

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.SSA Ilaria Palmeri**

**PROMOSSO DA**

**(omissis)**

RAPPRESENTATO DALL'AVV. (omissis)

NEI CONFRONTI DI (omissis)

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Tribunale ordinario di Terni- Esecuzioni immobiliari -C.T.U. – N. 222/2017 R.G.

**L'INCARICO**

In data 10/05/2018 , l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Terni, Dott. ssa Ilaria Palmeri, nominava 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. Lo scrivente prestava giuramento in data 15/05/2018. In data 25/05/2018 il CTU si recava presso i luoghi ed espletava un primo sopralluogo di tutti gli immobili, effettuando un ricognizione dei beni sulla scorta delle planimetrie acquisite e procedeva alla acquisizione di documentazione fotografica. In data 11/09/2018 il CTU espletava un secondo sopralluogo, procedendo al rilievo metrico degli immobili e acquisendo documentazione fotografica. Il rilievo veniva completato mediante il sopralluogo del giorno 18/09/2018.

Dall'esame della documentazione in atti emergeva che alcune particelle, soppresse, avevano costituito altre particelle. Di tale circostanza il CTU dava notizia al G.E. mediante istanza di richiesta di disposizioni. Il G.E. Disponeva la stima degli ulteriori immobili derivati con decisione del 11/10/2018. Gli ulteriori sopralluoghi venivano svolti nelle date del 16-11-2018 e 21-11-2018.

Il termine per il deposito della Relazione veniva fissato al 05/02/2019.

### **ILQUESITO**

L'Esperto, esaminati gli atti del procedimento, eseguito l'accesso all'immobile, compiuta ogni altra operazione preliminare ritenuta necessaria, provveda a **redigere la relazione di stima dalla quale devono risultare:**

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed indicando le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda; in caso di mancanza, di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, provveda a quantificare le spese necessarie per la correzione o redazione da sottrarre dal valore di stima, dandone atto nella perizia;
- 2) una descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, verificando la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verifichi, ove il contratto risulti stipulato e registrato antecedente al pignoramento, l'importo del canone di locazione e dica se il prezzo corrisponde a quello di mercato o sia inferiore allo stesso, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c.;

4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare pronunciarsi necessariamente esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

**per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato);
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.);
- Vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- Sequestri penali;
- Atti di trasferimento del bene (compravendite, donazioni, permuta, etc...) trascritti successivamente al pignoramento, ancorché inopponibili all'acquirente;

**per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

- Iscrizioni;
- Pignoramenti, sentenze dichiarative di fallimento;
- Sequestri conservativi, convertiti o meno in pignoramenti;

**Il perito dovrà altresì fornire esplicitamente le seguenti ulteriori informazioni:**

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

- Eventuali cause in corso relative al bene pignorato, indicandone l'oggetto e lo stato;
- Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della relazione notarile o della certificazione ipocatastale;
- Se il bene oggetto di perizia si trovi in zona **PAIP o PIIP** e se si tratti di immobile in corso di costruzione o meno.
- Se, vertendosi in ipotesi di immobili da costruire (definito dall'art. 1 lett. d del Dlgs. 122/05 come *l'immobile per il quale sia stato richiesto il permesso di costruire e che sia ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità*), ricorrano i presupposti di cui all'art. 9 Dlgs. 122/05, e cioè se il costruttore abbia concluso un contratto preliminare di vendita dell'immobile, trascritto o men, o una diversa fattispecie di contratto di vendita di cosa futura (cioè dell'immobile da costruire) con un soggetto al quale sia stato consegnato il bene e che lo abbia adibito ad abitazione principale per sé o per un parente di primo grado (verifichi il perito il dies a quo della consegna del bene immobile anche sulla base della data di allaccio delle utenze, in particolare dell'acqua e del gas).

6) la verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene (verificando sotto tale ultimo profilo se sussista o meno il c.d. allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010, richiesta ai fini della commerciabilità futura del bene da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto, ferma l'inapplicabilità della nullità comminata da tale disposizione ai trasferimenti a mezzo di atto giudiziario) nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono,

indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) il possesso dell'attestato di certificazione energetica; in mancanza di esso indichi in ogni caso la presumibile classe energetica dell'immobile (il relativo attestato verrà redatto all'atto del trasferimento del bene; nel caso in cui il perito nominato non possa provvedere a redigere l'attestazione, è autorizzato a rivolgersi a soggetti abilitati, salvo poi dover documentare la relativa spesa al fine di ottenere il rimborso della stessa; si precisa che, in ogni caso, il compenso per l'attestazione sarà stabilito forfettariamente in €300,00, oltre contributi e IVA, salvo particolari difficoltà o complessità da allegare e documentare);

10) la formazione, ove opportuno e spiegandone i motivi, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale (il tutto previa richiesta di autorizzazione al Giudice, che valuterà caso per caso l'opportunità dell'operazione);

11) l'esatta ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE dei beni componenti ogni singolo lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi (evidenziando in particolare se, dall'esame dell'estratto di mappa, l'immobile risulti giuridicamente intercluso in quanto circondato da particelle di proprietà del debitore ma estranee al pignoramento o da beni di proprietà di terzi, senza che risulti costituita a favore del fondo pignorato alcuna servitù sul fondo servente), dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, delle eventuali DOTAZIONI CONDOMINIALI (es. posti

auto comuni, giardino ecc.) e degli eventuali millesimi sulle parti comuni, delle coerenze indicando i dati catastali delle particelle confinanti (ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo); la DESCRIZIONE ANALITICA di ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del (appartamento, capannone ecc...)" e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Elencazione e identificazione dei beni oggetto della stima"], indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna ed indicando quindi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura scale pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione) e lo stato dell'impianto elettrico, idrico, termico, verificando in particolare la loro rispondenza alla vigente normativa, alle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione Europea, con specifico riferimento agli impianti elencati nell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008, n. 37, indicando in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento (ciò ai soli fini della piena verifica delle condizioni dell'immobile, senza che quanto dichiarato dall'ausiliario in proposito integri la dichiarazione del professionista di cui all'art. 7 del predetto D.M.);

12) la valutazione complessiva dei beni, da determinarsi in base al valore di mercato, per la cui determinazione l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per:

- gli oneri di regolarizzazione urbanistica;
- gli oneri di regolarizzazione edilizia;
- gli oneri di regolarizzazione catastale;

- lo stato d'uso e manutenzione;
- lo stato di possesso;
- i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (servitù, domande giudiziali, assegnazioni della casa al coniuge separato o divorziato, convenzioni urbanistiche, ecc...);
- **l'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi occulti e rimborso spese forfettario per le eventuali spese di amministrazione insolute (nella misura del 15% del valore per gli immobili e del 10% del valore dei terreni) indicando il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;**

13) il regime fiscale cui sarà soggetto il trasferimento (IVA od imposta di registro).

**IN CASO DI COMPROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI** il perito dovrà altresì rispondere al seguente ulteriore quesito:

- 1) controlli la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con riferimento alla posizione dei comproprietari del bene pignorato, segnalando immediatamente al Custode, al creditore procedente ed al Giudice, i documenti mancanti o inidonei, anche con specifico riferimento alla mancanza di continuità di trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento;
- 2) individui le generalità dei comproprietari non esegutati e l'effettiva titolarità dei beni in capo agli stessi ai fini dell'eventuale giudizio di divisione;
- 3) indichi le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate;
- 4) provveda alla determinazione della quota di spettanza dell'esecutato, indicandone consistenza e valore;
- 5) verifichi se gli immobili nella comproprietà delle parti siano o meno comodamente divisibili in natura - dando conto in perizia delle motivazioni - specificando in particolare se la divisione, tenuto conto della loro tipologia e destinazione sia economicamente conveniente ovvero se possa comportare un rilevante deprezzamento degli stessi e suggerendone in tale ultimo caso la vendita ovvero l'assegnazione ad un dividendo e la previsione di conguagli in denaro per gli altri;
- 6) in caso di possibilità di divisione in natura rediga il progetto di divisione, calcolando gli eventuali conguagli in perequazione delle quote, privilegiando, ove possibile,

l'attribuzione all'esecutato esclusivamente di beni in piena proprietà e verificando l'accordo delle parti laddove possibile.

**Il perito, nell'ambito dell'esperimento del proprio incarico, dovrà altresì:**

- a) Segnalare tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata;
- b) Avvertire immediatamente il Giudice ed il creditore procedente per il caso di impossibilità di accedere all'immobile, ferma restando l'autorizzazione ad avvalersi della forza pubblica per effettuare l'accesso forzoso, secondo quanto previsto nel decreto di nomina;
- c) Riferire immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- d) Formulare tempestiva istanza di proroga e di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito della perizia, provvedendo altresì alla notifica alle parti della propria richiesta;
- e) segnalare immediatamente al Custode ed al creditore procedente la presenza di profili di pericolosità dell'immobile, indicando i lavori necessari ed urgenti per la messa in sicurezza dello stesso;

**Ulteriori indicazioni per l'Esperto circa le modalità di redazione della perizia:**

- a) la perizia dovrà essere redatta avvalendosi del programma << EFI SISTEM >> rinvenibile sul sito <http://procedure.tribunali.net>, oppure del programma MECCANIZZATO PROFESSIONAL (scaricabile dal sito internet [www.hestudio.it/prodotti.htm](http://www.hestudio.it/prodotti.htm)) o di altro programma, purché si risponda ai quesiti indicati e risulti graficamente analogo;
- b) la perizia redatta in formato tale da poter essere copiato (.doc o .pdf editabile) dovrà essere depositata esclusivamente in via telematica;
- c) In caso di più lotti, dovrà essere redatto un file per ciascun lotto nominato: perizia lotto n. \_\_;
- d) La perizia relativa a ciascun lotto dovrà necessariamente contenere quali file allegati separatamente e specificamente rinominati:
  - almeno tre fotografie esterne del bene e cinque interne;



- la planimetria del bene;
- l'estratto di mappa;
- visura catastale storica;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria;
- il certificato di destinazione urbanistica;
- la copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
- una copia della perizia nella quale siano omessi tutti i dati identificativi delle parti ed in particolare il debitore e degli eventuali comproprietari che non devono comparire;

dovrà altresì essere allegata ogni altra documentazione ritenuta nel caso specifico necessaria o utile, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore procedente;

d) L'Esperto, ad eccezione del caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto dei terreni non coltivati in forme aziendali, oppure nel caso in cui il bene sia di valore inferiore ad € 50.000,00, avvalendosi del supporto tecnico di Edicom Finance S.r.l. (tel. 0744 305830), che fornirà un operatore, dovrà dirigere, quest'ultimo nel corso dell'elaborazione di un filmato del bene (da realizzarsi sia all'interno che all'esterno dello stesso) della durata di 3-4 minuti. Si avrà cura di non riprendere oggetti che consentano in modo evidente l'identificazione del debitore.

e) l'Esperto dovrà inviare il prima possibile via e-mail al Custode copia della perizia, completa di tutti gli allegati;

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

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 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**
- 3 – STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**
- 4 – REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO-URBANISTICO**

- 5 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
- 6 - COMPROPRIETARI
- 7 – DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
- 8 – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 9 – DOTAZIONI CONDOMINIALI
- 10– VALUTAZIONE DEI BENI
- 11 – 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 1/1 ; 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) ; 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) 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; (omissis) per 1/6; (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 , qualità Uliveto , classe 2, superficie: ha 00 are 09 ca 08 R.D. Euro 3,05 R.A. 2,11

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

Tra i beni sottoposti a pignoramento non sono comprese le particelle 597-578-586 del Foglio 35. Esse risultano essere oggetto di Iscrizione di ipoteca , insieme ad altri immobili, da parte di (omissis). del 29/09/2015 N. 20270/3092.

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.

Tali particelle sono ricomprese all'interno del compendio dei beni pignorati. ( vedi progetto di divisione)

## **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

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 che saranno oggetto di stima nella presente relazione.**

## **2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE 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

- 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.

In base al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale acquisita, si è accertato la corrispondenza tra i dati specificati negli Atti di Pignoramento e le risultanze catastali.

### **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 1/1 ; 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.

In base al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale acquisita, si è accertato la corrispondenza tra i dati specificati negli Atti di Pignoramento e le risultanze catastali.

### **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.

In base al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale acquisita, si è accertato la corrispondenza tra i dati specificati negli Atti di Pignoramento e le risultanze catastali.



#### **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/ ) , 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

In base al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale acquisita, si è accertato la corrispondenza tra i dati specificati negli Atti di Pignoramento e le risultanze catastali.

#### **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 ) ; 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

In base al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale acquisita, si è accertato la corrispondenza tra i dati specificati negli Atti di Pignoramento e le risultanze catastali.

