piane e coppi in laterizio;

Canali di gronda e discendenti in rame;

Tamponature in muratura di laterizio;

Divisori interni in muratura di laterizio e/o cartongesso;

Infissi esterni in metallo e vetro;

Infissi interni in alluminio tamburato e porte in legno verniciate;

Pavimenti e rivestimenti in ceramica per le zone di servizio e in gomma per le palestre e il corridoio di collegamento;

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;

Impianto elettrico costituito in parte da conduttori in rame posti entro canalette in PVC e scatole di derivazione di tipo a vista e in parte sottotraccia con conduttori in rame sfilabili posti entro guaine incassate nella muratura;

Impianto idrico-sanitario costituito da tubazioni per acqua calda e fredda del tipo sottotraccia,alimentato tramite attingimento da pozzi;

Impianto di smaltimento reflui a sub-irrigazione;

Impianto di riscaldamento costituito da elementi radianti ad aria calda fissati a pavimento, radiatori in elementi metallici e gruppi termici a gas del tipo a soffitto (palestre).

Generatore di calore alimentato a gas GPL

Conformità impianti :SI

Condizioni generali : BUONE

Piano Primo

Il piano primo ha accesso dalla corte esterna del complesso immobiliare. E' composto da un ambiente costituito da una tettoia con tetto a due falde inclinate e pilastri di sostegno in cemento armato rivestiti in mattoni. In questo locale si svolge attività di pizzeria-bar

Le pareti esterne sono delimitate da infissi in metallo e vetri. Nella parte posteriore è presente un piccolo accessorio in muratura, con tetto a due falde inclinate e tamponatura mediante infisso in alluminio e vetri. Tale locale, destinato a cucina, ha un accesso interno dalla tettoia e un accesso esterno mediante una porta in legno. Inoltre vi è una terrazza a livello delimitata da muretti perimetrali e alla quale si accede tramite una scala esterna sempre dalla corte esterna.

Superficie utili dei locali e delle pertinenze:

- Pizzeria-bar mq 214,00
- Cucina mq 15,20
- Terrazza a livello mq 316,00

Caratteristiche costruttive dell'Immobile

Struttura portante in cemento armato, costituita da pilastri rivestiti in mattoni di laterizio. Solaio di copertura con struttura portante in travi di legno (grossa e piccola orditura), e tavolato in legno;

Manto di copertura in tegole piane e coppi in laterizio;

Canali di gronda e discendenti in rame;

Tamponature in muratura di laterizio (muretti perimetrali);

Divisori interni in muratura di laterizio e/o cartongesso;

Infissi esterni in legno e vetro;

Pavimenti in piastrelle di cotto e rivestimenti in ceramica per la cucina;

Pareti intonacate e tinteggiate;

Soffitti a vista;

Impianto elettrico costituito in parte da conduttori in rame posti entro canalette in PVC e scatole di derivazione di tipo a vista e in parte sottotraccia con conduttori in rame sfilabili posti entro guaine incassate nella muratura;

Impianto idrico-sanitario costituito da tubazioni per acqua calda e fredda del tipo sottotraccia, con attingimento da pozzi;

Impianto di smaltimento dei reflui a sub-irrigazione;

Conformità impianti :SI

Condizioni generali: BUONE

Nell'area di pertinenza del fabbricato, costituita dalla particella 575 sono ubicati:

N.1 campo da tennis e n.1 campo da calcetto, completati da recinzione metallica perimetrale e impianto di illuminazione costituito da corpi illuminanti posti su pali metallici. Inoltre vi sono percorsi di accesso pedonali e spazi per parcheggi.

IMMOBILE 13

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.39, Tale particella risulta soppressa con Tipo Mappale del 09/05/2012 prot. PG 0134049 e ha dato origine alla seguente particella: Foglio 35 part.780 che verrà descritta a parte

IMMOBILE 14

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.38, Tale particella risulta soppressa con Tipo Mappale del 09/05/2012 prot. PG 0134049 e ha dato origine alla seguente particella: Foglio 35 part.780 che verrà descritta a parte.

IMMOBILE 15

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.40, qualità Area Rurale, superficie: ha 00 are 59 ca 40;
Il terreno è coltivato a vigneto.

IMMOBILE 16

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.100, Tale particella risulta soppressa con Tipo Mappale del 09/05/2012 prot. PG 0134049 e ha dato origine alla seguente particella: Foglio 35 part.780 che verrà descritta a parte.

IMMOBILE 17

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.579, qualità Seminativo Arborato ,classe 3, superficie: ha 00 are 00 ca 69; R.D. Euro 0,29 R.A. Euro 0,30. E' un piccolo appezzamento di terreno attualmente non coltivato, posto in prossimità della viabilità di accesso.

IMMOBILE 18

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.101, Tale particella risulta soppressa con Tipo Mappale del 09/05/2012 prot. PG 0134049 e ha dato origine alla seguente particella: Foglio 35 part.780, che verrà descritta a parte.

IMMOBILE 19

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.103, qualità Vigneto ,classe 2, superficie: ha 00 are 91 ca 40; R.D. Euro 63,73 R.A. Euro 42,48
Il terreno è attualmente coltivato a vigneto.

IMMOBILE 20

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.576 , Porzione AA qualità Seminativo Arborato,classe 3, superficie: ha 00 are 15 ca 79; R.D. Euro 6,52 R.A. Euro 6,93; Porzione AB qualità Uliveto , classe 2, superficie: ha 00 are 01 ca 83 R.D. Euro 0,61 R.A. 0,43.
Terreno attualmente non coltivato.

IMMOBILE 21

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.577, Tale particella risulta soppressa con Tipo Mappale del 09/05/2012 prot. PG 0134049 e ha dato origine alla seguente particella: Foglio 35 part.780, che sarà descritta a parte.

IMMOBILE 22

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.583 , Porzione AA qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie: ha 00 are 01 ca 17; R.D. Euro 0,48 R.A. Euro 0,51; Porzione AB qualità Uliveto , classe 2, superficie: ha 00 are 01 ca 20 R.D. Euro 0,40 R.A. 0,28

La particella costituisce un tratto della viabilità di accesso indicata in mappa.

IMMOBILE 23

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.592 , qualità Uliveto , classe 2, superficie: ha 00 are 03 ca 30 R.D. Euro 1,11 R.A. 0,77

La particella costituisce un tratto della viabilità di accesso indicata in mappa.

IMMOBILE 24

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.591 , qualità Uliveto , classe 2, superficie: ha 00 are 00 ca 34 R.D. Euro 0,11 R.A. 0,08

La particella costituisce un tratto della viabilità di accesso indicata in mappa.

IMMOBILE 25

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.593 , qualità Uliveto , classe 2, superficie: ha 00 are 09 ca 08 R.D. Euro 3,05 R.A. 2,11

Terreno coltivato a vigneto.

IMMOBILE 26

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.594 , qualità Seminativo , classe 3, superficie: ha 00 are 40 ca 30 R.D. Euro 16,65 R.A. 18,73.

Terreno non coltivato, con alcune piante di olivo.

IMMOBILE 27

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.595 , qualità Seminativo , classe 3, superficie: ha 00 are 16 ca 70 R.D. Euro 6,90 R.A. 7,76.

Terreno non coltivato.

IMMOBILE 28

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.598 , qualità Seminativo , classe 3, superficie: ha 00 are 00 ca 59 R.D. Euro 0,24 R.A. 0,26

Terreno non coltivato.

IMMOBILE 29 – Immobile inserito nella stima a seguito di autorizzazione del G.E.su Istanza presentata dal CTU

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.780 , qualità Ente Urbano , superficie: ha 00 are 89 ca 42 derivante dalla soppressione delle seguenti particelle: Foglio 35 part.577 – Foglio 35 part.38 – Foglio 35 part. 39 – Foglio 35 part. 100 – Foglio35 part. 101 – Foglio 35 part.584

La particella in oggetto costituisce la corte comune di alcuni fabbricati che saranno oggetto di stima nella presente relazione. Sono regolarmente accatastati al Foglio 35 part.38 sub.9 Categoria D2 Rendita Euro 35.400,00 attribuita in base a Variazione del 11/02/2004 prot. PG 0036225 in atti dal 11/02/2004 Variazione D'Ufficio Attuazione sentenza C.T.P. n.1276.1/2004)

Identificazione e descrizione dei fabbricati presenti sulla particella 780 del Foglio 35

FABBRICATO - A

Fabbricato articolato su due piani fuori terra (piano terra con portico esterno e primo) oltre a una soffitta semi-praticabile, avente destinazione d'uso ricettiva (ex centro benessere) , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.38 , sub.9, ubicato sulla part.780 del Foglio 35.