## 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

In base al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale acquisita, si è accertato la corrispondenza tra i dati specificati negli Atti di Pignoramento e le risultanze catastali.

### **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

In base al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale acquisita, si è accertato la corrispondenza tra i dati specificati negli Atti di Pignoramento e le risultanze catastali.

### **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  $\frac{1}{2}$  e (omissis) per  $\frac{1}{2}$  ) ; a Sud con la particella 780 del Foglio 35 ( prop (omissis) per  $\frac{1}{1}$ .) ; a Ovest con la particella 600 del Foglio 35 ( prop (omissis)) a Est con la particella 602 del Foglio 35 ( prop (omissis) per  $\frac{4}{6}$ ; (omissis) per  $\frac{1}{6}$ ; (omissis) per  $\frac{1}{6}$  ) , salvo altri

In base al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale acquisita, si è accertato la corrispondenza tra i dati specificati negli Atti di Pignoramento e le risultanze catastali.

### **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  $\frac{4}{6}$ ; (omissis) per  $\frac{1}{6}$ ; (omissis) per  $\frac{1}{6}$

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

- 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  $\frac{1}{1}$  ) ; a Ovest con la particella 574 del Foglio 35 (prop. (omissis) per  $\frac{4}{6}$ ; (omissis) per  $\frac{1}{6}$ ; (omissis) per  $\frac{1}{6}$  ) , salvo altri

In base al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale acquisita, si è accertato la corrispondenza tra i dati specificati negli Atti di Pignoramento e le risultanze catastali.

### **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  $\frac{1}{3}$ ; (omissis)per  $\frac{1}{3}$ ; (omissis)per  $\frac{1}{3}$

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)
- Si rende necessaria la redazione di planimetria catastale aggiornata, per lievi modifiche interne.
- Costo Euro 500,00

## **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

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
- Si rende necessaria la redazione di planimetria catastale aggiornata, per lievi modifiche interne al Piano Terra e la redazione di nuovo accatastamento per l'attività di bar-pizzeria al Piano Primo
- Costo Euro 1.000,00

### **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

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.

In base al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale acquisita, si è accertato la corrispondenza tra i dati specificati negli Atti di Pignoramento e le risultanze catastali.

#### **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

In base al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale acquisita, si è accertato la corrispondenza tra i dati specificati negli Atti di Pignoramento e le risultanze catastali.

#### **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

In base al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale acquisita, si è accertato la corrispondenza tra i dati specificati negli Atti di Pignoramento e le risultanze catastali.

**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  
In base al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale acquisita, si è accertato la corrispondenza tra i dati specificati negli Atti di Pignoramento e le risultanze catastali.

## **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

In base al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale acquisita, si è accertato la corrispondenza tra i dati specificati negli Atti di Pignoramento e le risultanze catastali.

### **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

In base al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale acquisita, si è accertato la corrispondenza tra i dati specificati negli Atti di Pignoramento e le risultanze catastali.

### **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

In base al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale acquisita, si è accertato la corrispondenza tra i dati specificati negli Atti di Pignoramento e le risultanze catastali.

## **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

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

In base al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale acquisita, si è accertato la corrispondenza tra i dati specificati negli Atti di Pignoramento e le risultanze catastali.

## **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

In base al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale acquisita, si è accertato la corrispondenza tra i dati specificati negli Atti di Pignoramento e le risultanze catastali.

## **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

In base al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale acquisita, si è accertato la corrispondenza tra i dati specificati negli Atti di Pignoramento e le risultanze catastali.

## **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

In base al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale acquisita, si è accertato la corrispondenza tra i dati specificati negli Atti di Pignoramento e le risultanze catastali.

### **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

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 in oggetto costituisce la corte comune di alcuni fabbricati che saranno oggetto di stima nella presente relazione.**

### **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.

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

- Si rende necessaria la redazione di planimetria catastale aggiornata, per lievi modifiche interne al Piano Primo

Costo Euro 500,00

### **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.

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

In base al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale acquisita, si è accertato la corrispondenza tra i dati specificati negli Atti di Pignoramento e le risultanze catastali.

### **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.

- Si rende necessaria la redazione di planimetria catastale aggiornata, per modifiche interne al Piano Terra.
- Costo Euro 500,00

### **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, non risulta presente né nelle planimetrie catastali né nelle

pratiche edilizie acquisite. Non avendo avuto la possibilità di visionarlo, ai fini della sua stima, si è desunta la superficie utile di mq 134,00.

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.

- Si rende necessaria la redazione di planimetria catastale aggiornata, per modifiche al Piano Terra.
- Costo Euro 500,00

### **3 – STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

#### **CONTRATTI DI LOCAZIONE**

Risultano i seguenti contratti di locazione:

##### **1) CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA**

Tra (omissis) e (omissis) riguardante gli immobili individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve Foglio 35 part.38 sub.9 e part.575 sub.3, per i quali verrà stipulato un separato contratto di locazione.

Il contratto è stato stipulato a Rogito Notaio (omissis) il 03/04/2017 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia il 07/04/2017 al n.ro 8050 serie 1T

La durata è stabilita in anni 9 fino al 31/03/2026

**Importo annuo del contratto Euro 36.000,00**

**\*vedi successivo punto 5.2 (cause in corso)**

##### **2) CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE PER USO COMMERCIALE**

Tra i sig.ri (omissis) e (omissis) Riguardante gli immobili individuati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Città della Pieve Foglio 35 part.780 e 577.

Il contratto è stato stipulato il 20/04/2017 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia il 24/05/2017 al n. 5568 Mod. 3T

La durata è stabilita in anni 9 fino al 31/03/2026

**Importo annuo del contratto Euro 6.000,00**

**\*vedi successivo punto 5.2 ( cause in corso )**

##### **3) CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO AI SENSI DELL'ART.45 DELLA LEGGE 203 DEL 03/05/1982**

Tra i sig.ri (omissis) e il sig. (omissis) , riguardante i seguenti terreni censiti al Catasto Terreni in Comune di Città della Pieve al Foglio 35 part.40 ( parte per mq. 00.29.70) – part. 53 ( parte per mq. 00.37.05) – part.54 (parte per mq. 00.37.80) – part.103 ( parte per mq. 00.45.70)

Il contratto è stato stipulato il 01/07/2013 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia il 08/10/2013 Mod.69 n.010976 serie 3. ( LOCAZIONE NON FINANZIARIA DI TERRENO AGRICOLO).

**Importo Euro 50,00 annui**

**Il contratto è scaduto in data 30/06/2018**

4) CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO AI SENSI DELL'ART.45 DELLA LEGGE 203 DEL 03/05/1982

Tra i sig.ri (omissis) e il sig. (omissis), riguardante i seguenti terreni censiti al Catasto Terreni in Comune di Città della Pieve al Foglio 35 part.40 ( parte per mq. 00.29.70) – part. 53 ( parte per mq. 00.37.05) – part.54 (parte per mq. 00.37.80) – part.103 ( parte per mq. 00.45.70)

Il contratto è stato stipulato il 01/07/2013 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia il 08/10/2013 Mod.69 n.010979 serie 3. ( LOCAZIONE NON FINANZIARIA DI TERRENO AGRICOLO).

**Importo Euro 50,00 annui**

**Il contratto è scaduto in data 30/06/2018**

**I contratti sopra indicati sono stati registrati in date antecedenti il Decreto di Pignoramento del 20/10/2017 trascritto a Perugia in data 07/11/2017 Reg. Generale 27718, Reg. Particolare 19445**

A parere dello scrivente CTU, i canoni di locazione praticati ( ramo d'azienda e locazione commerciale), visti i beni oggetto di locazione e gli importi indicati, possono essere considerati congrui.

#### **4– REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO**

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:

Foglio n.35 part. 580-587-581-582-588-589-590-574-602-575-40-579-103-576-583-592-591-593-594-595-598-600-780-597-578-586

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

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. Tali modifiche rientrano nelle opere interne non soggette ad Autorizzazione

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.**

## **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. Tali modifiche rientrano nelle opere interne non soggette ad Autorizzazione

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia, con esclusione della sola Pizzeria-Bar al Piano Primo, per la quale si deve presentare pratica per Agibilità.**

**Costo della pratica Euro 300,00**

## **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.

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. Tali modifiche rientrano nelle opere interne non soggette ad Autorizzazione Edilizia.

- **Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia**

#### **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;

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia**

#### **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. Tale opera è sanabile con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) avente un costo di Euro 700,00 oltre oneri.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia**

**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.

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. Tale opera è sanabile con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) avente un costo di Euro 700,00 oltre oneri.

### **Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia**

E' inoltre presente un tunnel interrato che collega il fabbricato G al fabbricato F. Tale manufatto, riportato nell'estratto di mappa catastale, non risulta presente né nelle planimetrie catastali né nelle pratiche edilizie acquisite. Non avendo avuto la possibilità di visionarlo, ai fini della sua stima, si è desunta la superficie utile di mq 134,00.

### ***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)

### **Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

## **5– VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **5.1 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;

### **5.2 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;

**E' in corso una causa tra i proprietari e l'affittuario. Tale causa, presso il Tribunale Civile di Perugia, ha per oggetto “RICORSO EX ART 447 BIS CPC PER RISOLUZIONE DI CONTRATTO DI AFFITTO D’AZIENDA DOVUTA AD INADEMPIMENTO DELL’AFFITTUARIO”.**

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

Il sottoscritto CTU in data 10/05/2018 ha provveduto alla esecuzione 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 Notaio (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)

–

Tali formalità saranno cancellate a carico della procedura.

### **5.4 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 (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.

## **6 . COMPROPRIETARI:**

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

## **7 – 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 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.

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, disimpegno 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. Tale manufatto, riportato nell'estratto di mappa catastale, non risulta presente né nelle planimetrie catastali né nelle pratiche edilizie acquisite. Non avendo avuto la possibilità di visionarlo, ai fini della sua stima, si è desunta la superficie utile di mq 134,00.

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**

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. equivalente</b>
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
<b>Superficie commerciale</b>				<b>mq 40,39</b>

## 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 )**

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. equivalente</b>
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
<b>Superficie commerciale</b>				<b>mq 979,20</b>

#### **- Calcolo superficie commerciale ( Piano Primo )**

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. equivalente</b>
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
<b>Superficie commerciale</b>				<b>mq 331,12</b>
<b>Superficie commerciale complessiva Piano Terra e Primo</b>				<b>mq 1.310,32</b>

**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 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.

### 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**

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. equivalente</b>
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
<b>Superficie commerciale</b>				<b>mq 282,65</b>

### **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**

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. equivalente</b>
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
<b>Superficie commerciale</b>				<b>mq 17,82</b>

### **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 disimpiegni 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, disimpiegni 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**

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. equivalente</b>
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
<b>Superficie commerciale</b>				<b>mq 1.032,57</b>

### **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, non risulta presente né nelle planimetrie catastali né nelle pratiche edilizie acquisite. Non avendo avuto la possibilità di visionarlo, ai fini della sua stima, si è desunta la superficie utile di mq 134,00.

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**

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. equivalente</b>
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
<b>Superficie commerciale</b>				<b>mq 1.305,80</b>

### **8 – 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.,



## **9 – DOTAZIONI CONDOMINIALI**

Non vi sono dotazioni condominiali

## **10 - 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.

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 euro 1.100,00 al mq di superficie commerciale.

Per l'edificio a destinazione centro sportivo con annessa pizzeria/bar, si stima un valore di euro 900,00 al mq di superficie commerciale.

L'unità immobiliare destinata a ambulatorio medico viene stimata attribuendo il valore di Euro 1.000,00 al mq di superficie commerciale

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 viene stimato con il valore a corpo 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	€ 1.000,00	€ 40.390,00

Adeguamenti e correzioni di stima

- Spese tecniche per le regolarizzazioni catastali € 500,00

**Valore di stima dell'immobile al netto delle detrazioni € 39.890,00**

## 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	€ 900,00	€ 881.280,00
Pizzeria-bar p.primo	252,12	€ 900,00	€ 226.908,00
Terrazza a livello p.primo	79,00	€ 900,00	€ 71.100,00
			€ 1.179.288,00

Adeguamenti e correzioni di stima

- Spese tecniche per le regolarizzazioni catastali € 500,00
- Spese tecniche per le regolarizzazione urbanistiche € 500,00

**Valore di stima dell'immobile al netto delle detrazioni € 1.148.288,00**

### **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 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.

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE**

Destinazione d'uso	Sup. equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Locali ricettivi	210,68	€ 1.100,00	€ 231.748,00
Porticato	8,30	€ 1.100,00	€ 9.130,00
Terrazza p.primo	1,75	€ 1.100,00	€ 1.925,00
Piano soffitta	61,92	€ 1.100,00	€ 68.112,00
			€ 310.915,00
<b>Valore di stima dell'immobile</b>			<b>€ 310.915,00</b>
Spese tecniche per le regolarizzazioni catastali			€ 500,00
<b>Valore di stima dell'immobile al netto delle detrazioni</b>			<b>€ 310.415,00</b>

#### **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	€ 1.100,00	€ 19.602,00

**Valore di stima dell'immobile** € **19.602,00**

### 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	€ 1.100,00	€ 883.641,00
Intercapedine sanitaria	21,00	€ 1.100,00	€ 23.100,00
Porticati	40,41	€ 1.100,00	€ 44.451,00
Terrazze	52,57	€ 1.100,00	€ 57.827,00
Locali tecnici	6,09	€ 1.100,00	€ 6.699,00
Magazzini/depositi	27,40	€ 1.100,00	€ 30.140,00
Garage	81,79	€ 1.100,00	€ 89.969,00
			€ 1.135.827,00

**Valore di stima dell'immobile** € **1.135.827,00**

Spese tecniche per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali € 1.500,00

**Valore di stima dell'immobile al netto delle detrazioni** € **1.134.327,00**

## 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, non risulta presente né nelle planimetrie catastali né nelle pratiche edilizie acquisite. Non avendo avuto la possibilità di visionarlo, ai fini della sua stima, si è desunta la superficie utile di mq 134,00.

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	€ 1.100,00	€ 1.329.009,00
Porticati	41,86	€ 1.100,00	€ 46.046,00
Terrazze	55,75	€ 1.100,00	€ 61.325,00
			€ 1.436.380,00
Piscina e Locale tecnico interrato			€ 50.000,00
Tunnel interrato			€ 30.000,00
<b>Valore di stima dell'immobile</b>			<b>€ 1.516.380,00</b>
Spese tecniche per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali			€ 1.500,00
<b>Valore di stima dell'immobile al netto delle detrazioni</b>			<b>€ 1.514.880,00</b>

### AREE ESTERNE

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

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**

#### 11. 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.ile 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** € 39.890,00

#### **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** € 1.148.288,00

#### **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**

**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 € 1.377.714,40**

**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.ile 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.lla 590-592-580-591-582-583-587-588

**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.

**Valore di stima dell'immobile al netto delle detrazioni**

**€ 310.415,00**

**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**

**€ 19.602,00**

**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**

**€ 1.134.327,00**

## **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, non risulta presente né nelle planimetrie catastali né nelle pratiche edilizie acquisite. Non avendo avuto la possibilità di visionarlo, si è desunta la superficie utile di mq 134,00.

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 € 1.514.880,00**

**Area esterna di pertinenza ( particella 780)**

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

**Valore di stima dell'immobile € 232.175,00,00**

## **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** € **3.214.120,80**

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

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

Orvieto, 25/01/ 2019

Il C.T.U.  
( Geom. Paolo Tavoloni)

Allegati:

1) Visure catastali e ispezioni e ipotecarie;

- 2) Estratti di mappa catastali;
- 3) Documentazione fotografica;
- 4) Verbali del CTU;
- 5) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 6) Spese e diritti per visure, ispezioni e accesso atti;
- 7) Progetto di divisione (grafici);
- 8) Contratti di locazione;
- 9) Attestato di Certificazione Energetica;
- 10) Istanza di parcella.

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 15/12/2021)**

**L'INCARICO**

In data 15/12/2022, 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 del compendio immobiliare. In data 10/02/2022 il CTU si recava presso i luoghi, unitamente al Custode (omissis), ed espletava una ricognizione degli immobili, l'acquisizione di appunti scritti e la acquisizione di alcune fotografie dei beni.

Il giorno 21/03/2022 si recava presso i luoghi e completava la ricognizione e la acquisizione di di fotografie.

In questa fase di sopralluoghi sono stati approfonditi ulteriori aspetti descrittivi dei vari immobili.

Il termine per il deposito della Relazione veniva fissato al 04/04/2022.

**ILQUESITO**

Il quesito posto riguarda l'aggiornamento del valore dei beni pignorati già individuati nella precedente Relazione di Consulenza

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA - AGGIORNAMENTO

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 – aggiornamento in base alla nuova documentazione catastale acquisita**

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 1/1 ; 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 ) ; 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; (omissis) per 1/6; (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) 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)

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

Tra i beni sottoposti a pignoramento non sono comprese le particelle 597-578-586 del Foglio 35. Esse risultano essere oggetto di Iscrizione di ipoteca , insieme ad altri immobili, da parte di (omissis) del 29/09/2015 N. 20270/3092.

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.

Tali particelle sono ricomprese all'interno del compendio dei beni pignorati. ( vedi progetto di divisione)

### **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

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 semipratricabile, 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. Tale manufatto, riportato nell'estratto di mappa catastale, non risulta presente né nelle planimetrie catastali né nelle pratiche edilizie acquisite. Non avendo avuto la possibilità di visionarlo, ai fini della sua stima, si è desunta la superficie utile di mq 134,00.

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.

## **2 – STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI CONTRATTI DI LOCAZIONE ( aggiornamento)**

Non risultano essere in corso contratti di locazione degli immobili.

Si allega scrittura privata datata 11/09/2020 tra la (omissis) e la (omissis) relativa alla rescissione dei Contratti di Locazione Immobiliare e Affitto Azienda, e relativa riconsegna degli immobili da parte della (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:

Foglio n.35 part. 580-587-581-582-588-589-590-574-602-575-40-579-103-576-583-592-591-593-594-595-598-600-780-597-578-586

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

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.

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. Tale manufatto, riportato nell'estratto di mappa catastale, non risulta presente né nelle planimetrie catastali né nelle pratiche edilizie acquisite. Non avendo avuto la possibilità di visionarlo, ai fini della sua stima, si è desunta la superficie utile di mq 134,00.

#### ***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 Notaio (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

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 11/10/1943 deceduta 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 11/10/1943 deceduta 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 (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. Tale manufatto, riportato nell'estratto di mappa catastale, non risulta presente né nelle planimetrie catastali né nelle pratiche edilizie acquisite. Non avendo avuto la possibilità di visionarlo direttamente, ai fini della sua stima, si è desunta la superficie utile di mq 134,00.

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
<b>Superficie commerciale</b>				<b>mq 40,39</b>

## 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 )**

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. equivalente</b>
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
<b>Superficie commerciale</b>				<b>mq 979,20</b>

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

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. equivalente</b>
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
<b>Superficie commerciale</b>				<b>mq 331,12</b>

**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**

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. equivalente</b>
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**

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. equivalente</b>
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
<b>Superficie commerciale</b>				<b>mq 17,82</b>

**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**

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. equivalente</b>
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
<b>Superficie commerciale</b>				<b>mq 1.032,57</b>

### **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, non risulta presente né nelle planimetrie catastali né nelle pratiche edilizie acquisite. Non avendo avuto la possibilità di visionarlo, ai fini della sua stima, si è desunta la superficie utile di mq 134,00.

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

Disimpigni 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**

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. equivalente</b>
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
<b>Superficie commerciale</b>				<b>mq 1.305,80</b>

#### **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.,

#### **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  
 $\text{€ } 650,00 \times 25\% = \text{€ } 162.50/\text{mq}$

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 viene stimato con il valore a  
corpo 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

Adeguamenti 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

Adeguamenti 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 Seminato 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 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.

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

### 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
<b>Valore di stima dell'immobile</b>			<b>€ 14.256,00</b>

### 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, non risulta presente né nelle planimetrie catastali né nelle pratiche edilizie acquisite. Non avendo avuto la possibilità di visionarlo, ai fini della sua stima, si è desunta la superficie utile di mq 134,00.

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
		<b>Sommano</b>	<b>€ 1.044.640,00</b>
Piscina e Locale tecnico interrato			€ 50.000,00
Tunnel interrato			€ 30.000,00
<b>Valore di stima dell'immobile</b>			<b>€ 1.124.640,00</b>
Spese tecniche per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali			€ 3.500,00
<b>Valore di stima dell'immobile al netto delle detrazioni</b>			<b>€ 1.121.140,00</b>

---

#### **AREE ESTERNE**

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

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**

## **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.ile 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

**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** € 1.030.943,00

---

**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.ile 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.lla 590-592-580-591-582-583-587-588

**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.

**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, non risulta presente né nelle planimetrie catastali né nelle pratiche edilizie acquisite. Non avendo avuto la possibilità di visionarlo, si è desunta la superficie utile di mq 134,00.



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 € 232.175,00,00**

#### **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 alla precedente.

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

Orvieto, 25/03/ 2022

Il C.T.U.  
( Geom. Paolo Tavoloni)  
Firmato digitalmente

Allegati:

- 1) Visure catastali;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Verbale di sopralluogo del CTU;
- 4) Progetto di divisione (grafico esplicativo);
- 5) Verbale di riconsegna immobili;
- 6) Ricevute invio CTU alle parti

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.

**ILQUESITO**

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) Pia 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 – Foglio35 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, 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. 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:

Foglio n.35 part. 580-587-581-582-588-589-590-574-602-575-40-579-103-576-583-592-591-593-594-595-598-600-780-597-578-586

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, 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.

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 destinati a attività sportive ( locali palestra) e una parte destinati 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 disimpiegni 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, disimpiegni 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 o 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

Disimpegno 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**

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. equivalente</b>
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
<b>Superficie commerciale</b>				<b>mq 40,39</b>

**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 )**

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. equivalente</b>
---------------------------	------------------	-------------------	---------------	-------------------------

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
<b>Superficie commerciale</b>				<b>mq 979,20</b>

– **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
<b>Superficie commerciale</b>				<b>mq 331,12</b>
<b>Superficie commerciale complessiva Piano Terra e Primo</b>			<b>mq 1.310,32</b>	

**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**

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. equivalente</b>
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
<b>Superficie commerciale</b>				<b>mq 282,65</b>

#### **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**

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. equivalente</b>
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
<b>Superficie commerciale</b>				<b>mq 17,82</b>

#### **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**

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. equivalente</b>
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
<b>Superficie commerciale</b>				<b>mq 1.032,57</b>

### **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**

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. equivalente</b>
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
<b>Superficie commerciale</b>				<b>mq 1.305,80</b>

**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

Adeguamenti 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
		Somma	€ 813.195,50

Adeguamenti 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 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.

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

---

**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
<b>Valore di stima dell'immobile</b>			<b>€ 14.256,00</b>

---

**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
<b>Valore di stima dell'immobile</b>			<b>€ 1.124.640,00</b>
Spese tecniche per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali			€ 3.500,00
<b>Valore di stima dell'immobile al netto delle detrazioni</b>			<b>€ 1.121.140,00</b>

---

## **AREE ESTERNE**

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

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.IIe 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**

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



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 RELATIVO AL TUNNEL INTERRATO DI COLLEGAMENTO TRA I FABBRICATI “F” e “G” e Contratto con Gestore (omissis)**  
**(Disposto dal G.E. nella udienza del 26/06/2022)**

**L'INCARICO**

In data 29/06/2022 , 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 al **Tunnel interrato di collegamento tra i fabbricati F e G e al contratto con il Gestore (omissis).**

In data 23/07/2022 il CTU si recava presso i luoghi, ed espletava una ricognizione degli immobili con rilievo metrico e documentazione fotografica.

**IL QUESITO**

Il quesito posto riguarda: **stima del tunnel rivenuto nel complesso e al calcolo per le relative sanatorie o riduzione in pristino, nonché per acquisire, con l'ausilio del custode, copia del contratto stipulato con la società (omissis)**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA - AGGIORNAMENTO**

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 DEL BENE OGGETTO DELL'AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE;
- 2 – DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE
- 3 – REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO-URBANISTICO
- 4– VALUTAZIONE DEL BENE
- 5 – CONTRATTO CON GESTORE (omissis)

## **SVOLGIMENTO DELLA RELAZIONE**

### **1 - INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

Tunnel interrato di collegamento tra il Fabbricato F ed il Fabbricato G ubicato all'interno del compendio immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva. Individuato in mappa catastale sul Foglio 35 part.780

### **2 – DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE**

Tunnel interrato di collegamento tra il Fabbricato F ed il Fabbricato G, ubicati all'interno del compendio immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva. Realizzato da una platea di fondazione in cemento armato, pareti perimetrali anch'esse in cemento armato e solaio di copertura a lastre in cemento armato. Ricoprimento con terreno per circa mt 1.00.

Dotato di n.3 bocche di lupo per aereazione e illuminazione e di impianto elettrico per illuminazione.

Pavimento in battuto di cemento e pareti tinteggiate.