Accesso dalla corte comune costituita dalla part.780 del Foglio 35.

Descrizione del fabbricato:

Piano Terra

Sono presenti i seguenti ambienti:

Ufficio della superficie utile mq 11,50;

Hall n.1 della superficie utile mq 32,30;

Disimpegno e bagno della superficie utile complessiva di mq 7,60;

Sala giochi della superficie utile mq 20,70;

Hall n.2 della superficie utile mq 19,70;

Dal vano scala interno presente nella hall n.1 si accede al piano primo e alla soffitta.

La superficie utile complessiva del Piano Terra è di mq 91,80 e l'altezza utile interna è di ml. 3,00

Il portico esterno ha una superficie coperta di mq 23,70

Piano Primo

Sono presenti i seguenti ambienti:

N.4 camere della superficie complessiva utile di mq 66,25;

N.3 bagni e disimpegni di mq utili 19,90;

Corridoio di ingresso alle camere di mq utili 9,50

Terrazza esterna ricavata sul portico sottostante, di mq utili 7,00.

Dal vano scala interno si accede alla soffitta.

La superficie utile complessiva del Piano Primo è di mq 95,70 e l'altezza utile interna è di ml. 2,95

Piano Soffitta

Composto da due ambienti, divisi dal muro portante centrale, della superficie utile interna complessiva di mq 103,20. Altezze utili interne minima ml 0,50 e massima 2,30.

L'edificio ha pianta rettangolare, struttura portante in muratura di pietrame, fondazioni continue in cemento armato. I solai sono del tipo in latero-cemento e la copertura è a due falde inclinate, con manto di copertura in tegole in laterizio.. Le gronde sono in travetti di cemento e laterizio, mentre il portico al piano terra ha struttura portante in legno e colonne in muratura di mattoni in laterizio. I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in legno, dotati di sportelloni in legno.

Gli ambienti interni sono intonacati e tinteggiati, pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche, porte interne in legno.

Impianto elettrico costituito da conduttori in rame sfilabili posti entro guaine incassate nella muratura;

Impianto idrico-sanitario costituito da tubazioni per acqua calda e fredda del tipo sottotraccia, alimentato con attingimento da pozzi ;

Impianto di smaltimento dei reflui a sub-irrigazione;

Impianto di riscaldamento costituito da elementi radianti ad acqua calda fissati a parete (radiatori in elementi metallici).

Generatore di calore alimentato a gas GPL

Conformità impianti :SI

Condizioni generali: BUONE

FABBRICATO - B

Piccolo fabbricato con destinazione d'uso Ufficio/Reception, in Comune di Città della Pieve , Voc.lo S.Litardo , Piano Terra , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.38 , sub.9, ubicato sulla part.780 del Foglio 35. Accesso dalla corte comune costituita dalla part.780 del Foglio 35.

Descrizione del fabbricato:

Piano Terra

Fabbricato a pianta rettangolare, avente struttura portante in muratura mista di pietrame e laterizio, fondazioni con cordoli in cemento armato. Tetto eseguito a due falde inclinate, con solaio in latero-cemento e gronde in legno e laterizio, manto di copertura in coppi e tegole piane di laterizio.

Dimensioni interne ml circa 5,17 x 3,12 e superficie utile interna di mq 16,20. Altezza massima interna di ml. 2,70 e minima 2,31.

Pareti esterne in pietra e laterizio a faccia vista, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati;

Pavimento in mattonelle di cotto;

Infissi esterni in legno e vetro;

Impianto elettrico e di illuminazione costituito da conduttori in rame posti entro tubi guaina incassati nella muratura.

Conformità impianti :SI

Condizioni generali:BUONE

FABBRICATO - F

Fabbricato su tre piani, dotato di vano scala interno e ascensore con fermata a ognuno dei piani, con destinazione d'uso ricettiva e ristorante. Comune di Città della Pieve , Voc.lo S.Litardo , (Piano Terra- Piano Primo – Piano Secondo , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.38 , sub.9, ubicato sulla part.780 del Foglio 35.

Accesso dalla corte comune costituita dalla part.780 del Foglio 35.

Al piano terra sono presenti i seguenti ambienti:

Ristorante con 3 sale della superficie utile complessiva di mq 173,50;

Locale bar di superficie utile mq 21,65;

Cucina e locali accessori superficie utile mq 73,00;

Ingresso vano scala, ascensore e accesso al ristorante e servizi annessi (w.c. ecc.) superficie utile complessiva mq 33,10;

Portico esterno avente superficie utile complessiva di mq 99,60.

E' presente inoltre una intercapedine igienica realizzata da pareti e solaio in cemento armato,posta nel lato controterra della struttura, con superficie utile di mq 60,00 circa.

L'altezza utile interna è di ml 3,00.

Al piano terra, in aderenza al ristorante, si sviluppa un corpo di fabbrica avente un solo piano, allo stesso livello del ristorante, con copertura piana a terrazza, con accesso sia dalla corte esterna e sia dai locali interni. La destinazione d'uso è parte per gli impianti tecnologici a servizio dei fabbricati e in parte per parcheggio coperto.

E' suddiviso nei seguenti locali:

Magazzino deposito materiali, ove è ubicata anche una cella frigo; superficie utile mq 70,50;

Disimpegno/ingresso di mq utili 7,80;

Locale collettori di mq utili 17,10;

Centrale termica di mq utili 20,00;

Locale quadro generale e contatori di mq utili 3,50;

Autorimessa privata per n.9 posti auto di mq utili 233,70.

L'altezza utile interna è di ml 3,00.

Il Piano Primo è composto dai seguenti ambienti:

Ingresso dalla corte esterna, ove è ubicato il vano scala e l'ascensore, superficie utile mq 16,00;

Corridoi e disimpegni per ingressi alle camere, superficie utile mq 42,10;

N.9 camere tutte dotate di bagno interno, per una superficie utile complessiva di mq 200,70

L'altezza utile interna è di ml 2,75.

Portico di ingresso della superficie coperta di mq 15,80, con altezza minima ml 2,83 e massima ml 3,51.

Le camere sono tutte dotate di spazi esterni di pertinenza, della superficie utile complessiva di mq 95,80

Il Piano Secondo è composto dai seguenti ambienti:

Ingresso con vano scala interno e ascensore, superficie utile mq 7,65;

N.3 suite, per complessive 7 camere, disimpegni e n.3 bagni.,superficie utile complessiva mq 127,50;

Le altezze utili interne sono: minima ml 2,31 e massima ml 3,56

Sono inoltre presenti n.2 terrazze a livello con una scala esterna di emergenza in acciaio zincato, comunicanti con le camere. La superficie utile complessiva è di mq 114,50.

Il fabbricato ha la struttura portante in cemento armato, pareti del piano interrato in cemento armato, tamponature esterne in muratura di blocchi in laterizio intonacate e tinteggiate. La copertura è costituita da solaio in latero-cemento

a falde inclinate e il manto di copertura è in tegole di laterizio tipo marsigliese. I canali di gronda e i discendenti pluviali sono in lamiera di rame.

Gli infissi esterni sono in legno, dotati di persiane in legno e in metallo per la parte dei locali tecnici.

Le finiture interne sono costituite da:

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimenti in cotto, in piastrelle ceramiche e in marmo (androni e scale). I bagni sono pavimentati con piastrelle ceramiche.

Le porte interne sono in legno.

Impianto elettrico costituito in parte da conduttori in rame posti entro canalette in PVC e scatole di derivazione di tipo a vista e in parte sottotraccia con conduttori in rame sfilabili posti entro guaine incassate nella muratura;

Impianto idrico-sanitario costituito da tubazioni per acqua calda e fredda del tipo sottotraccia, alimentato mediante attingimento da pozzi;

Impianto di riscaldamento costituito da elementi radianti ad acqua calda fissati a parete (radiatori in elementi metallici) e condizionatori a parete.

Generatore di calore alimentato a gas GPL

Conformità impianti :SI

Condizioni generali: BUONE

FABBRICATO - G

Fabbricato su due piani (Piano Seminterrato e Piano Terra),avente destinazione ricettiva al Piano Terra (camere e appartamenti), mentre il Piano Seminterrato è composto da un portico, un bar, gelateria, magazzini, locali di servizio, parruccheria, esposizione e vendita prodotti aziendali. Vi sono inoltre spogliatoi e servizi per la piscina ubicata all'esterno del fabbricato, delle dimensioni di mq 250,00 circa.