Altezza interne di ml 2.61 e zona ingresso dal fabbricato F con altezza di ml 2.27 e 2.59

E' dotato di due porte di ingresso/uscita, una collocata al piano interrato del fabbricato F e prospettante su un cavedio e l'altra inserita nella intercapedine esistente nel piano interrato del fabbricato G

Superficie utile mq 133.00 circa

### **3– REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO**

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

---

Totale                      Euro 1.940,00

#### 4- VALUTAZIONE DEL BENE

Per la valutazione del bene è stato usato il metodo della stima sintetica comparativa, utilizzando come parametro il valore al metro quadrato di superficie commerciale, di seguito 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

Alla luce di quanto esposto si può ritenere di considerare come più probabile valore di mercato la cifra di €/mq 800,00

##### Calcolo superficie commerciale

Destinazione d'uso	Parametro	Superficie	Coeff.	Sup. equivalente
Locale accessorio interrato	Sup.utile	mq 133,00	0.35	mq 46,55

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE

Destinazione d'uso	Sup. equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Locale accessorio interrato	mq 46,55	Euro/mq 800,00	Euro 37.240,00

Dato lo stato di conservazione dell'immobile, le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale pari a Euro 1.940,00 e le considerazioni generali già espresse nella precedente relazione di consulenza, **si ritiene congruo attribuire al tunnel interrato il valore di Euro 30.000,00.**

**Pertanto, si conferma il valore di stima già attribuito agli immobili, così come indicato nella precedente Relazione di Consulenza.**

## **5 – CONTRATTO CON GESTORE (omissis)**

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Città della Pieve non risultano presentate richieste di autorizzazione alla installazione della antenna di cui al contratto.

Si allega alla presente copia del contratto fornita dal debitore, priva della data e del luogo di sottoscrizione.

E' stata trasmessa alla soc. (omissis) richiesta tramite PEC di copia del contratto, ad oggi non ancora prevenuta.

Il sottoscritto CTU si rende disponibile per ogni eventuale chiarimento

Orvieto, 23/09/2022

Il C.T.U.

( Geom. Paolo Tavoloni)

Firmato digitalmente

Allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo del CTU;
- 2) Piante e sezioni dello Stato Autorizzato e dello Stato Attuale del tunnel (rilievo)
- 3) Documentazione fotografica del tunnel;
- 4) Istanza accesso atti al Comune di Città della Pieve e Pratica edilizia acquisita;
- 5) Contratto con Soc. (omissis) e Pec di richiesta
- 6) Ricevute invio CTU alle parti

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

Dichiarazione protocollo n. PG0159572 del 05/07/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Citta' Della Pieve

Vocabolo San Litardo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 35

Particella: 575

Subalterno: 4

Compilata da:  
Sacco Marcello

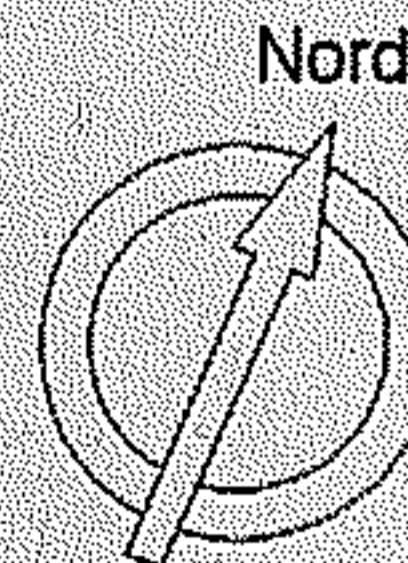
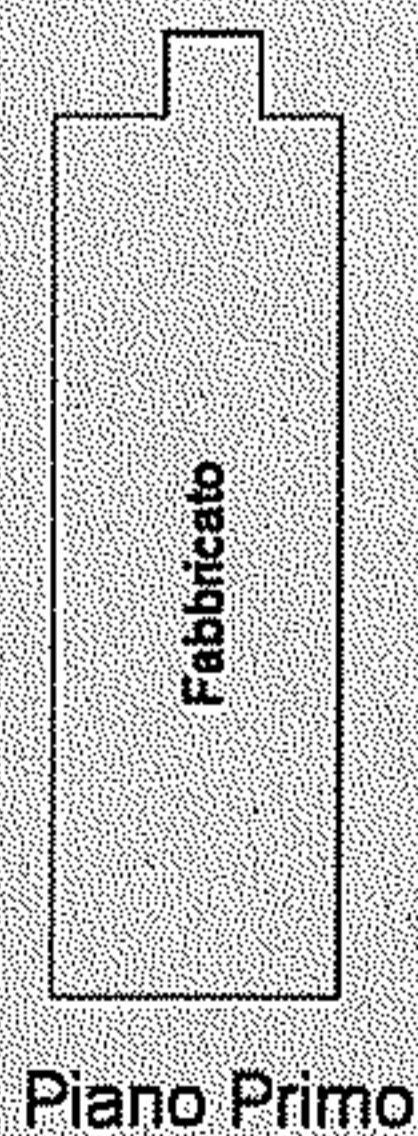
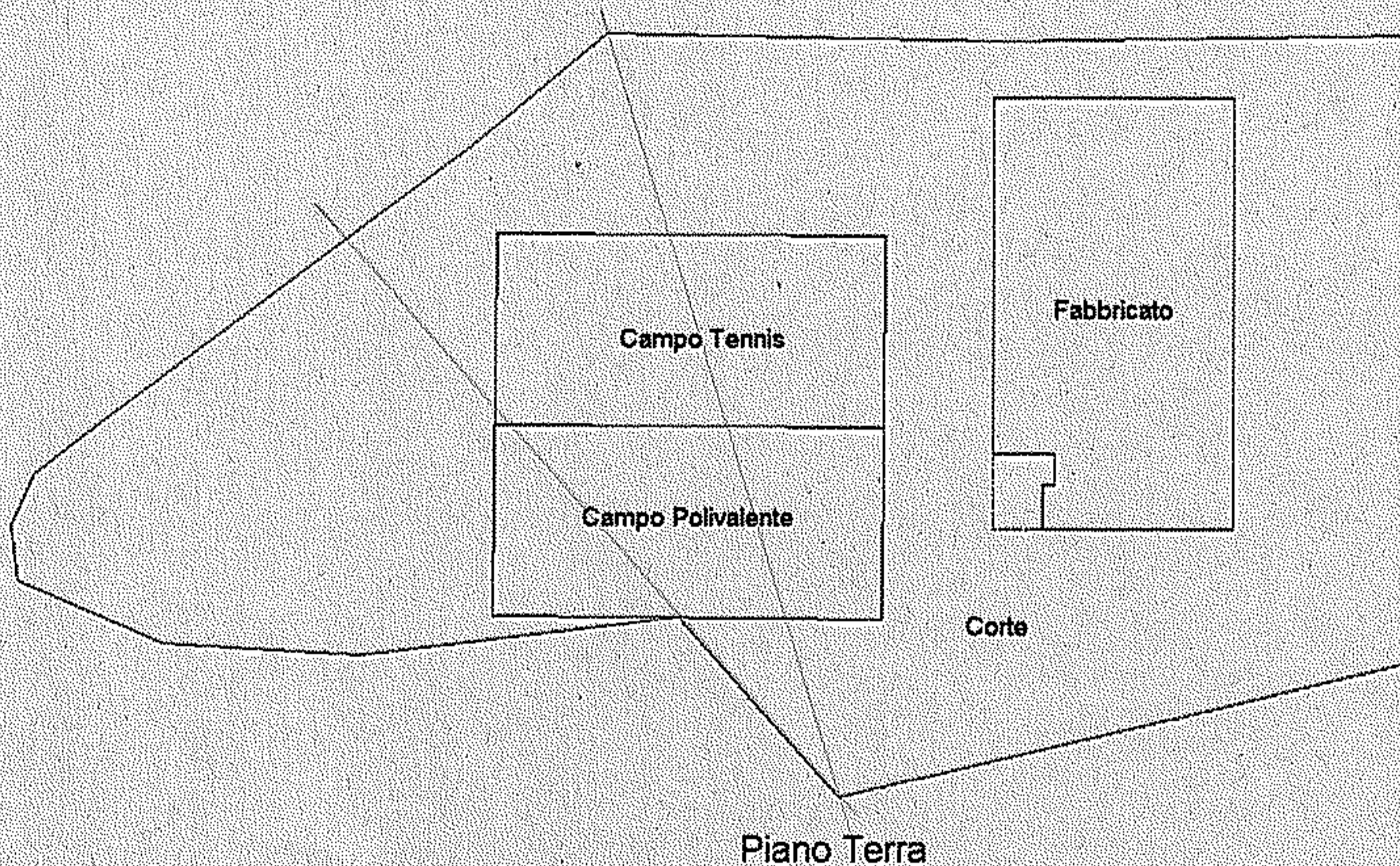
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Perugia

N. 1879

Scheda n. 2

Scala 1:1000



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2018 - Comune di CITTA' DELLA PIEVE(C744) - < Foglio: 35 Particella: 575 - Subalterno 4 >  
VOCABOLO SAN LITARDO piano T-I;

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

Dichiarazione protocollo n. PG0033738 del 11/02/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Citta' Della Pieve

Vocabolo San Litardo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 35  
Particella: 575  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Sacco Marcello

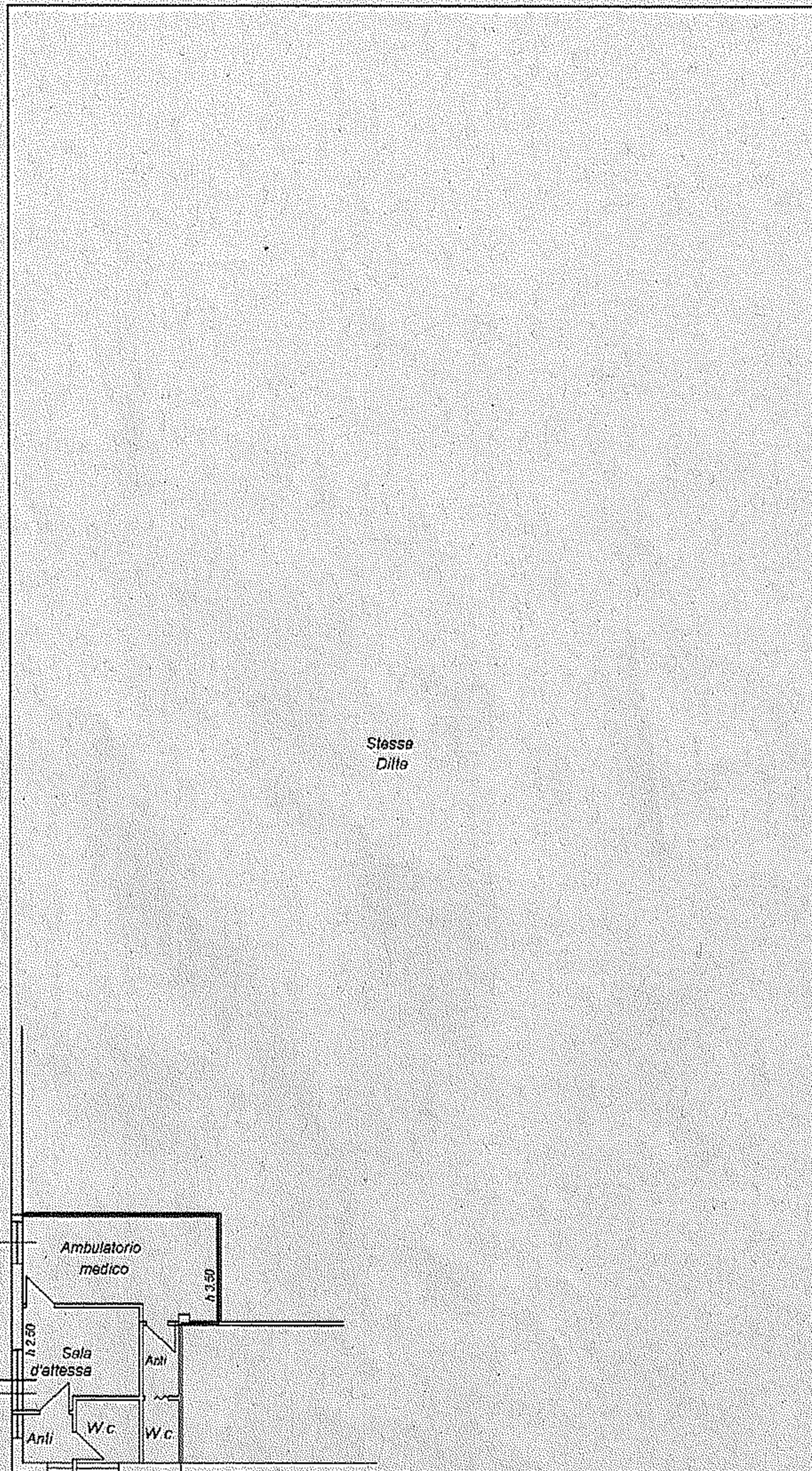
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Perugia

N. 1879

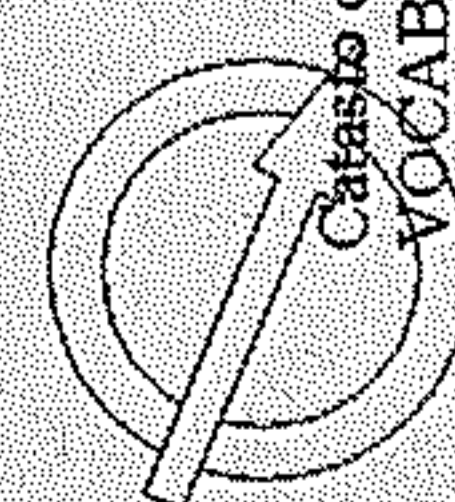
Scheda n. 1

Scala 1:200



Stessa  
Ditta

# Piano Terra



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2018 - Comune di CITTA' DELLA PIEVE(C744) - < Foglio: 35 Particella: 575 - Subalterno 3 >  
VOCABOLO SAN LITARDO piano: 1;

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

Dichiarazione protocollo n. PG015957  
Planimetria di u.i.u. in Comune di C  
Vocabolo San Litardo

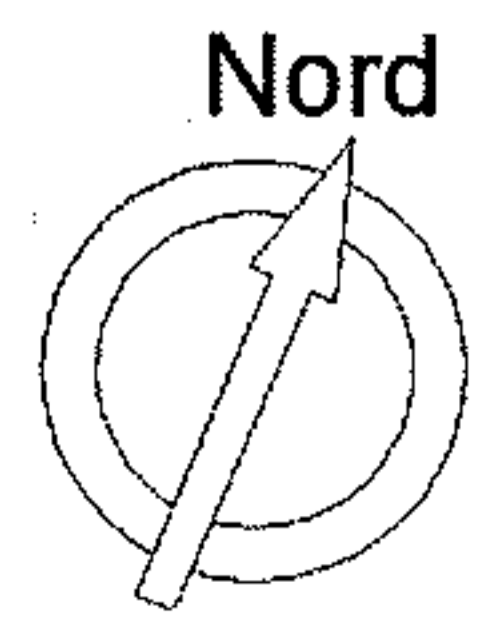
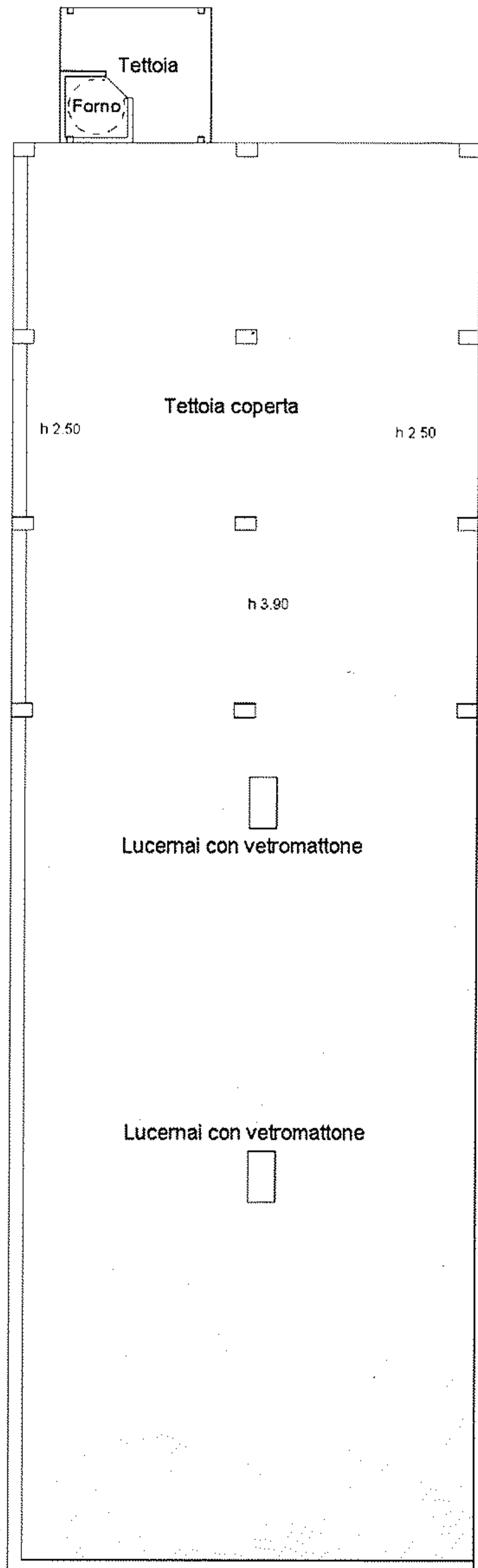
Scatola n. 1      Scala 1: 200

Data: 22/05/2018  
Foglio di acq.: A3(297x420) - Fau. di scala: 1:1  
TR00028710 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI - Ultima Planimetria in atti



**Piano Terra**

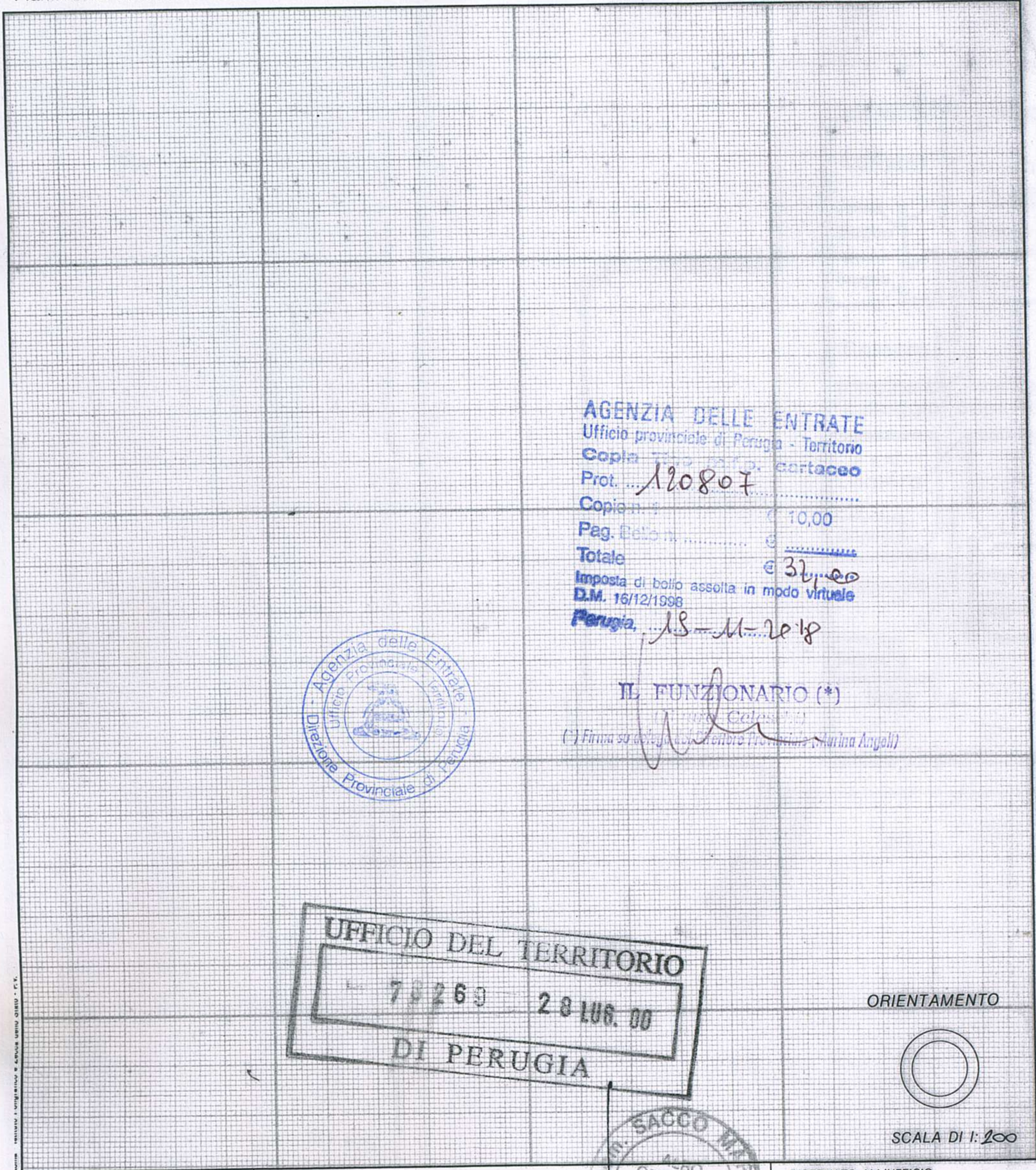
del 05/07/2006 tta' Della Pieve civ.	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 35 Particella: 575 Subalterno: 4	Compilata da: Sacco Marcello Iscritto all'albo: Geometri Prov. Perugia N. 1879
--	---	---







Planimetria di u.i.u. in Comune di CITA' DELLA PIEVE via LOC. S. LITARDO civ. ....



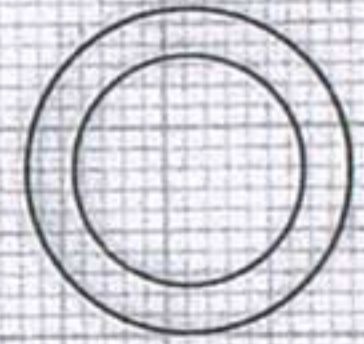
AGENZIA DELLE ENTRATE  
Ufficio provinciale di Perugia - Territorio  
Copia 1/100 cartaceo  
Prot. 120807  
Copie n. 1 € 10,00  
Pag. Bollo n. 1 € 10,00  
Totale € 20,00  
Imposta di bollo assolta in modo virtuale  
D.M. 16/12/1998  
Perugia, 18-11-2018



IL FUNZIONARIO (\*)  
[Signature]  
(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale (Marina Angeli)

UFFICIO DEL TERRITORIO  
79269 28 LUG. 00  
DI PERUGIA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

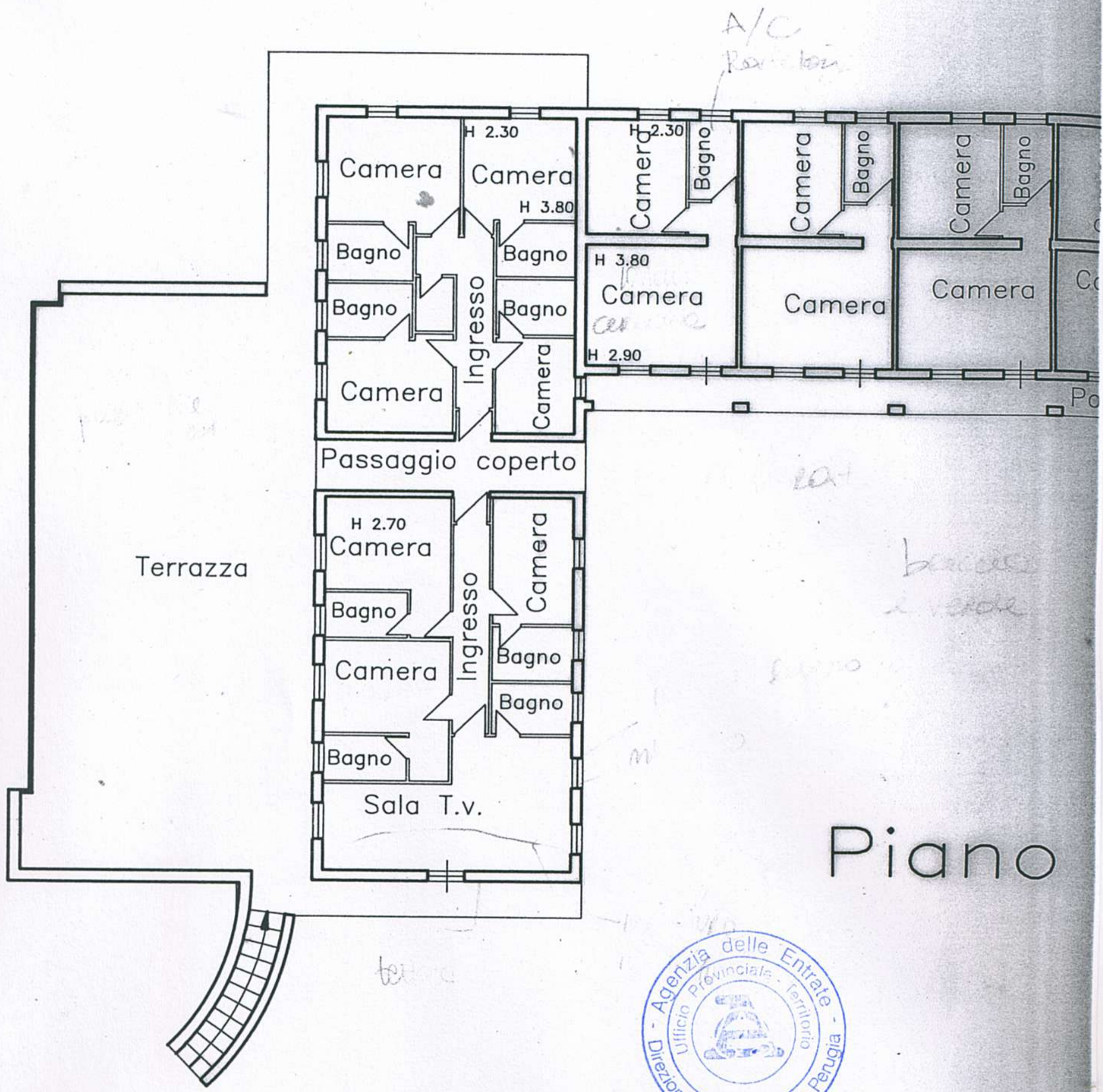
Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
F. 35  
n. 38 sub. 9