E' inoltre presente un tunnel interrato che collega il fabbricato G al fabbricato F. Su tale tunnel è stata presentata dallo scrivente CTU integrativa, alla quale si rinvia.

Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.38 , sub.9, ubicato sulla part.780 del Foglio 35.

Accesso dalla corte comune costituita dalla part.780 del Foglio 35.

Al piano seminterrato sono presenti i seguenti ambienti:

Portico avente struttura portante in legno e colonne in muratura di mattoni, superficie utile interna mq 76,00;

Bar di mq utili 20,40;

Servizi igienici per il bar di mq utili 11,80;

Ingresso ai locali interni, di mq utili 3,40;

Laboratorio gelateria, magazzino, servizi per il personale e guardaroba con annesso ripostiglio, della superficie utile complessiva di mq 22,70;

Corridoio/disimpegno di mq utili 40,00;

Sala polivalente di mq utili 206,00;

N. 2 locali esposizione/vendita e una parruccheria, dotata di servizio igienico, per una superficie utile complessiva di mq 119,00;

Disimpegno e locali di servizio (spogliatoi e servizi igienici uomo/donna a servizio della piscina esterna) per una superficie utile complessiva di mq 34,70;

La superficie utile interna complessiva dei locali di cui sopra è di mq 534,00

Nell'area esterna è ubicata una piscina delle dimensioni di circa mq 250,00, dotata di locale tecnico interrato, di mq 48,20, con accesso mediante scala esterna.

Al piano terra sono presenti i seguenti ambienti:

N.18 camere dotate di servizio igienico per una superficie utile complessiva di mq 414,30

Disimpegni comune per ingresso alle camere di mq utili 45,30;

N.2 ripostigli di piano per mq utili 5,40;

N.2 miniappartamenti per una superficie utile complessiva di mq 106,40

Una sala tv comune con annesso bagno per una superficie utile di mq 34,40;

La superficie utile interna complessiva dei locali di cui sopra è di mq 605,80

Un passaggio coperto di mq utili 15,10.

Portico esterno a livello, di mq utili coperti 43,60;

Vi sono inoltre terrazze a livello, per una superficie complessiva di mq 223,00 circa oltre al vano scala esterno che conduce al piano seminterrato.

Il fabbricato ha la struttura portante parte in cemento armato e parte in muratura portante, pareti del piano interrato in cemento armato, tamponature esterne in muratura di blocchi in laterizio intonacate e tinteggiate. La copertura è costituita da solaio in latero-cemento a falde inclinate e il manto di copertura è in tegole di laterizio tipo marsigliese. I canali di gronda e i discendenti pluviali sono in lamiera di rame.

Gli infissi esterni sono in legno, dotati di persiane in legno.

Le finiture interne sono costituite da:

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimenti in cotto, in piastrelle ceramiche e in marmo (androni e scale). I bagni sono pavimentati con piastrelle ceramiche.

Le porte interne sono in legno.

Impianto elettrico costituito in parte da conduttori in rame posti entro canalette in PVC e scatole di derivazione di tipo a vista e in parte sottotraccia con conduttori in rame sfilabili posti entro guaine incassate nella muratura;

Impianto idrico-sanitario costituito da tubazioni per acqua calda e fredda del tipo sottotraccia, con alimentazione mediante attingimento da pozzi;

Impianto di riscaldamento costituito da elementi radianti ad acqua calda fissati a parete (radiatori in elementi metallici) e condizionatori a parete.

Generatore di calore alimentato a gas GPL

Conformità impianti :SI

Condizioni generali: BUONE

Nell'area esterna di pertinenza, costituita dalle particelle 780-574-602, sono presenti: spazi e viali di accesso e zone di parcheggio, alberature, aiuole, zone a verde, sistemazioni esterne varie, muretti, illuminazione esterna, canalizzazioni varie per smaltimento acque meteoriche e reflue, pozzi per attingimento acqua.

– **Determinazione della superficie commerciale**

Ai fini della stima dell'immobile si utilizzerà il parametro della superficie commerciale che sarà così determinata:

- 100 % della superficie utile calpestabile (a);
- 100% della superficie dei tramezzi interni (b);
- 10% della somma delle superfici di cui alle lettere a e b per la determinazione della incidenza delle pareti portanti (c);
- 60% delle soffitte;
- 25% superficie terrazze a livello;
- 35% porticati
- 15% locali tecnici
- 35% locali accessori.

L'area esterna di pertinenza sarà valutata a parte.

IMMOBILE 11

Porzione di fabbricato con destinazione d'uso ambulatorio medico, in Comune di Città della Pieve , Voc.lo S.Litardo , Piano Terra , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.575 , sub.3, categoria A10 (Uffici e Studi privati) classe U, vani 2,5, P T; Superficie catastale mq 39,00; Rendita Euro 632,66.

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza. L'accesso avviene dall'area esterna comune ai Sub. 3 e 4. I locali che costituiscono tale unità immobiliare sono:

- Ambulatorio medico – sup.utile mq 14,90
- Sala di attesa – sup. utile mq 9,70 ;
- Anti w.c. e w.c. per il Medico - sup.utile complessiva mq 4,89 ;
- Anti w.c. e w.c. per i pazienti – sup.utile complessiva mq 5,65.

Superficie utile complessiva mq 35,14

– **Calcolo superficie commerciale**

Destinazione d'uso	Parametro	Superficie	Coeff.	Sup. equivalente
Ambulatorio	sup. utile (a)	35,14	1,00	35,14
Tramezzi interni	sup. (b)	1,58	1,00	1,58
Muri perimetrali	sup. 10% (a+b)	3,67	1,00	3,67
Superficie commerciale				mq 40,39

IMMOBILE 12

Porzione di fabbricato con destinazione d'uso sportiva , in Comune di Città della Pieve , Voc.lo S.Litardo , Piano Terra e Primo , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.575 , sub.4, categoria D6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro), P. T. e 1; Rendita Euro 16.364,00



Piano Terra

Locali per attività sportiva e corridoio di accesso.

- Palestra – sup.utile mq 218,00 ;
- Sala relax – sup.utile mq 214,00 ;
- Sala tiro con l'arco – sup.utile 245,00;
- Corridoio di collegamento – sup.utile mq 48,00;

Superficie utile complessiva mq 725,00



Locali di servizio alle attività sportive

- Disimpegni – sup.utile mq 42,75;
- Infermeria/massaggi – sup.utile mq 19,50;
- Sauna – sup.utile mq 9,60;
- Spogliatoio – sup.utile mq 9,50;
- Spogliatoio – sup.utile mq 21,11;
- W.c. - sup.utile mq 2,10;
- Docce – sup. utile mq 5,12;
- Docce – sup. utile mq 5,20;
- Spogliatoio – sup. utile mq 9,60;
- Lavandino/doccia – sup. utile mq 2,08;
- W.c. - sup. utile mq 1,60;
- Spogliatoio H + addetti – sup.utile mq 5,25;
- W.c. - sup. utile mq 4,20;
- W.c. - sup. utile mq 1,55;
- Lavandino/doccia – sup. utile mq 2,65;
- Disimpegno e centrale termica – sup. utile mq 7,20.



Superficie utile complessiva mq 149,01

Piano primo

Superficie utili dei locali e delle pertinenze:

- Pizzeria-bar mq 214,00
- Cucina mq 15,20
- Terrazza a livello mq 316,00



Calcolo superficie commerciale (Piano Terra)

Destinazione d'uso	Parametro	Superficie	Coeff.	Sup. equivalente
--------------------	-----------	------------	--------	------------------



Locali per attività

sportiva e servizi	sup. utile (a)	874,01	1,00	874,01
Tramezzi interni	sup. (b)	16,18	1,00	16,18
Muri perimetrali	sup. 10% (a+b)	3,67	1,00	89,01

Superficie commerciale

mq 979,20

– **Calcolo superficie commerciale (Piano Primo)**

Destinazione d'uso	Parametro	Superficie	Coeff.	Sup. equivalente
Pizzeria-bar e cucina	sup. utile (a)	229,20	1,00	229,20
Tramezzi interni	(non presenti)	0,00	1,00	0,00
Muri perimetrali	sup. 10% (a)	22,92	1,00	22,92
Terrazza a livello	sup. utile	316,00	0,25	79,00

Superficie commerciale

mq 331,12

Superficie commerciale complessiva Piano Terra e Primo mq 1.310,32

Calcolo della superficie commerciale dei fabbricati presenti sulla particella 780 del Foglio 35

FABBRICATO - A

Fabbricato articolato su due piani fuori terra (piano terra con portico esterno e primo) oltre a una soffitta semi-praticabile, avente destinazione d'uso ricettiva (ex centro benessere) , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.38 , sub.9, ubicato sulla part.780 del Foglio 35.