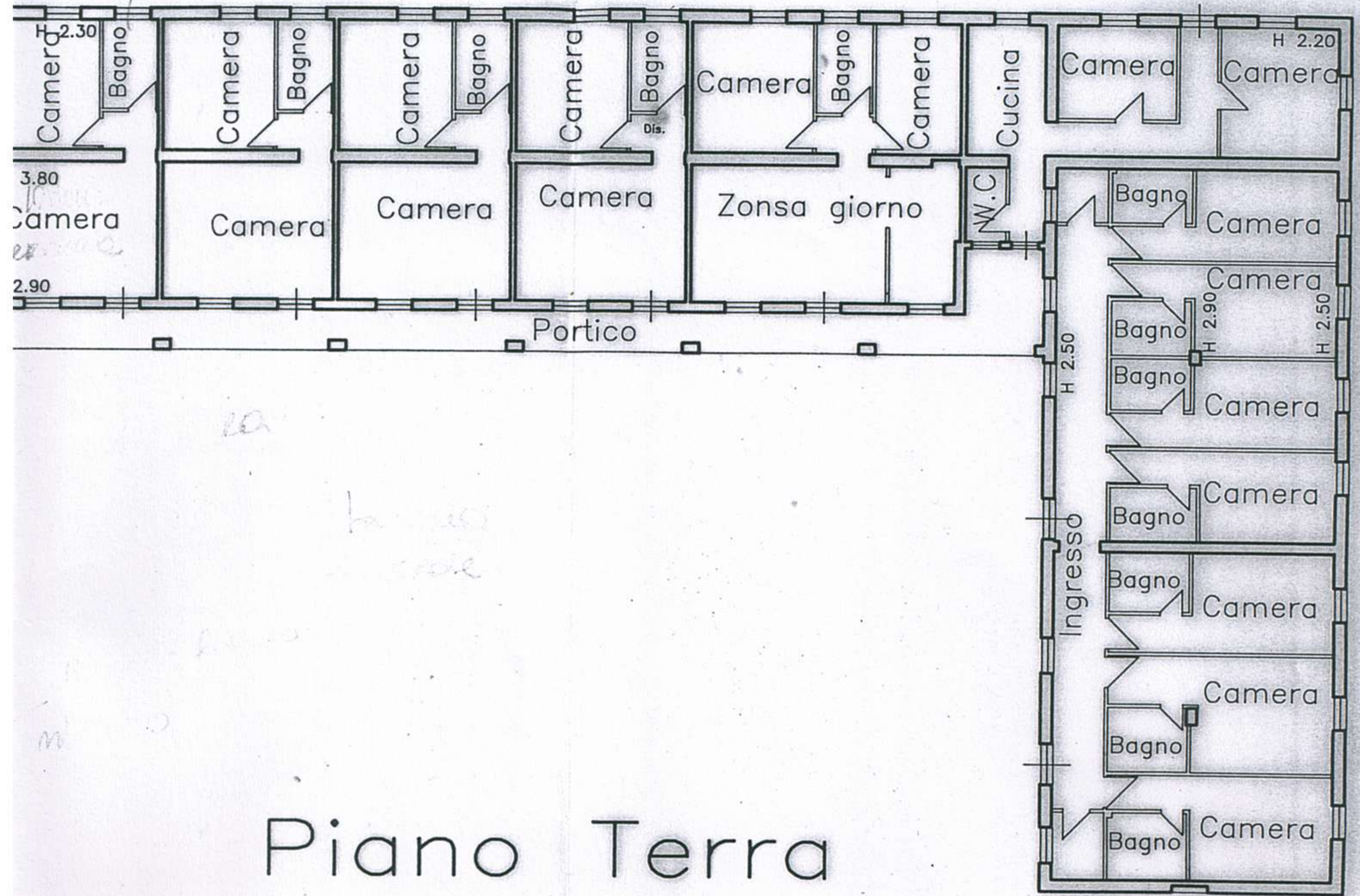
Compilata dal SACCO MARCELLO  
(Titolo, cognome e nome)  
Iscritto all'albo de GEOMETRI  
della provincia di PERUGIA n. 1879  
data 27 LUG 2000 Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO



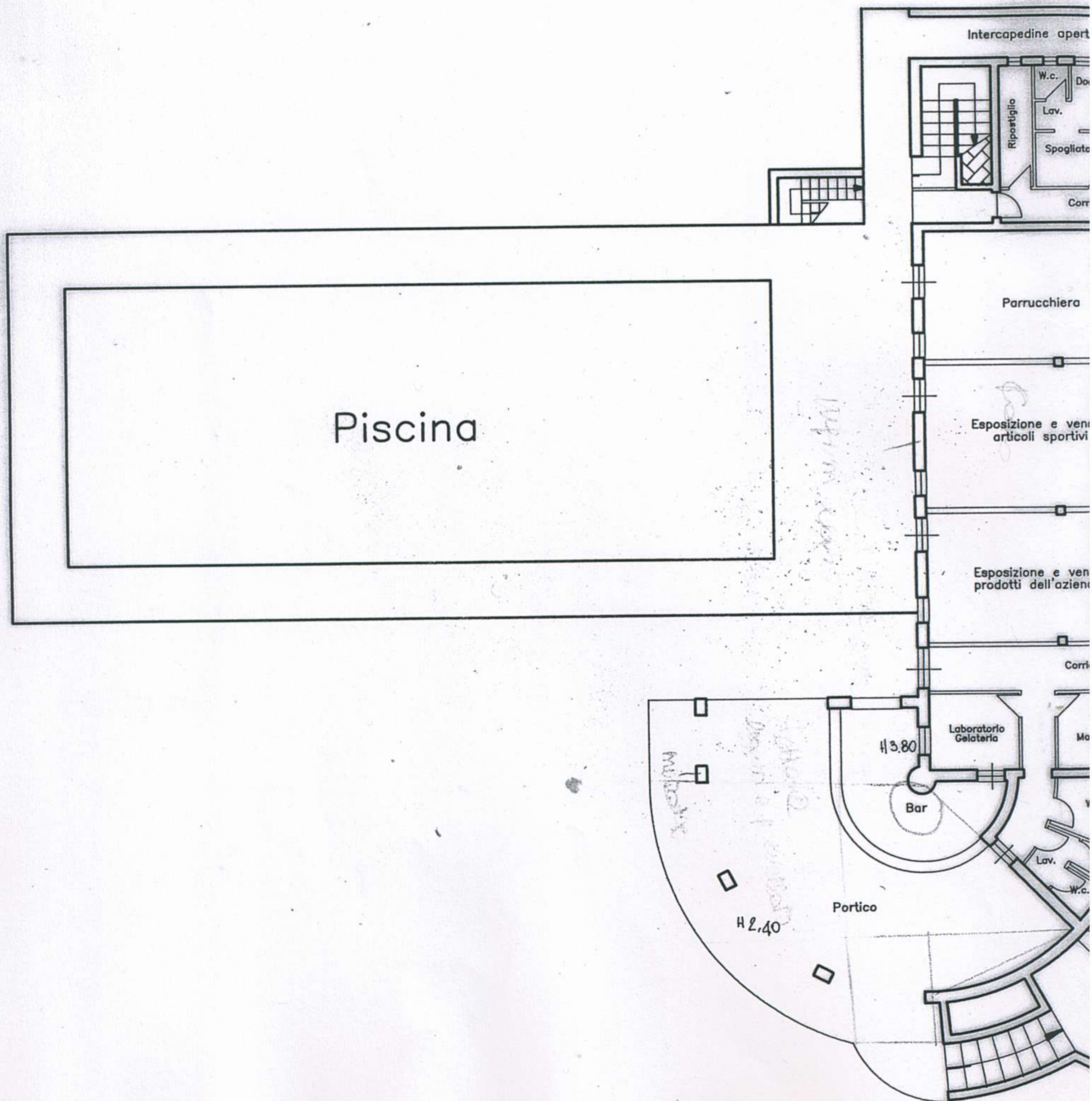
A/C  
Riscaldamento



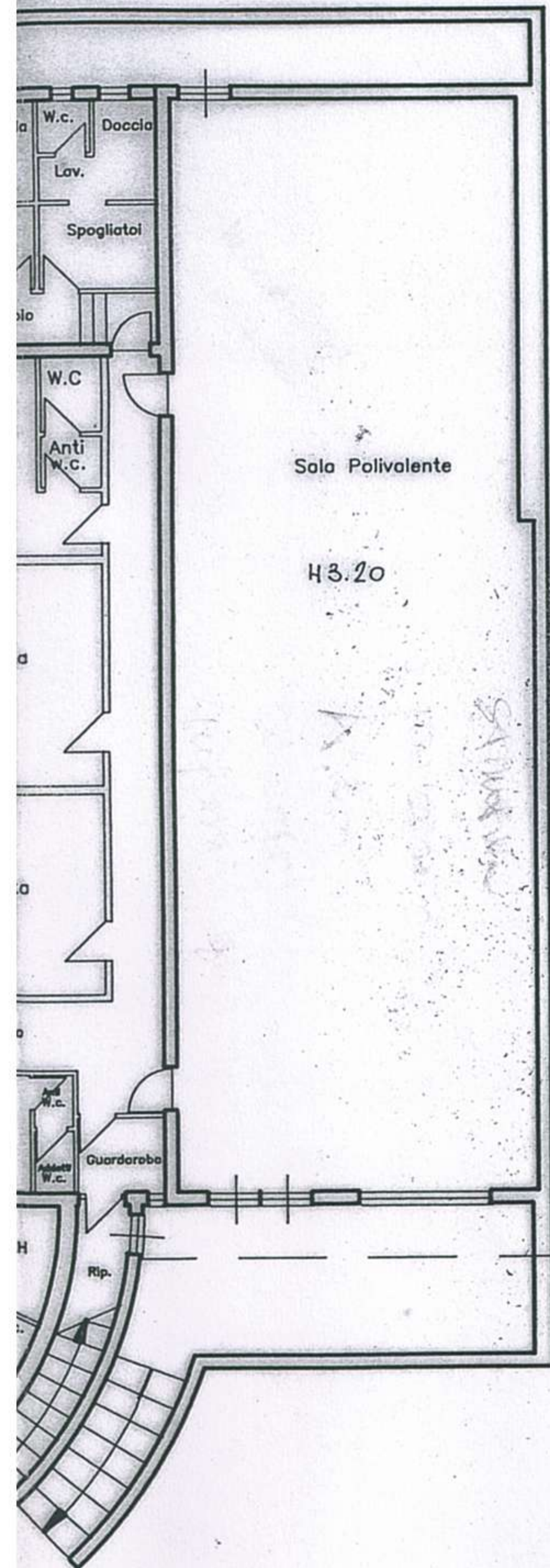
# Piano Terra

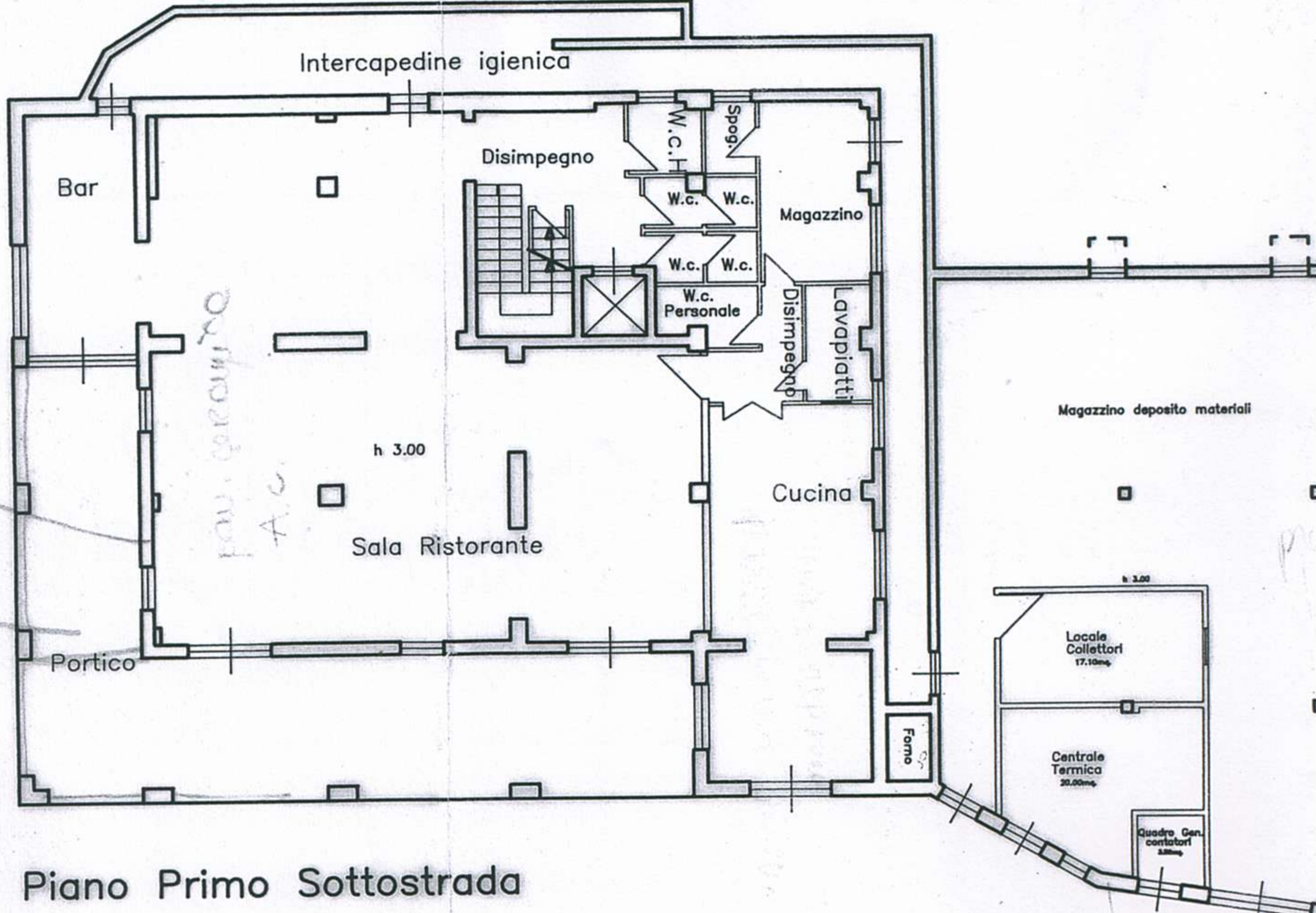


# Piano Primo Sottostrada

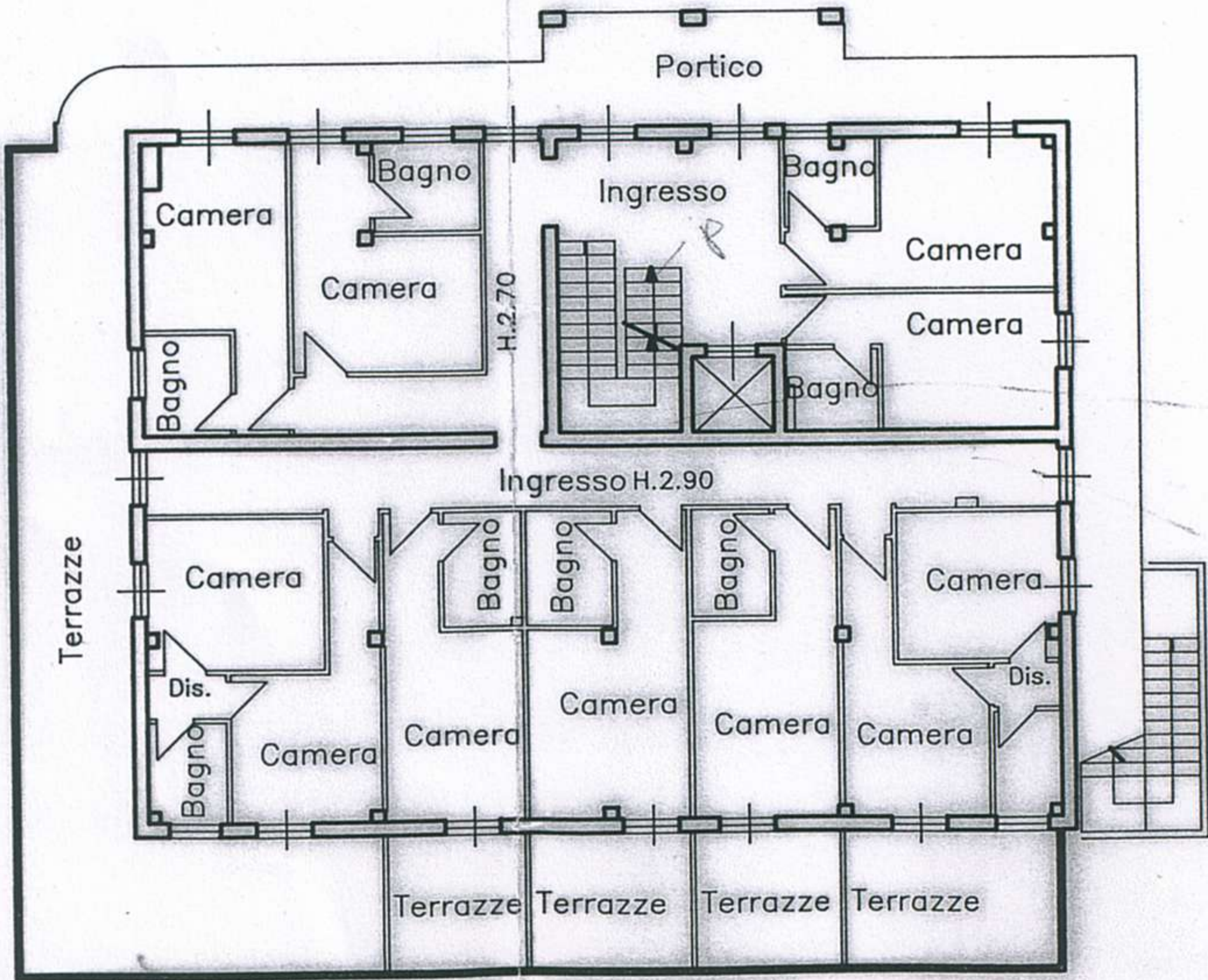


# Piano Secondo

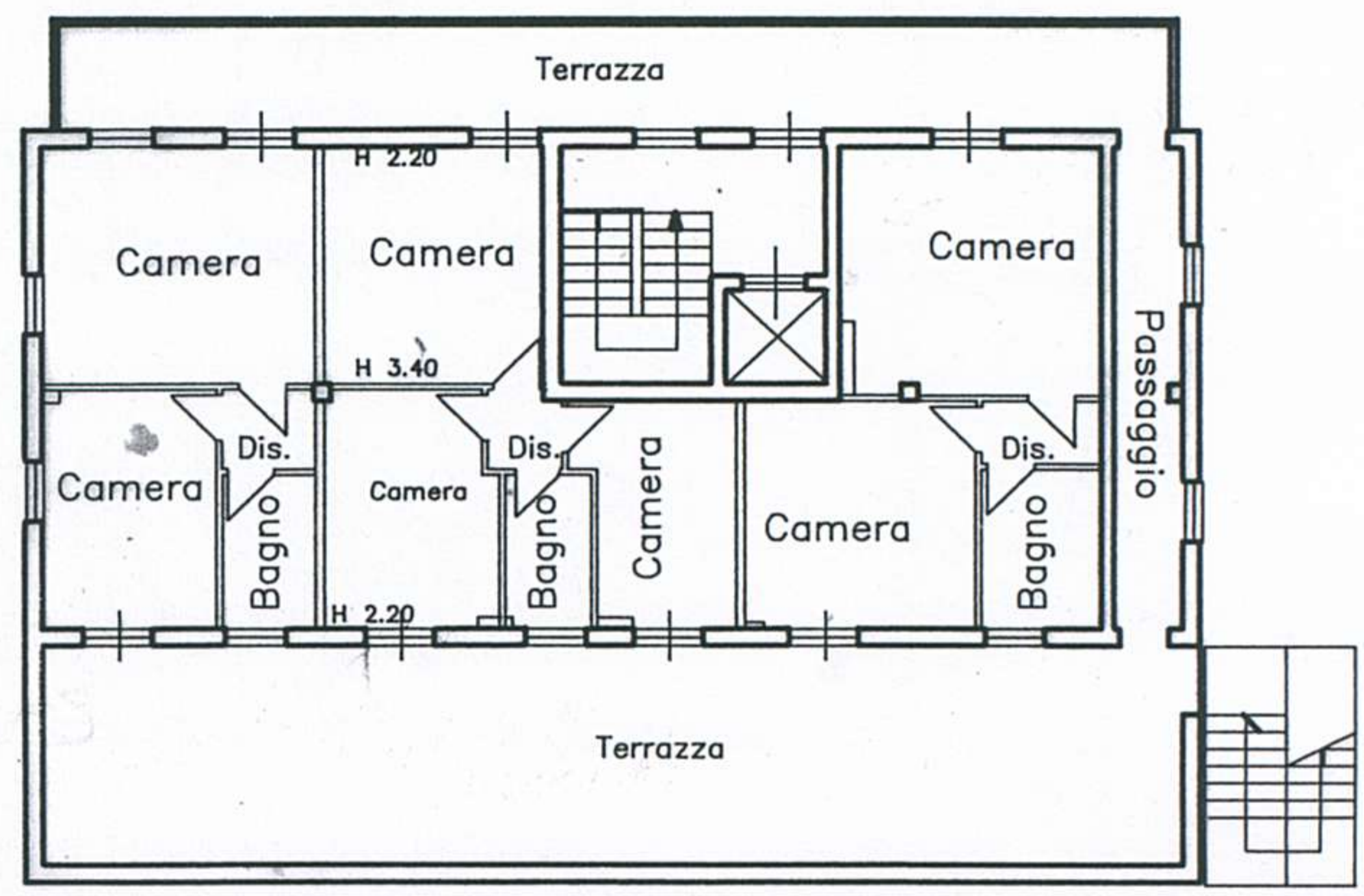
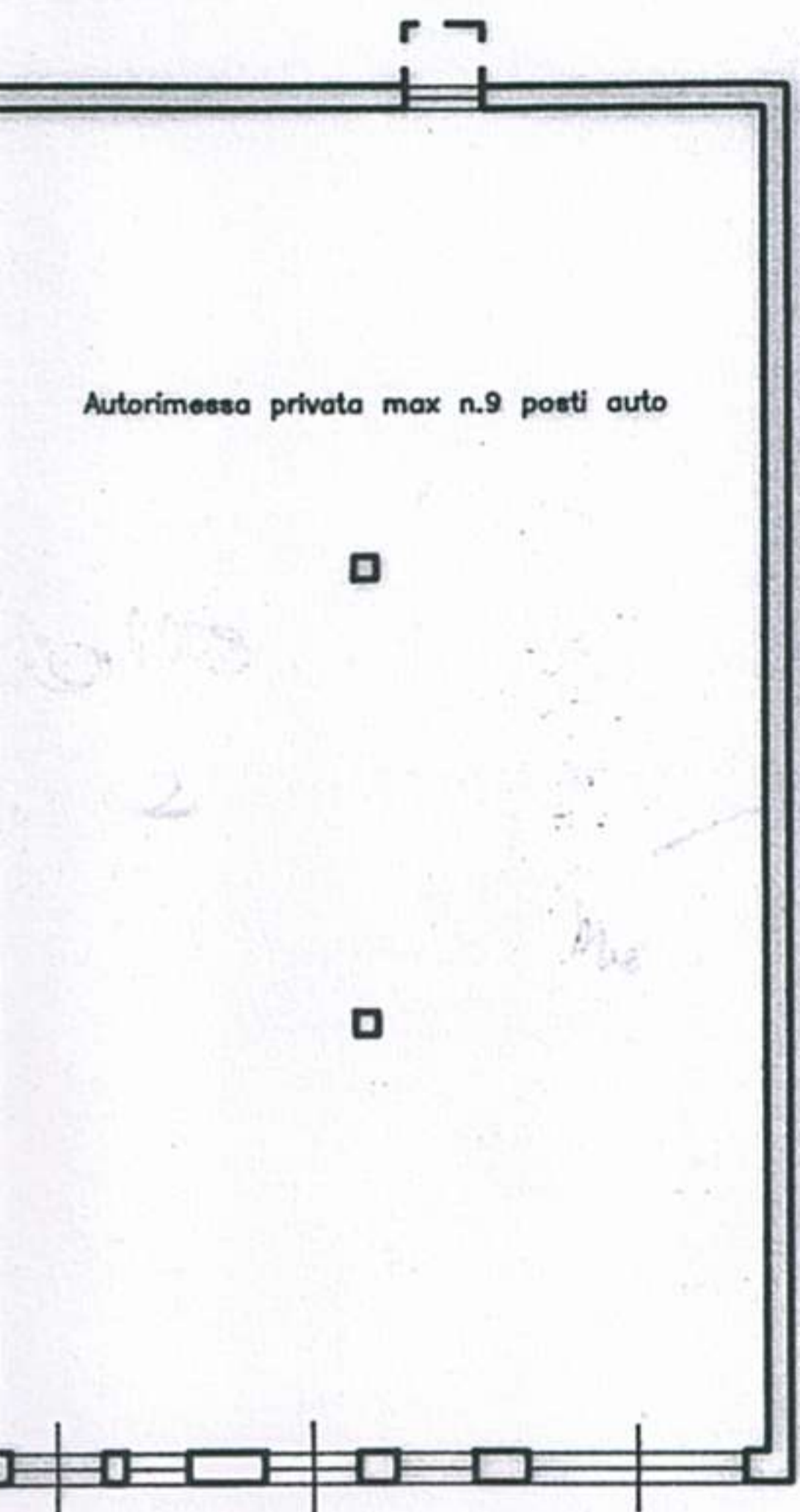