Accesso dalla corte comune costituita dalla part.780 del Foglio 35.

Descrizione del fabbricato:

Piano Terra

Ufficio della superficie utile mq 11,50;

Hall n.1 della superficie utile mq 32,30;

Disimpegno e bagno della superficie utile complessiva di mq 7,60;

Sala giochi della superficie utile mq 20,70;

Hall n.2 della superficie utile mq 19,70;

La superficie utile complessiva del Piano Terra è di mq 91,80

Il portico esterno ha una superficie coperta di mq 23,70

Piano Primo

N.4 camere della superficie complessiva utile di mq 66,25;

N.3 bagni e disimpegni di mq utili 19,90;

Corridoio di ingresso alle camere di mq utili 9,50
 Terrazza esterna ricavata sul portico sottostante, di mq utili 7,00.
La superficie utile complessiva del Piano Primo è di mq 95,70.

Piano Soffitta

Superficie utile interna complessiva di mq 103,20.

– Calcolo superficie commerciale

Destinazione d'uso	Parametro	Superficie	Coeff.	Sup. equivalente
Locali ricettivi	sup. utile (a)	187,50	1,00	187,50
Tramezzi interni	sup. (b)	4,03	1,00	4,03
Muri perimetrali	sup. 10% (a+b)	19,15	1,00	19,15
Porticato	sup. utile	23,70	0,35	8,30
Terrazza	sup. utile	7,00	0,25	1,75
Piano soffitta	sup. utile	103,20	0,60	61,92
Superficie commerciale				mq 282,65

FABBRICATO - B

Piccolo fabbricato con destinazione d'uso Ufficio/Reception, in Comune di Città della Pieve , Voc.lo S.Litardo , Piano Terra , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.38 , sub.9, ubicato sulla part.780 del Foglio 35.
 Accesso dalla corte comune costituita dalla part.780 del Foglio 35.

Piano Terra

Superficie utile interna di mq 16,20.

– Calcolo superficie commerciale

Destinazione d'uso	Parametro	Superficie	Coeff.	Sup. equivalente
Ufficio/reception	sup. utile (a)	16,20	1,00	16,20
Tramezzi interni	(non presenti)	0,00	1,00	0,00
Muri perimetrali	sup. 10% (a)	1,62	1,00	1,62
Superficie commerciale				mq 17,82

FABBRICATO - F

Fabbricato su tre piani, dotato di vano scala interno e ascensore con fermata a ognuno dei piani, con destinazione d'uso ricettiva e ristorante. Comune di Città della Pieve , Voc.lo S.Litardo , (Piano Terra- Piano Primo – Piano Secondo , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.38 , sub.9, ubicato sulla part.780 del Foglio 35.
 Accesso dalla corte comune costituita dalla part.780 del Foglio 35.

Piano Terra

Ristorante con 3 sale della superficie utile complessiva di mq 173,50;

Locale bar di superficie utile mq 21,65;

Cucina e locali accessori superficie utile mq 73,00;

Ingresso vano scala, ascensore e accesso al ristorante e servizi annessi (w.c. ecc.) superficie utile complessiva mq 33,10;

Portico esterno avente superficie utile complessiva di mq 99,60.

E' presente inoltre una intercapedine igienica realizzata da pareti e solaio in cemento armato,posta nel lato controterra della struttura, con superficie utile di mq 60,00 circa.

Magazzino deposito materiali, ove è ubicata anche una cella frigo; superficie utile mq 70,50;

Disimpegno/ingresso di mq utili 7,80;

Locale collettori di mq utili 17,10;

Centrale termica di mq utili 20,00;

Locale quadro generale e contatori di mq utili 3,50;

Autorimessa privata per n.9 posti auto di mq utili 233,70.

Piano Primo

Ingresso dalla corte esterna, ove è ubicato il vano scala e l'ascensore, superficie utile mq 16,00;

Corridoi e disimpegni per ingressi alle camere, superficie utile mq 42,10;

N.9 camere tutte dotate di bagno interno, per una superficie utile complessiva di mq 200,70

Portico di ingresso della superficie coperta di mq 15,80.

Le camere sono tutte dotate di spazi esterni di pertinenza, della superficie utile complessiva di mq 95,80

Piano Secondo

Ingresso con vano scala interno e ascensore, superficie utile mq 7,65;

N.3 suite, per complessive 7 camere, disimpegni e n.3 bagni.,superficie utile complessiva mq 127,50;

N.2 terrazze a livello La superficie utile complessiva è di mq 114,50.

– Calcolo superficie commerciale

Destinazione d'uso	Parametro	Superficie	Coeff.	Sup. equivalente
Locali ricettivi	sup. utile (a)	695,20	1,00	695,20
Tramezzi interni	sup. (b)	35,33	1,00	35,33
Muri perimetrali	sup. 10% (a+b)	72,78	1,00	72,78
Intercapedine sanitaria	sup.	60,00	0,35	21,00
Porticati	sup. utile	115,46	0,35	40,41
Terrazze	sup.utile	210,30	0,25	52,57
Locali Tecnici	sup.utile	40,60	0,15	6,09
Magazzini/depositi	sup.utile	78,30	0,35	27,40

Garage	sup.utile	233,70	0,35	81,79
Superficie commerciale				mq 1.032,57

FABBRICATO - G

Fabbricato su due piani (Piano Seminterrato e Piano Terra),avente destinazione ricettiva al Piano Terra (camere e appartamenti), mentre il Piano Seminterrato è composto da un portico, un bar, gelateria, magazzini, locali di servizio, parruccheria, esposizione e vendita prodotti aziendali. Vi sono inoltre spogliatoi e servizi per la piscina ubicata all'esterno del fabbricato, delle dimensioni di mq 250,00 circa.

E' inoltre presente un tunnel interrato che collega il fabbricato G al fabbricato F. Tale manufatto, riportato nell'estratto di mappa catastale.Su tale tunnel è stata presentata dallo scrivente CTU integrativa, alla quale si rinvia.

Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.38 , sub.9, ubicato sulla part.780 del Foglio 35.

Accesso dalla corte comune costituita dalla part.780 del Foglio 35.

Piano seminterrato

Portico avente struttura portante in legno e colonne in muratura di mattoni, superficie utile interna mq 76,00;

Bar di mq utili 20,40;

Servizi igienici per il bar di mq utili 11,80;

Ingresso ai locali interni, di mq utili 3,40;

Laboratorio gelateria, magazzino, servizi per il personale e guardaroba con annesso ripostiglio, della superficie utile complessiva di mq 22,70;

Corridoio/disimpegno di mq utili 40,00;

Sala polivalente di mq utili 206,00;

N. 2 locali esposizione/vendita e una parruccheria, dotata di servizio igienico, per una superficie utile complessiva di mq 119,00;

Disimpegno e locali di servizio (spogliatoi e servizi igienici uomo/donna a servizio della piscina esterna) per una superficie utile complessiva di mq 34,70;

La superficie utile interna complessiva dei locali di cui sopra è di mq 534,00

Nell'area esterna è ubicata una piscina delle dimensioni di circa mq 250,00, dotata di locale tecnico interrato,di mq 48,20, con accesso mediante scala esterna.

Piano Terra

N.18 camere dotate di servizio igienico per una superficie utile complessiva di mq 414,30

Disimpegni comune per ingresso alle camere di mq utili 45,30;

N.2 ripostigli di piano per mq utili 5,40;

N.2 miniappartamenti per una superficie utile complessiva di mq 106,40

Una sala tv comune con annesso bagno per una superficie utile di mq 34,40;

La superficie utile interna complessiva dei locali di cui sopra è di mq 605,80

Un passaggio coperto di mq utili 15,10.

Portico esterno a livello, di mq utili coperti 43,60;

Vi sono inoltre terrazze a livello, per una superficie complessiva di mq 223,00 circa oltre al vano scala esterno che conduce al piano seminterrato.

– **Calcolo superficie commerciale**

Destinazione d'uso	Parametro	Superficie	Coeff.	Sup. equivalente
Locali ricettivi	sup. utile (a)	1.063,80	1,00	1.063,80
Tramezzi interni	sup. (b)	34,56	1,00	34,56
Muri perimetrali	sup. 10% (a+b)	109,83	1,00	109,83
Porticati	sup. utile	119,60	0,35	41,86
Terrazze	sup. utile	223,00	0,25	55,75
Superficie commerciale				mq 1.305,80

IMMOBILE 30 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.578 , qualità Seminativo , classe 3, superficie: ha 00 are 22 ca 34 R.D. Euro 9,23 R.A. Euro 10.38
Terreno non coltivato.

IMMOBILE 31 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.586 , qualità Vigneto , classe 2, superficie: ha 00 are 03 ca 52 R.D. Euro 2.45 R.A. Euro 1.64
Terreno non coltivato.

IMMOBILE 32 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.597 , qualità Seminativo , classe 3, superficie: ha 00 are 04 ca 87 R.D. Euro 2.01 R.A. Euro 2.26
Terreno non coltivato.

7 – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

I fabbricati oggetto della presente procedura sono forniti di ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA che esprime la Classe Energetica G e Prestazione Energetica Globale di 316,384 kWh/mqxanno, valido fino al 21/04/2022.,(allegato alla precedente CTU)

8 – DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non vi sono dotazioni condominiali

9 - VALUTAZIONE DEI BENI

Per la valutazione dei fabbricati è stato usato il metodo della stima sintetica comparativa, utilizzando come parametro il valore al metro quadrato di superficie commerciale, come sopra determinata, analizzando i valori di mercato presenti nella zona per edifici aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima e consultando le banche dati degli osservatori immobiliari. Si è tenuto inoltre conto della criticità di mercato ancora perdurante, dovuta alla pandemia da virus COVID-19 che ha portato ad una sensibile riduzione dei prezzi di mercato dei beni consimili.

Si è inoltre constatato, in base agli ultimi sopralluoghi effettuati, che il prolungato periodo di mancato utilizzo della struttura ha comportato la diminuzione della manutenzione ordinaria, necessaria a mantenere in completa efficienza immobili e impianti e si ritiene che la ripresa della piena attività potrà comportare costi iniziali per la piena funzionalità. Alla luce di quanto esposto si può ritenere di considerare come più probabile valore di mercato la cifra di €/mq 800,00. Per gli edifici a destinazione ricettiva/ristorazione, in quanto per tipologia e grado di finiture si ritengono paragonabili alla destinazione d'uso residenziale, si stima un valore di € 800,00 00 al mq di superficie commerciale.

Per l'edificio a destinazione centro sportivo con annessa pizzeria/bar, si stima un valore di €/mq 650,00 al mq di superficie commerciale. La terrazza a livello di pertinenza di tale edificio sarà valutata in percentuale del 25% rispetto al valore di mercato attribuito al costruito e pertanto sarà di € 650,00 x 25% = € 162.50/mq

L'unità immobiliare destinata a ambulatorio medico viene stimata attribuendo il valore di €/mq 800,00.

Per la piscina e il vano tecnico interrato, tenuto conto delle condizioni attuali, si stima un valore a corpo di Euro 50.000,00.

Il tunnel interrato di collegamento tra il Fabbricato F e il Fabbricato G è stato stimato mediante CTU integrazione e il valore a corpo è di Euro 30.000,00.

Il terreno costituente la corte comune ai fabbricati, comprensivo di piazzali, percorsi pedonali e carrabili, parcheggi, muretti, aiuole, alberature, impianto di illuminazione esterna, pozzi per acqua, canalizzazioni per la raccolta delle acque meteoriche e reflue, viene stimato in Euro 25,00 al mq.

Per la valutazione dei terreni è stato usato il metodo della stima sintetica comparativa, utilizzando come parametro il valore ad ettaro di superficie, analizzando i valori di mercato presenti nella zona per terreni aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima. Si è inoltre tenuto conto dei valori delle pubblicazioni dell'Agenzia delle Entrate relative ai valori agricoli medi della zona.

IMMOBILE 1

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S. Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.580, qualità Seminativo ,classe 3, superficie: Ha 00 are 00 ca 62;R.D. Euro 0,26 R.A. 0,27

Valore unitario ad Ettaro Euro 14.000,00

Superficie Ettari 0,0062 x Euro/ha 14.000 = Euro 86,80

In base alle caratteristiche relative alla ubicazione, esposizione, accessibilità si ritiene di attribuire il seguente valore: € 86,00

IMMOBILE 2

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.587, qualità Vigneto ,classe 2, superficie: ha 00 are 00 ca 37;

Valore unitario ad Ettaro Euro 30.000,00

Superficie Ettari 0,0037 x Euro/ha 30.000 = Euro 111,00

In base alle caratteristiche relative alla ubicazione, esposizione, accessibilità si ritiene di attribuire il seguente valore: € 111,00



IMMOBILE 3

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.581, qualità Seminativo Arborato ,classe 3, superficie: ha 00 are 00 ca 46; R.D. Euro 0,19 R.A. Euro 0,20

Valore unitario ad Ettaro Euro 14.000,00

Superficie Ettari 0,0046 x Euro/ha 14.000 = Euro 64,40

In base alle caratteristiche relative alla ubicazione, esposizione, accessibilità si ritiene di attribuire il seguente valore: € 64,00



IMMOBILE 4

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.582, Porz. AA qualità Seminativo Arborato ,classe 3, superficie: ha 00 are 00 ca 19; R.D. Euro 0,08 R.A. 0,08; Porz. AB qualità Uliveto, classe 2, superficie ha 00 are 00 ca 93; R.D Euro 0,31 R.A. Euro 0,22

Porzione AA - Valore unitario ad Ettaro Euro 14.000,00

Superficie Ettari 0,0019 x Euro/ha 14.000 = Euro 26,60

Porzione AB - Valore unitario ad Ettaro Euro 22.000,00

Superficie Ettari 0,0093 x Euro/ha 22.000 = Euro 204,60

In base alle caratteristiche relative alla ubicazione, esposizione, accessibilità si ritiene di attribuire il seguente valore: € 231,20



IMMOBILE 5

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.584, Tale particella risulta soppressa con Tipo Mappale del 09/05/2012 prot. PG 0134049 e ha dato origine alla seguente particella: Foglio 35 part.780

IMMOBILE 6

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.588, qualità Vigneto ,classe 2, superficie: ha 00 are 01 ca 39; R.D. Euro 0,97 R.A. Euro 0,65

Valore unitario ad Ettaro Euro 30.000,00

Superficie Ettari 0,0139 x Euro/ha 30.000 = Euro 417,00

In base alle caratteristiche relative alla ubicazione, esposizione, accessibilità si ritiene di attribuire il seguente valore: € 417,00



IMMOBILE 7



Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.589, qualità Seminativo ,classe 3, superficie: ha 00 are 08 ca 93; R.D. Euro 3,69 R.A. Euro 4,15

Valore unitario ad Ettaro Euro 14.000,00

Superficie Ettari 0,0893 x Euro/ha 14.000 = Euro 1.250,20

In base alle caratteristiche relative alla ubicazione, esposizione, accessibilità si ritiene di attribuire il seguente valore: € 1.250,00

IMMOBILE 8

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.590, qualità Uliveto ,classe 2, superficie: ha 00 are 00 ca 75; R.D. Euro 0,25 R.A. Euro 0,17

Valore unitario ad Ettaro Euro 22.000,00

Superficie Ettari 0,0075 x Euro/ha 22.000 = Euro 165,00

In base alle caratteristiche relative alla ubicazione, esposizione, accessibilità si ritiene di attribuire il seguente valore: € 165,00

IMMOBILE 9

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.574, qualità Seminativo Arborato ,classe 3, superficie: ha 00 are 03 ca 40; R.D. Euro 1,40; R.A. Euro 1,49

Valore unitario ad Ettaro Euro 14.000,00

Superficie Ettari 0,0340 x Euro/ha 22.000 = Euro 476,00

In base alle caratteristiche relative alla ubicazione, esposizione, accessibilità si ritiene di attribuire il seguente valore: € 476,00

IMMOBILE 10

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.602, qualità Seminativo Arborato ,classe 3, superficie: ha 00 are 00 ca 05; R.D. Euro 0,02 R.A. Euro 0,02

Valore unitario ad Ettaro Euro 14.000,00

Superficie Ettari 0,0005 x Euro/ha 22.000 = Euro 7,00

In base alle caratteristiche relative alla ubicazione, esposizione, accessibilità si ritiene di attribuire il seguente valore: € 7,00

IMMOBILE 11

Porzione di fabbricato con destinazione d'uso ambulatorio medico, in Comune di Città della Pieve , Voc.lo S.Litardo , Piano Terra , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.575 , sub.3, categoria A10 (Uffici e Studi privati) classe U, vani 2,5, P T; Superficie catastale mq 39,00; Rendita Euro 632,66

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Destinazione d'uso	Sup. equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Ambulatorio medico	40,39	€ 800,00	€ 32.312,00

Adeguaamenti e correzioni di stima

– Spese tecniche per le regolarizzazioni edilizie e catastali	€ 1.800,00
---	------------

Valore di stima dell'immobile al netto delle detrazioni **€ 30.512,00**

IMMOBILE 12

Porzione di fabbricato con destinazione d'uso sportiva , in Comune di Città della Pieve , Voc.lo S.Litardo , Piano Terra e Primo , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.575 , sub.4, categoria D6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro), P. T. e 1; Rendita Euro 16.364,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Destinazione d'uso	Sup. equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Centro sportivo	979,20	€ 650,00	€ 636.480,00
Pizzeria-bar p.primo	252,12	€ 650,00	€ 163.878,00
Terrazza a livello p.primo	79,00	€ 162,50	€ 12.837,50

Sommano € 813.195,50

Adeguaamenti e correzioni di stima

– Spese tecniche per le regolarizzazioni edilizie e catastali	€ 2.300,00
---	------------

Valore di stima dell'immobile al netto delle detrazioni **€ 810.895,00**

IMMOBILE 13

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.39, Tale particella risulta soppressa con Tipo Mappale del 09/05/2012 prot. PG 0134049 e ha dato origine alla seguente particella: Foglio 35 part.780

IMMOBILE 14

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.38, Tale particella risulta soppressa con Tipo Mappale del 09/05/2012 prot. PG 0134049 e ha dato origine alla seguente particella: Foglio 35 part.780

IMMOBILE 15

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.40, qualità Area Rurale, superficie: ha 00 are 59 ca 40;

Il Valore unitario che si attribuisce è quello di Vigneto di Euro 30.000,00/Ha

Superficie Ettari 0,5940 x Euro/ha 30.000 = Euro 17.820,00

In base alle caratteristiche relative alla ubicazione, esposizione, accessibilità si ritiene di attribuire il seguente valore: € 17.820,00

IMMOBILE 16

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.100, Tale particella risulta soppressa con Tipo Mappale del 09/05/2012 prot. PG 0134049 e ha dato origine alla seguente particella: Foglio 35 part.780

IMMOBILE 17

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.579, qualità Seminativo Arborato ,classe 3, superficie: ha 00 are 00 ca 69; R.D. Euro 0,29 R.A. Euro 0,30

Valore unitario ad Ettaro Euro 14.000,00

Superficie Ettari 0,0069 x Euro/ha 14.000 = Euro 96,60

In base alle caratteristiche relative alla ubicazione, esposizione, accessibilità si ritiene di attribuire il seguente valore: € 96,60

IMMOBILE 18

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.101, Tale particella risulta soppressa con Tipo Mappale del 09/05/2012 prot. PG 0134049 e ha dato origine alla seguente particella: Foglio 35 part.780

IMMOBILE 19

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.103, qualità Vigneto ,classe 2, superficie: ha 00 are 91 ca 40; R.D. Euro 63,73 R.A. Euro 42,48

Valore unitario ad Ettaro Euro 30.000,00

Superficie Ettari 0,9140 x Euro/ha 30.000 = Euro 27.420,00

In base alle caratteristiche relative alla ubicazione, esposizione, accessibilità si ritiene di attribuire il seguente valore: € 27.420,00

IMMOBILE 20

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.576 ,
Porzione AA qualità Seminativo Arborato,classe 3, superficie: ha 00 are 15 ca 79; R.D. Euro 6,52 R.A. Euro 6,93;
Porzione AB qualità Uliveto , classe 2, superficie: ha 00 are 01 ca 83 R.D. Euro 0,61 R.A. 0,43

Porzione AA - Valore unitario ad Ettaro Euro 14.000,00

Superficie Ettari 0,1579 x Euro/ha 14.000 = Euro 2.210,60

Porzione AB - Valore unitario ad Ettaro Euro 22.000,00

Superficie Ettari 0,0183 x Euro/ha 22.000 = Euro 402,60

In base alle caratteristiche relative alla ubicazione, esposizione, accessibilità si ritiene di attribuire il seguente valore: € 2.613,20



IMMOBILE 21

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.577, Tale particella risulta soppressa con Tipo Mappale del 09/05/2012 prot. PG 0134049 e ha dato origine alla seguente particella: Foglio 35 part.780

IMMOBILE 22

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.583 , Porzione AA qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie: ha 00 are 01 ca 17; R.D. Euro 0,48 R.A. Euro 0,51; Porzione AB qualità Uliveto , classe 2, superficie: ha 00 are 01 ca 20 R.D. Euro 0,40 R.A. 0,28

Porzione AA - Valore unitario ad Ettaro Euro 14.000,00

Superficie Ettari 0,0117 x Euro/ha 14.000 = Euro 163,80

Porzione AB - Valore unitario ad Ettaro Euro 22.000,00

Superficie Ettari 0,0120 x Euro/ha 22.000 = Euro 264,00

In base alle caratteristiche relative alla ubicazione, esposizione, accessibilità si ritiene di attribuire il seguente valore: € 427,80



IMMOBILE 23

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.592 , qualità Uliveto , classe 2, superficie: ha 00 are 03 ca 30 R.D. Euro 1,11 R.A. 0,77

Valore unitario ad Ettaro Euro 22.000,00

Superficie Ettari 0,0330 x Euro/ha 22.000 = Euro 726,00

In base alle caratteristiche relative alla ubicazione, esposizione, accessibilità si ritiene di attribuire il seguente valore: € 726,00

IMMOBILE 24

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.591 , qualità Uliveto , classe 2, superficie: ha 00 are 00 ca 34 R.D. Euro 0,11 R.A. 0,08

Valore unitario ad Ettaro Euro 22.000,00

Superficie Ettari 0,0034 x Euro/ha 22.000 = Euro 74,80



In base alle caratteristiche relative alla ubicazione, esposizione, accessibilità si ritiene di attribuire il seguente valore: € 74,80

IMMOBILE 25

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.593 , qualità Uliveto , classe 2, superficie: ha 00 are 09 ca 08 R.D. Euro 3,05 R.A. 2,11

Valore unitario ad Ettaro Euro 22.000,00

Superficie Ettari 0,0908 x Euro/ha 22.000 = Euro 1.997,60

In base alle caratteristiche relative alla ubicazione, esposizione, accessibilità si ritiene di attribuire il seguente valore: € 1.997,60

IMMOBILE 26

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.594 , qualità Seminativo , classe 3, superficie: ha 00 are 40 ca 30 R.D. Euro 16,65 R.A. 18,73

Valore unitario ad Ettaro Euro 14.000,00

Superficie Ettari 0,4030 x Euro/ha 14.000 = Euro 5.642,00

In base alle caratteristiche relative alla ubicazione, esposizione, accessibilità si ritiene di attribuire il seguente valore: € 5.642,00

IMMOBILE 27

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.595 , qualità Seminativo , classe 3, superficie: ha 00 are 16 ca 70 R.D. Euro 6,90 R.A. 7,76

Valore unitario ad Ettaro Euro 14.000,00

Superficie Ettari 0,1670 x Euro/ha 14.000 = Euro 2.338,00

In base alle caratteristiche relative alla ubicazione, esposizione, accessibilità si ritiene di attribuire il seguente valore: € 2.238,00

IMMOBILE 28

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.598 , qualità Seminativo , classe 3, superficie: ha 00 are 00 ca 59 R.D. Euro 0,24 R.A. 0,26

Valore unitario ad Ettaro Euro 14.000,00

Superficie Ettari 0,0059 x Euro/ha 14.000 = Euro 82,60

In base alle caratteristiche relative alla ubicazione, esposizione, accessibilità si ritiene di attribuire il seguente valore: € 82,60

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI FABBRICATI PRESENTI SULLA PART. 780 DEL FOGLIO 35

FABBRICATO - A

Fabbricato articolato su due piani fuori terra (piano terra con portico esterno e primo) oltre a una soffitta semipratcabile, avente destinazione d'uso ricettiva (ex centro benessere) , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.38 , sub.9, ubicato sulla part.780 del Foglio 35.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Destinazione d'uso	Sup. equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Locali ricettivi	210,68	€ 800,00	€ 168.544,00
Porticato	8,30	€ 800,00	€ 6.640,00
Terrazza p.primo	1,75	€ 800,00	€ 1.400,00
Piano soffitta	61,92	€ 800,00	€ 49.536,00
		Sommano	€ 226.120,00

Valore di stima dell'immobile	€ 226.120,00
Spese tecniche per le regolarizzazioni edilizie e catastali	€ 9.800,00
Valore di stima dell'immobile al netto delle detrazioni	€ 216.320,00

FABBRICATO - B

Piccolo fabbricato con destinazione d'uso Ufficio/Reception, in Comune di Città della Pieve , Voc.lo S.Litardo , Piano Terra , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.38 , sub.9, ubicato sulla part.780 del Foglio 35.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Destinazione d'uso	Sup. equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Ufficio/reception	17,82	€ 800,00	€ 14.256,00
Valore di stima dell'immobile			€ 14.256,00

FABBRICATO - F

Fabbricato su tre piani, dotato di vano scala interno e ascensore con fermata a ognuno dei piani, con destinazione d'uso ricettiva e ristorante. Comune di Città della Pieve , Voc.lo S.Litardo , (Piano Terra- Piano Primo – Piano Secondo , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.38 , sub.9, ubicato sulla part.780 del Foglio 35.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Destinazione d'uso	Sup. equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Locali ricettivi	803,31	€ 800,00	€ 642.648,00
Intercapedine sanitaria	21,00	€ 800,00	€ 23.100,00
Porticati	40,41	€ 800,00	€ 32.328,00
Terrazze	52,57	€ 800,00	€ 42.056,00
Locali tecnici	6,09	€ 800,00	€ 4.872,00
Magazzini/depositi	27,40	€ 800,00	€ 21.920,00
Garage	81,79	€ 800,00	€ 65.432,00

Sommano € 832.356,00

Valore di stima dell'immobile

€ 832.356,00

Spese tecniche per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali

€ 5.000,00

Valore di stima dell'immobile

al netto delle detrazioni

€ 827.356,00

FABBRICATO - G

Fabbricato su due piani (Piano Seminterrato e Piano Terra),avente destinazione ricettiva al Piano Terra (camere e appartamenti), mentre il Piano Seminterrato è composto da un portico, un bar, gelateria, magazzini, locali di servizio, parruccheria, esposizione e vendita prodotti aziendali. Vi sono inoltre spogliatoi e servizi per la piscina ubicata all'esterno del fabbricato, delle dimensioni di mq 250,00 circa.

E' inoltre presente un tunnel interrato che collega il fabbricato G al fabbricato F. Tale manufatto, riportato nell'estratto di mappa catastale, è stato oggetto di CTU integrativa

Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.38 , sub.9, ubicato sulla part.780 del Foglio 35.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Destinazione d'uso	Sup. equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Locali ricettivi	1.208,19	€ 800,00	€ 966.552,00
Porticati	41,86	€ 800,00	€ 33.488,00
Terrazze	55,75	€ 800,00	€ 44.600,00
Sommano			€ 1.044.640,00
Piscina e Locale tecnico interrato			€ 50.000,00
Tunnel interrato (vedi CTU integrativa)			€ 30.000,00
Valore di stima dell'immobile			€ 1.124.640,00
Spese tecniche per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali			€ 3.500,00
Valore di stima dell'immobile	al netto delle detrazioni		€ 1.121.140,00

AREE ESTERNE

Nell'area di pertinenza dell'Immobile 12 (Fabbricato a destinazione sportiva) , costituita dalla particella 575 sono ubicati:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Percorsi di accesso pedonali e spazi per parcheggi, n.1 campo da tennis e n.1 campo da calcetto, completati da recinzione metallica perimetrale e impianto di illuminazione costituito da corpi illuminanti posti su pali metallici, reti di scarico delle acque meteoriche e reflue.

La superficie complessiva della particella 575 è di mq. 7.102,00

Nell'area esterna di pertinenza dei fabbricati A,B,F e G, costituita dalle particelle 780-574-602, sono presenti: spazi e viali di accesso e zone di parcheggio, alberature, aiuole, zone a verde, sistemazioni esterne varie, muretti, illuminazione esterna, canalizzazioni varie per smaltimento acque meteoriche e reflue, pozzi per attingimento acqua.

La superficie complessiva delle particelle 780-574-602 è di mq.9.287,00

– **La superficie complessiva delle aree esterne è di mq.16.389,00**

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Mq. 7.102,00 x €/mq 25,00 = € 177.550,00

Mq. 9.287,00 x €/mq 25,00 = € 232.175,00

Mq 16.389,00 x €/mq 25,00 = € 409.725,00

IMMOBILE 30 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.578 , qualità Seminativo , classe 3, superficie: ha 00 are 22 ca 34 R.D. Euro 9,23 R.A. Euro 10.38
Terreno non coltivato.

Valore unitario ad Ettaro Euro 14.000,00

Superficie Ettari 0,2234 x Euro/ha 14.000 = Euro 3.127,60

In base alle caratteristiche relative alla ubicazione, esposizione, accessibilità si ritiene di attribuire il seguente valore: € 3.127,60

IMMOBILE 31 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.586 , qualità Vigneto , classe 2, superficie: ha 00 are 03 ca 52 R.D. Euro 2.45 R.A. Euro 1.64
Terreno non coltivato.

Valore unitario ad Ettaro Euro 16.000,00

Superficie Ettari 0,0352 x Euro/ha 16.000 = Euro 563,20

In base alle caratteristiche relative alla ubicazione, esposizione, accessibilità si ritiene di attribuire il seguente valore: € 563,20

IMMOBILE 32 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.597 , qualità Seminativo , classe 3, superficie: ha 00 are 04 ca 87 R.D. Euro 2.01 R.A. Euro 2.26
Terreno non coltivato.

Valore unitario ad Ettaro Euro 14.000,00

Superficie Ettari 0,0487 x Euro/ha 14.000 = Euro 681,80

In base alle caratteristiche relative alla ubicazione, esposizione, accessibilità si ritiene di attribuire il seguente valore: € 681,80

10. FORMAZIONE LOTTI PER LA VENDITA

Gli immobili oggetto della presente stima si presentano divisibili, in quanto formati da unità che presentano caratteristiche omogenee per la posizione, tipologia e composizione.

La viabilità attuale sarà compresa nel Lotto. n.3

Essa è identificata dalle seguenti particelle del Foglio 35 : part.lle 590-592-580-591-582-583-587-588.

Si propone la creazione di una servitù di passaggio a favore dei Lotti n.1 e n.2.

Lo scrivente CTU propone la formazione dei seguenti lotti:

LOTTO N.1 – Il lotto è formato dai seguenti immobili:

Il lotto è composto da un fabbricato a destinazione d'uso sportiva e da un ambulatorio medico. Inoltre nell'area esterna di pertinenza sono presenti un campo da tennis e uno da calcetto, unitamente a una pizzeria-bar.

Per tale motivo si ritiene giustificata la formazione di tale Lotto

IMMOBILE 11

Porzione di fabbricato con destinazione d'uso ambulatorio medico, in Comune di Città della Pieve , Voc.lo S.Litardo , Piano Terra , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.575 , sub.3, categoria A10 (Uffici e Studi privati) classe U, vani 2,5, P T; Superficie catastale mq 39,00; Rendita Euro 632,66

Valore di stima dell'immobile al netto delle detrazioni € 30.512,00

IMMOBILE 12

Porzione di fabbricato con destinazione d'uso sportiva , in Comune di Città della Pieve , Voc.lo S.Litardo , Piano Terra e Primo , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.575 , sub.4, categoria D6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro), P. T. e 1; Rendita Euro 16.364,00

Valore di stima dell'immobile al netto delle detrazioni € 810.895,00

IMMOBILE 20

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.576 , Porzione AA qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie: ha 00 are 15 ca 79; R.D. Euro 6,52 R.A. Euro 6,93; Porzione AB qualità Uliveto , classe 2, superficie: ha 00 are 01 ca 83 R.D. Euro 0,61 R.A. 0,43

Valore di stima dell'immobile € 2.613,20

IMMOBILE 27

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.595 , qualità Seminativo , classe 3, superficie: ha 00 are 16 ca 70 R.D. Euro 6,90 R.A. 7,76

Valore di stima dell'immobile € 2.238,00

IMMOBILE 26

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.594 , qualità Seminativo , classe 3, superficie: ha 00 are 40 ca 30 R.D. Euro 16,65 R.A. 18,73

Valore di stima dell'immobile

€ 5.642,00

IMMOBILE 17

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.579, qualità Seminativo Arborato ,classe 3, superficie: ha 00 are 00 ca 69; R.D. Euro 0,29 R.A. Euro 0,30

Valore di stima dell'immobile

€ 96,60

IMMOBILE 3

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.581, qualità Seminativo Arborato ,classe 3, superficie: ha 00 are 00 ca 46; R.D. Euro 0,19 R.A. Euro 0,20

Valore di stima dell'immobile

€ 64,00

IMMOBILE 7

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.589, qualità Seminativo ,classe 3, superficie: ha 00 are 08 ca 93; R.D. Euro 3,69 R.A. Euro 4,15

Valore di stima dell'immobile

€ 1.250,00

IMMOBILE 28

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.598 , qualità Seminativo , classe 3, superficie: ha 00 are 00 ca 59 R.D. Euro 0,24 R.A. 0,26

Valore di stima dell'immobile

€ 82,60

IMMOBILE 30 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.578 , qualità Seminativo , classe 3, superficie: ha 00 are 22 ca 34 R.D. Euro 9,23 R.A. Euro 10.38
Terreno non coltivato.

Valore di stima dell'immobile

€ 3.127,60

IMMOBILE 31 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.586 , qualità Vigneto , classe 2, superficie: ha 00 are 03 ca 52 R.D. Euro 2.45 R.A. Euro 1.64
Terreno non coltivato.

Valore di stima dell'immobile

€ 563,20

IMMOBILE 32 Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.597 , qualità Seminativo , classe 3, superficie: ha 00 are 04 ca 87 R.D. Euro 2.01 R.A. Euro 2.26
Terreno non coltivato.

Valore di stima dell'immobile

€ 681,80

Area di pertinenza (particella 575)

Mq. 7.102,00 x €/mq 25,00 = € 177.550,00

Valore di stima dell'immobile

€ 177.550,00

Valore di stima del LOTTO N.1

€ 1.035.316,00

LOTTO N.2 :

Il lotto è composto da immobili (terreni) attualmente coltivati a vigneto e in parte a oliveto, i quali costituiscono pertanto una omogenea unità colturale, che ne giustifica l'accorpamento in un unico Lotto.

La viabilità attuale, facente parte del Lotto n.3, presuppone la costituzione di una servitù di passaggio.

Essa è identificata dalle seguenti particelle del Foglio 35 : part.lle 590-592-580-591-582-583-587-588

Il lotto è formato dai seguenti immobili

IMMOBILE 25

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.593 , qualità Uliveto , classe 2, superficie: ha 00 are 09 ca 08 R.D. Euro 3,05 R.A. 2,11

Valore di stima dell'immobile

€ 1.997,60

IMMOBILE 19

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.103, qualità Vigneto , classe 2, superficie: ha 00 are 91 ca 40; R.D. Euro 63,73 R.A. Euro 42,48

Valore di stima dell'immobile

€ 27.420,00

IMMOBILE 15

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.40, qualità Area Rurale, superficie: ha 00 are 59 ca 40;

Valore di stima dell'immobile

€ 17.820,00

Valore di stima del LOTTO N.2

€ 47.237,60

LOTTO N.3

E' formato da immobili aventi la medesima destinazione d'uso ricettiva (albergo, ristorante, piscina e area esterna)

La viabilità attuale è stata compresa nel presente lotto n.3. E presuppone la costituzione di una servitù di passaggio a favore dei Lotti n.1 e n.2

Essa è identificata dalle seguenti particelle del Foglio 35 : part.lle 590-592-580-591-582-583-587-588

FABBRICATO - A

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fabbricato articolato su due piani fuori terra (piano terra con portico esterno e primo) oltre a una soffitta semipraticabile, avente destinazione d'uso ricettiva (ex centro benessere) , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.38 , sub.9, ubicato sulla part.780 del Foglio 35.

Valore di stima dell'immobile al netto delle detrazioni

€ 216.320,00



FABBRICATO - B

Piccolo fabbricato con destinazione d'uso Ufficio/Reception, in Comune di Città della Pieve , Voc.lo S.Litardo , Piano Terra , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.38 , sub.9, ubicato sulla part.780 del Foglio 35.

Valore di stima dell'immobile

€ 14.256,00

FABBRICATO - F

Fabbricato su tre piani, dotato di vano scala interno e ascensore con fermata a ognuno dei piani, con destinazione d'uso ricettiva e ristorante. Comune di Città della Pieve , Voc.lo S.Litardo , (Piano Terra- Piano Primo – Piano Secondo , censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.38 , sub.9, ubicato sulla part.780 del Foglio 35.

Valore di stima dell'immobile al netto delle detrazioni

€ 827.356,00

FABBRICATO - G

Fabbricato su due piani (Piano Seminterrato e Piano Terra),avente destinazione ricettiva al Piano Terra (camere e appartamenti), mentre il Piano Seminterrato è composto da un portico, un bar, gelateria, magazzini, locali di servizio, parrucchieria, esposizione e vendita prodotti aziendali. Vi sono inoltre spogliatoi e servizi per la piscina ubicata all'esterno del fabbricato, delle dimensioni di mq 250,00 circa.

E' inoltre presente un tunnel interrato che collega il fabbricato G al fabbricato F. Tale manufatto, riportato nell'estratto di mappa catastale, è stato oggetto di CTU integrativa

Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, part.38 , sub.9, ubicato sulla part.780 del Foglio 35.

Valore di stima dell'immobile

al netto delle detrazioni

€ 1.121.140,00

Area esterna di pertinenza (particella 780)

Mq. 9.287,00 x €/mq 25,00 = € 232.175,00

Valore di stima dell'immobile

€ 232.175,00



IMMOBILE 9

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.574, qualità Seminativo Arborato ,classe 3, superficie: ha 00 are 03 ca 40; R.D. Euro 1,40; R.A. Euro 1,49

Valore di stima dell'immobile

€ 476,00



IMMOBILE 10

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.602, qualità Seminativo Arborato ,classe 3, superficie: ha 00 are 00 ca 05; R.D. Euro 0,02 R.A. Euro 0,02

Valore di stima dell'immobile € 7,00



IMMOBILE 1

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S. Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.580, qualità Seminativo ,classe 3, superficie: Ha 00 are 00 ca 62;R.D. Euro 0,26 R.A. 0,27

Valore di stima dell'immobile € 86,00

IMMOBILE 8

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.590, qualità Uliveto ,classe 2, superficie: ha 00 are 00 ca 75; R.D. Euro 0,25 R.A. Euro 0,17

Valore di stima dell'immobile € 165,00



IMMOBILE 24

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.591 , qualità Uliveto , classe 2, superficie: ha 00 are 00 ca 34 R.D. Euro 0,11 R.A. 0,08

Valore di stima dell'immobile € 74,80

IMMOBILE 23

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.592 , qualità Uliveto , classe 2, superficie: ha 00 are 03 ca 30 R.D. Euro 1,11 R.A. 0,77

Valore di stima dell'immobile € 726,00



IMMOBILE 4

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.582, Porz. AA qualità Seminativo Arborato ,classe 3, superficie: ha 00 are 00 ca 19; R.D. Euro 0,08 R.A. 0,08; Porz. AB qualità Uliveto, classe 2, superficie ha 00 are 00 ca 93; R.D Euro 0,31 R.A. Euro 0,22

Valore di stima dell'immobile € 231,20

IMMOBILE 22

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.583 , Porzione AA qualità Seminativo Arborato,classe 3, superficie: ha 00 are 01 ca 17; R.D. Euro 0,48 R.A. Euro 0,51; Porzione AB qualità Uliveto , classe 2, superficie: ha 00 are 01 ca 20 R.D. Euro 0,40 R.A. 0,28

Valore di stima dell'immobile € 427,80



IMMOBILE 2



Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.587, qualità Vigneto ,classe 2, superficie: ha 00 are 00 ca 37;

Valore di stima dell'immobile

€ 111,00

IMMOBILE 6

Terreno in Comune di Città della Pieve (TR) , Fraz. S.Litardo , censito al NCT di detto Comune al Foglio 35, part.588, qualità Vigneto ,classe 2, superficie: ha 00 are 01 ca 39; R.D. Euro 0,97 R.A. Euro 0,65

Valore di stima dell'immobile

€ 417,00

Valore di stima del LOTTO N.3

€ 2.413.968,00

Per maggiori chiarimenti si veda l'allegato progetto grafico di divisione.

Per quanto non richiamato o aggiornato nella presente Relazione di Consulenza si fa riferimento alle precedenti.

Il sottoscritto C.T.U. si dichiara pienamente disponibile ad eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

Orvieto, 27/01/2023

Il C.T.U.

(Geom. Paolo Tavoloni)

Firmato digitalmente

Allegati:

- 1) Visure catastali Fg 35 p.lle 578-586-597
- 2) Progetto di divisione (grafico esplicativo);
- 3) Ricevute invio CTU alle parti