Piano Primo Sottostrada



Piano Terra



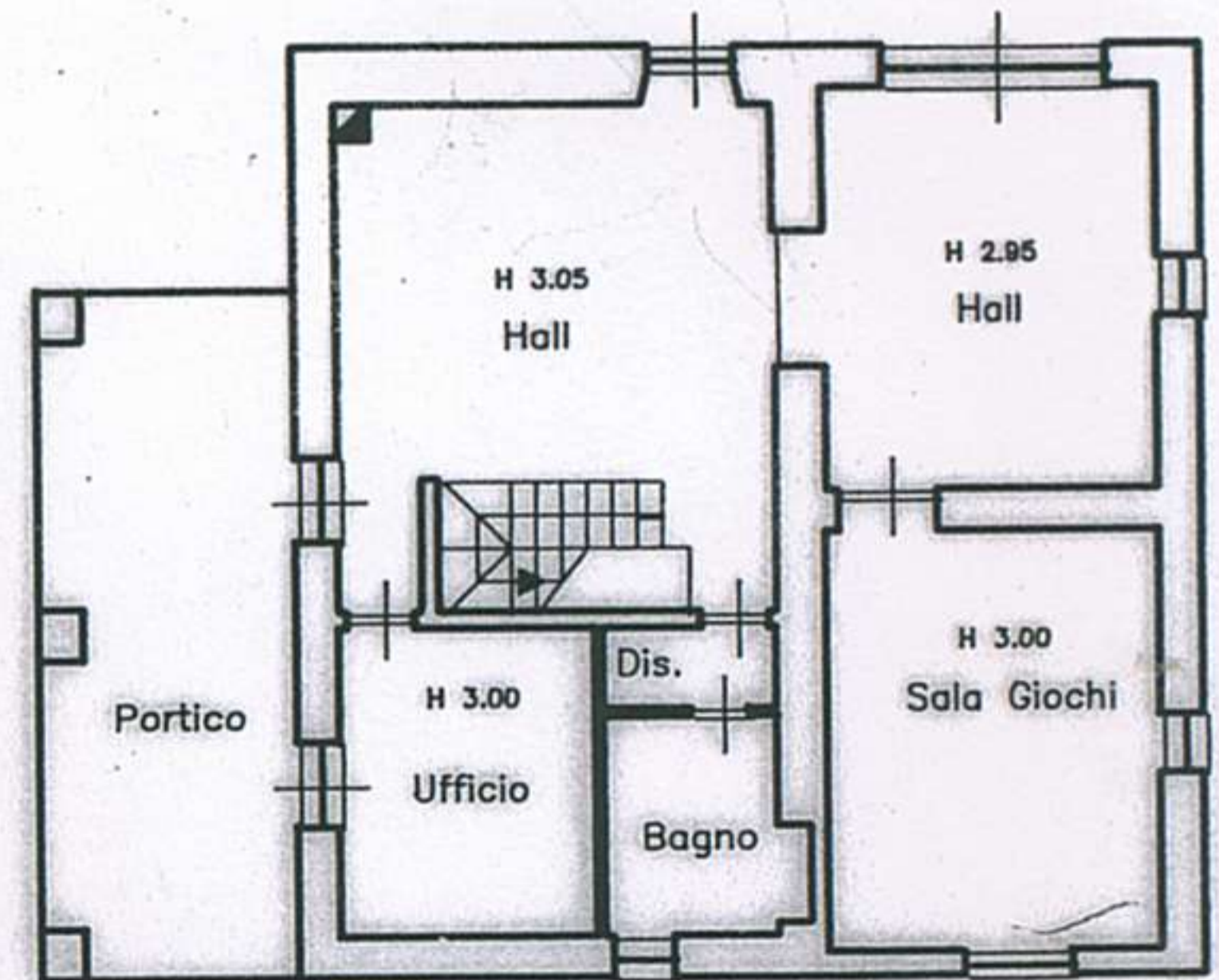
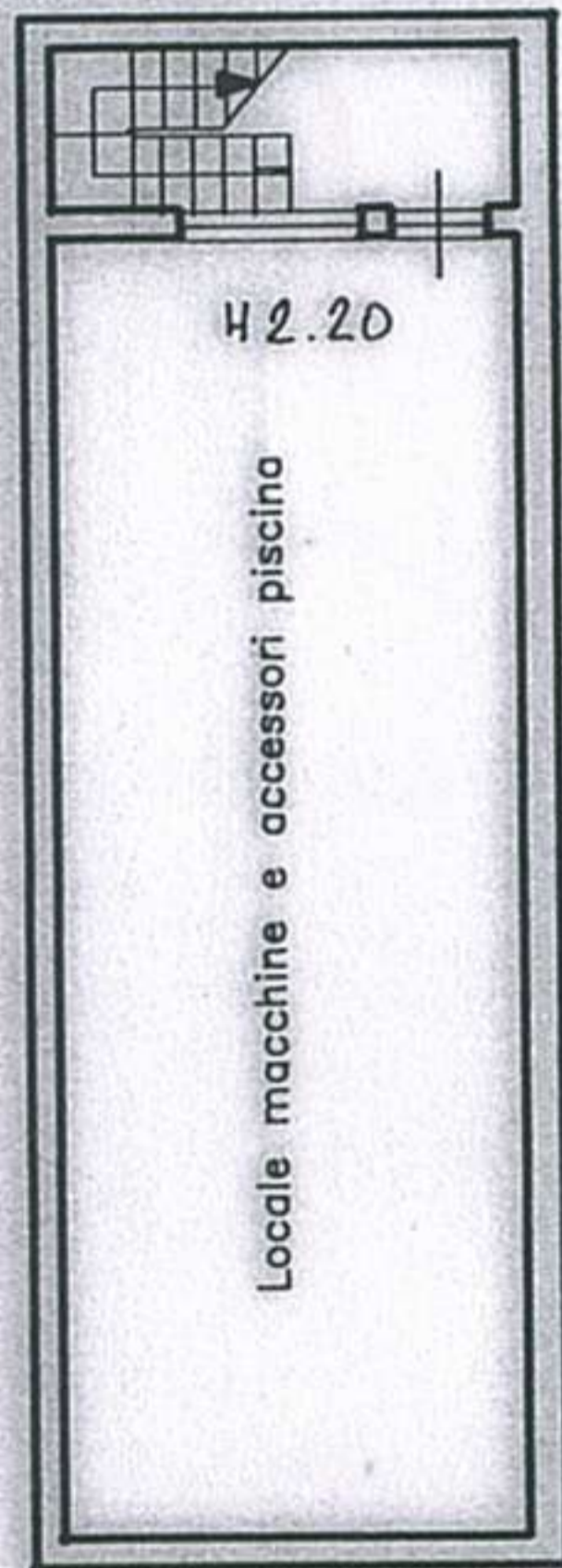
Pianta Piano Primo



PIANTA PIANO TERRA

Piano Terra

o Secondo Sottotrada



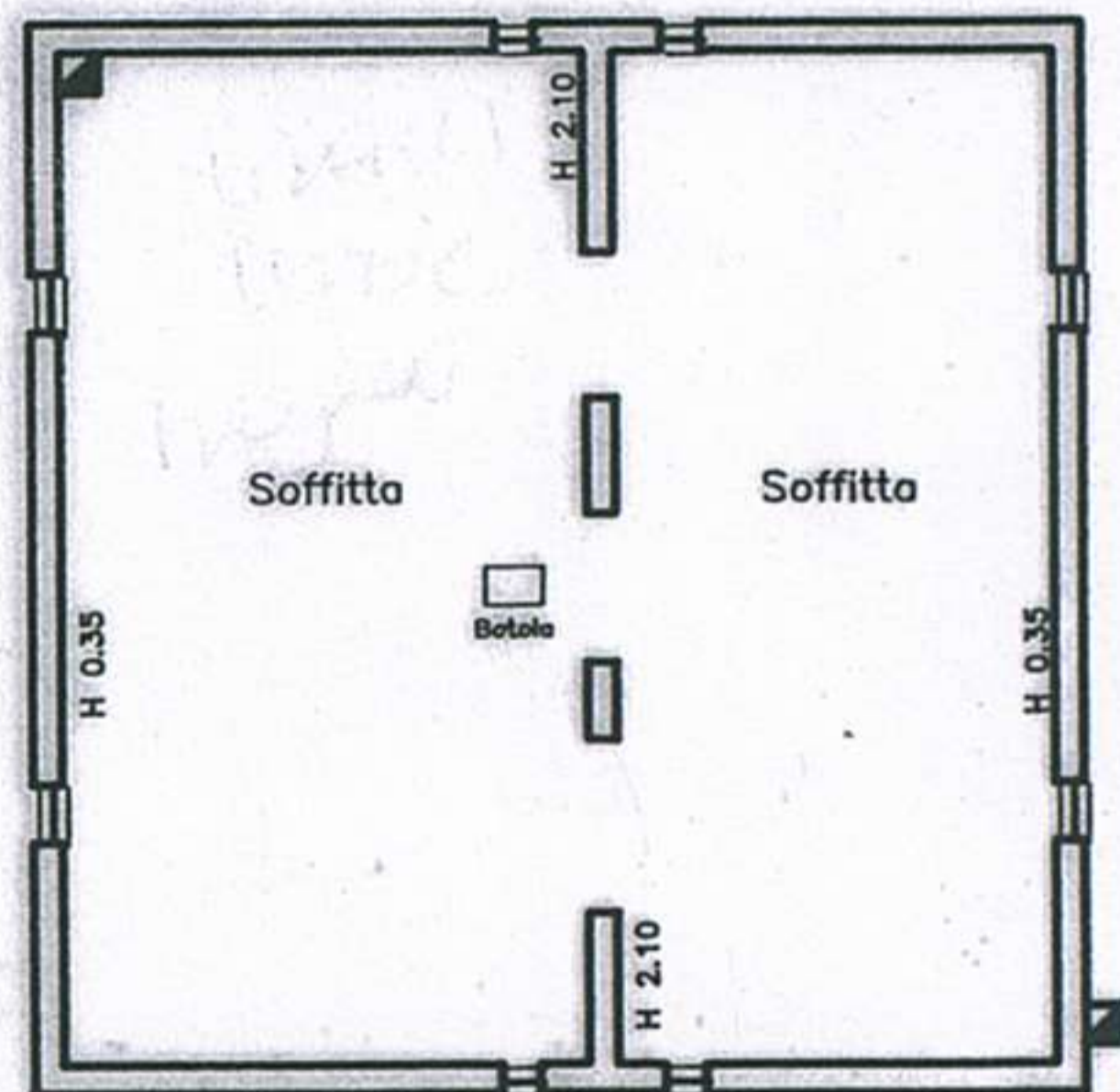
PIANTA PIANO TERRA



# PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA