

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA N° 81/2016

NUOVA BANCA DELLE MARCHE S.P.A.

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - 3389664457

Email: domenico@salimbeni.it - pec: domenico.salimbeni@geopec.it www.salimbeni.it





PARTE PRIMA

Inquadramento generale dei beni oggetto di esecuzione



1. Premessa

Con verbale sottoscritto in data 17 Novembre 2016 il Giudice dell'Esecuzione dott. SIMONE SALCERINI incaricava il C.T.U. geometra Domenico Salimbeni, con studio in Norcia via Circonvallazione n° 95, di provvedere a rispondere ai quesiti di cui al paragrafo successivo.

2. Il Quesito del Giudice.

Nel verbale sopra citato veniva formulato il seguente quesito:

1. *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastale e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*
2. *Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:*
 - 2.1. *Planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;*
 - 2.2. *Anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*
3. *Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);*
4. *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);*
5. *Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
6. *Riferisca l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibile all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;*
7. *Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterni; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);*
8. *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a. *Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - b. *Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
 - c. *Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;**
9. *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o*

redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

10. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
11. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;
12. Accerti lo stato del possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di restrizione, 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; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
13. Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia non il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
14. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato e dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
15. Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
16. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquisto dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche terminare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotto, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;
17. Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;
18. Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:
 - Dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente

pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- Proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19. Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del suo usufrutto, determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20. Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

3. Le operazioni preliminari

Raccolta tutta la documentazione presso il Tribunale di Spoleto, effettuati i necessari studi preliminari, verificate le risultanze catastali ed individuato il sito ove insistono i beni oggetto di perizia, il C.T.U. provvedeva a dare comunicazione alle parti interessate dell'inizio delle operazioni peritali presso i siti ove ricadono gli immobili oggetto della presente.

Le comunicazioni di cui sopra venivano recapitate come di seguito:

- Al Signor [REDACTED] con lettera raccomandata-1 n° 05057308768-3 del 17.02.2017 e' stato comunicato che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno 09 marzo 2017 alle ore 10.30;
- Alla Signora [REDACTED] con lettera raccomandata-1 n° 05057308769-5 del 17.02.2017 e' stato comunicato che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno 13 marzo 2017 alle ore 10.00;
- Si precisa che a causa dell'assenza della sig.ra [REDACTED] residente sull' immobile di proprietà del sig. [REDACTED] distinto in catasto al Foglio 75 part. 444, comunicata verbalmente al C.T.U dallo stesso proprietario, signor [REDACTED] solo il giorno fissato per l'inizio delle operazioni peritali ossia il 09 Marzo 2017, non si è potuta completare la visione degli immobili. Il CTU e il proprietario concordavano, quindi, di rimandare il completamente delle operazioni peritali il giorno 13 Marzo 2017 alle ore 12.30.

Il sopralluogo in sito:

Il 9 Marzo 2017 il C.T.U. come preavvisato, si recava sul luogo ove insistono gli immobili di proprietà del sig. [REDACTED], accompagnato dallo stesso proprietario, provvedeva, sulla scorta delle planimetrie catastali, ad effettuare una ricognizione critica sugli immobili oggetto di pignoramento grazie alla quale aveva modo di comprenderne l'entità, il loro stato di conservazione e la loro rispondenza con la documentazione catastale.

Risultanze catastali ed individuazione degli immobili

Stante la consistenza dei beni oggetto di procedura si è provveduto in primo luogo ad effettuare una individuazione razionale di quanto oggetto della presente relazione.

Il compendio Immobiliare complessivo è stato quindi diviso in quattro lotti aventi autonomia funzionale.

LOTTO 1

1. Piena proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1000/1000 di edificio ad uso abitativo e due autorimesse non ancora terminate nelle opere di finitura siti nel Comune di Gualdo Cattaneo (Perugia) Via Collesecco distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 50 part. 17 di seguito la composizione:

- a) Subalterno 1 : Categoria A/7, classe 1, vano 21,5, superficie catastale mq 553, rendita catastale € 1.998,69 – Abitazione;
- b) Subalterno 2: Categoria C/6, classe 2, consistenza mq 108, superficie catastale totale mq 128, rendita catastale € 211,95 – Autorimessa;
- c) Subalterno 3: Corte esterna (BCNC)

d) **Subalterno 4:** Categoria C/6, classe 2, consistenza mq 100, rendita catastale € 196,25 – Autorimessa;

2. Piena proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1000/1000 su appezzamenti di terreno siti nel Comune di Gualdo Cattaneo (Perugia) distinti al **Catasto Terreni** di detto Comune come segue:

- a) **Foglio 50 part. 23** , qualità seminativo – uliveto, classe 4-1 , superficie ha 1 are 15 ca 40, R.D. € 67,30, R.A. € 27,55;
- b) **Foglio 50 part. 54** , qualità seminativo arborato, classe 3 , superficie are 10 ca 00, R.D. € 3,62, R.A. € 4,13;
- c) **Foglio 50 part. 57** , qualità uliveto, classe 2 , superficie are 48 ca 65, R.D. € 20,10 , R.A. € 10,05;
- d) **Foglio 50 part. 58** , qualità seminativo – uliveto, classe 4-2 , superficie are 53 ca 60, R.D. € 16,80 , R.A. € 19,64;
- e) **Foglio 50 part. 89** , qualità seminativo, classe 4 , superficie ha 2 are 30 ca 90, R.D. € 65,59 , R.A. € 95,40;
- f) **Foglio 50 part. 91** , qualità seminativo, classe 4 , superficie are 87 ca 00, R.D. € 24,71 , R.A. € 35,95;
- g) **Foglio 50 part. 220** , qualità seminativo, classe 3 , superficie ha 1 are 72 ca 60, R.D. € 66,86, R.A. € 75,77;
- h) **Foglio 50 part. 221** , qualità seminativo, classe 4, superficie ha 3 are 79 ca 50, R.D. € 107,80, R.A. € 156,80;
- i) **Foglio 50 part. 228** , qualità seminativo – uliveto, classe 4-2 , superficie ha 1 are 05 ca 90, R.D. € 31,62 , R.A. € 41,30;
- j) **Foglio 50 part. 324** , qualità seminativo , classe 4, superficie are 87 ca 60, R.D. € 24,88, R.A. € 36,19;
- k) **Foglio 50 part. 154** , qualità seminativo, classe 4 , superficie are 64 ca 40, R.D. € 18,29, R.A. € 26,61;
- l) **Foglio 50 part. 25** , qualità uliveto, classe 2 , superficie are 14 ca 70, R.D. € 6,07 , R.A. € 3,04;
- m) **Foglio 49 part. 53** , qualità bosco misto, classe 2 , superficie are 98 ca 50, R.D. € 7,12, R.A. € 1,53;
- n) **Foglio 49 part. 80** , qualità seminativo, classe 3 , superficie ha 2 are 03 ca 10, R.D. € 78,67, R.A. € 89,16;
- o) **Foglio 51 part. 60** , qualità uliveto-bosco misto, classe 2 , superficie ha 12 are 27 ca 60, R.D. € 96,08 , R.A. € 23,12;
- p) **Foglio 51 part. 101** , qualità pascolo, classe 2 , superficie are 03 ca 80, R.D. € 0,29 , R.A. € 0,12;
- q) **Foglio 51 part. 118** , qualità uliveto, classe 2 , superficie are 19 ca 00, R.D. € 7,85 , R.A. € 3,93;

LOTTO 2:

1. Piena proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1000/1000 di porzioni di fabbricato sito in Gualdo Cattaneo (Perugia) Via Torino, consistenti in due appartamenti ad uso civile abitazione, un' autorimessa ed un magazzino, il tutto distinto al **Catasto Fabbricati** di detto comune al **Foglio 75 part. 303**, di seguito la composizione:

- a) **Subalterno 1** : Categoria C/6, classe 2, consistenza mq 21, superficie catastale totale mq 23, rendita catastale € 41,21 – Autorimessa;
- b) **Subalterno 2** : Categoria A/3, classe 2, consistenza vani 11,5, superficie catastale totale mq 155, rendita catastale € 623,62 – Abitazione;
- c) **Subalterno 3** : Categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq 130, rendita catastale € 352,48 – Abitazione;

d) **Subalterno 4** : Categoria C/2 classe 1, consistenza mq 108, rendita catastale € 117,13 – Magazzino;

2. Piena proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1000/1000 su appezzamenti di terreno siti nel Comune di Gualdo Cattaneo (Perugia) distinti al **Catasto Terreni** di detto Comune come segue:

a) **Foglio 75 part. 1287** , qualità pascolo arborato, classe 2 , superficie are 06 ca 30, R.D. € 0,59, R.A. € 0,23;

b) **Foglio 75 part. 1288**, qualità pascolo arborato, classe 2 , superficie are 05 ca 70, R.D. € 0,53 , R.A. € 0,21;

c) **Foglio 75 part. 447**, qualità pascolo arborato, classe 2 , superficie are 00 ca 03, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01;

d) **Foglio 75 part. 302** , qualità seminativo arborato, classe 1 , superficie are 00 ca 30, R.D. € 0,19 , R.A. € 0,16;

e) **Foglio 75 part. 1289** , qualità pascolo arborato, classe 2 , superficie are 09 ca 13, R.D. € 0,85 , R.A. € 0,33;

f) **Foglio 75 part. 1290** , qualità pascolo arborato, classe 2 , superficie are 00 ca 80, R.D. € 0,07 , R.A. € 0,03;

g) **Foglio 75 part. 107** , qualità seminativo, classe 2 , superficie are 82 ca 10, R.D. € 40,28 , R.A. € 40,28;

LOTTO 3:

1. Piena proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1000/1000 di porzioni di fabbricato sito in Gualdo Cattaneo (Perugia) Via Torino, consistenti in un appartamento ad uso civile abitazione e un' autorimessa, il tutto distinto al **Catasto Fabbricati** di detto comune al **Foglio 75 part. 444**, di seguito la composizione:

a) **Subalterno 1** : Categoria C/6, classe 2, consistenza mq 230, rendita catastale € 451,38 – Autorimessa;

b) **Subalterno 2** : Categoria A/7 classe 1, consistenza vani 9,5 ,rendita catastale € 883,14 – Abitazione;

Il 13 Marzo 2017, il C.T.U. come preavvisato, si recava sul luogo ove insistono gli immobili di proprietà della sig.ra [REDACTED] e, accompagnato dalla sig.ra [REDACTED] comproprietaria degli immobili , sulla scorta delle planimetrie catastali, provvedeva ad effettuare una ricognizione critica sugli immobili oggetto di pignoramento grazie alla quale aveva modo di comprendere l'entità, il loro stato di conservazione e la loro rispondenza con la documentazione catastale.

LOTTO 4:

1. Piena proprietà della sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/3 di porzioni di fabbricato sito in Gualdo Cattaneo (Perugia) Via delle Fosse consistenti in un appartamento ad uso civile abitazione e un' autorimessa, il tutto distinto al **Catasto Fabbricati** di detto comune al **Foglio 75 part. 246**, di seguito la composizione:

a) **Subalterno 2** : Categoria A/7 classe 1, consistenza vani 9,5 , superficie catastale totale mq 226 ,rendita catastale € 1.033,33 – Abitazione;

b) **Subalterno 3** : Categoria C/6, classe 2, consistenza mq 103, superficie catastale totale mq 129, rendita catastale € 202,14 – Autorimessa;

Piena proprietà della sig.ra L [REDACTED] per la quota di 1/3 su appezzamenti di terreno siti nel Comune di Gualdo Cattaneo (Perugia) distinti al Catasto Terreni di detto Comune come segue:

- a) Foglio 75 part. 481 , qualità bosco misto, classe 1 , superficie are 03 ca 00, R.D. € 0,26 , R.A. € 0,06;
- b) Foglio 75 part. 110 , qualità seminativo, classe 2 , superficie are 96 ca 40, R.D. € 47,30 , R.A. € 47,30;
- c) Foglio 75 part. 1198 , qualità seminativo, classe 3 , superficie are 54 ca 12, R.D. € 20,96 , R.A. € 23,76;
- d) Foglio 75 part. 61 , qualità seminativo, classe 2 , superficie are 81 ca 30, R.D. € 39,89 , R.A. € 39,89;
- e) Foglio 75 part. 109 , qualità seminativo, classe 2 , superficie ha 1 are 02 ca 30, R.D. € 50,19 , R.A. € 50,19;
- f) Foglio 75 part. 362 , qualità bosco misto, classe 1 , superficie are 18 ca 45, R.D. € 1,62 , R.A. € 0,38;



LOTTO N° 1**Beni in Gualdo Cattaneo (Perugia) – Via Collesecco loc. La Vigna****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1000/1000 di edificio ad uso abitativo e due autorimesse non ancora terminate nelle opere di finitura e terreni circostanti siti nel Comune di Gualdo Cattaneo (Perugia) Via Collesecco con i seguenti identificativi:

- 1.1. Fabbricato: Catasto Fabbricati : Comune di Gualdo Cattaneo - Foglio 50 particella 17 sub 1;
- 1.2. Fabbricato: Catasto Fabbricati : Comune di Gualdo Cattaneo - Foglio 50 particella 17 sub 2;
- 1.3. Fabbricato: Catasto Fabbricati : Comune di Gualdo Cattaneo - Foglio 50 particella 17 sub 3 (Corte esterna)-BCNC;
- 1.4. Fabbricato: Catasto Fabbricati : Comune di Gualdo Cattaneo - Foglio 50 particella 17 sub 4;
- 1.5. Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 50 particella 23;
- 1.6. Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 50 particella 54;
- 1.7. Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 50 particella 57;
- 1.8. Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 50 particella 58;
- 1.9. Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 50 particella 89;
- 1.10. Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 50 particella 91;
- 1.11. Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 50 particella 220;
- 1.12. Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 50 particella 221;
- 1.13. Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 50 particella 228;
- 1.14. Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 50 particella 324;
- 1.15. Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 50 particella 154;
- 1.16. Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 50 particella 25;
- 1.17. Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 49 particella 53;
- 1.18. Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 49 particella 80;
- 1.19. Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 51 particella 60;
- 1.20. Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 51 particella 101;
- 1.21. Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 51 particella 118;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Edificio è posto nella collina umbra, nella campagna circostante il centro di Gualdo Cattaneo lungo la strada che dalla frazione di Marcellano conduce alla frazione di San Terenziano. E' raggiungibile percorrendo circa 100 ml di strada sterrata dalla strada a partire da questa all'altezza del bivio per Saragano ed è censito al NCEU del Comune di Gualdo Cattaneo Foglio 50 part. 17 sub. 1, 2, 3 (corte comune) e 4. Sull'immobile risultano in corso lavori di ristrutturazione edilizia non ancora terminati e pertanto risulta ancora allo stato grezzo, privo cioè di qualsiasi opera di finitura ad eccezione dell'intonaco esterno. La struttura è mista, il fabbricato principale è in muratura di pietrame mentre l'autorimessa ed il corpo scala, realizzati in fase di ristrutturazione, sono in cemento armato, i solai di piano e di copertura sono in latero cemento, il manto di copertura in coppi e sottocoppi. L'unità immobiliare identificata con il sub 2 (autorimessa) è dotata di infissi esterni (porta di accesso e finestre) in ferro. L'immobile si presenta in buone condizioni sia dal punto di vista statico-strutturale che dal punto di vista puramente conservativo. Nelle immediate vicinanze del fabbricato

principale si trova il sub. 4 (autorimessa). La struttura è in muratura di tufo e il solaio di copertura in legno in pessimo stato di conservazione. Il sito ove insistono le unità immobiliari costituenti il lotto n. 1 della presente stima è a vocazione prettamente agricola e presenta caratteri paesaggistici di notevole valore. L'edificio è isolato: l'area circostante è costituita da terreno agricolo facente parte del lotto di vendita. L'edificio non è allacciato né alla rete idrica né a quella elettrica che si presume però essere predisposte. Non vi è allaccio in fogna né impianto di smaltimento autonomo per sub-irrigazione rispondente alle attuali norme di settore.

2.1. Caratteristiche dell'area:

Edificio isolato in aperta campagna in una zona prevalentemente destinata alla coltivazione degli ulivi.

2.2. Caratteristiche delle aree limitrofe:

Territorio agricolo;

I centri umbri più importanti sono: Il capoluogo (Gualdo Cattaneo) dista 7,8 km; Spoleto (km. 30,7), Foligno (km. 24), Perugia (km. 39,3)

2.3. Servizi della zona:

Scuola dell'infanzia: Frazione S. Terenziano – Via delle Cave (distanza 4,5 km);

Negozi a dettaglio: Frazione San Terenziano (3,4 Km);

Edifici di culto: Frazione San Terenziano (3,4 km) ;

Scuola primaria: Frazione S. Terenziano – Via delle Cave (distanza 4,5 km);

Scuola secondaria di primo grado: Capoluogo;

Servizi di urbanizzazione primaria: Discreti.

Collegamenti: autobus; superstrada "E 45" circa 13 km; superstrada SS3bis circa 23 km.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da cose e persone poiché di fatto inabitabile in quanto risultano ancora in corso i lavori di ristrutturazione edilizia, totale assenza delle opere di finitura interna e degli impianti.

Si precisa, che tutti gli Immobili identificati nel presente lotto 1 sono gravati da locazione ultranovennale stipulata in forza di atto autentificato dal Notaio Fabio Di Russo in data 13 Novembre 2014 Rep. 27644/10981 trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Spoleto in data 25 Novembre 2014 al n. 3483 di Reg. Part., a favore della signora [REDACTED] nata a Marsciano (PG) il 15 Aprile 1994 contro il signor [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA;
2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: NESSUNA;
3. Atti di asservimento urbanistico:
 - Vincoli di "non aedificandi" a favore del Comune di Gualdo Cattaneo costituiti in forza di atti autentificati dal Notaio Fabio Di Russo di Spoleto in data 21 Marzo 2000 Repp. n. 272,273,275 e 276 trascritti presso l'Ufficio Provinciale del territorio di Spoleto in data 28 Marzo 2000 ai nn. 738,739,741 e 742 del Reg. Part. gravanti sui terreni distinti al NCT del Comune di Gualdo Cattaneo al Foglio 75 partt. 110, 246, 471, 61, e 109 (facenti parte del Lotto 4), e del foglio 50 partt. 220, 89, 23, 57, 58, 228, 154 e 324 (facenti parte del Lotto presente lotto).
4. Altre limitazioni d'uso:

5. CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

5.1. Conformità Edilizia:

Gli immobili ricadono in zona urbanistica "E5 (Spazio Rurale – Ambiti protezione paesaggio agrario"

L'immobile oggetto di studio in forza della Concessione edilizia n. 123 del 19/12/1989 rilasciata ai signori [REDACTED] è stato oggetto di lavori di demolizione e recupero di parte di fabbricato e ristrutturazione del residuo.

Detti lavori alla data del sopralluogo non risultano ancora completati ma in atti è stata rinvenuta una comunicazione di fine lavori protocollata in data 15.07.2004 con il n° 6994. A seguito di tale comunicazione è stata inoltre presentata una richiesta di agibilità protocollata sempre in data 15.07.2004 con il n° 6998. A tale richiesta non è stata allegata alcuna documentazione fotografica, seppur necessaria, con ogni probabilità l'omissione di tale documentazione obbligatoria ha comportato il mancato rilascio dell'Agibilità da parte del Comune di Gualdo Cattaneo. Ad oggi non risulta presentata istanza diretta ad ottenere una nuova concessione relativa alla parte dei lavori non ultimata.

Rispetto al progetto approvato con la Concessione edilizia n. 123 del 19/12/1989, in fase di sopralluogo, sono state comunque rilevate delle difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni.

In merito all'autorimessa costituita da corpo di fabbrica a se stante censita con il subalterno 4 della particella 17, non sono stati rinvenuti titoli abilitativi né istanze finalizzate all'ottenimento degli stessi. Non è possibile stabilire se l'immobile fosse o meno presente nel 1967. Dalla consultazione della ortofoto storica sul sito WebGis della Regione Umbria risalente al 1954-1956, tale manufatto non sembra apprezzarsi; è invece evidentemente rappresentato nella ortofoto risalente al 1997 e già nella relazione tecnica allegata alla istanza di rilascio di permesso di costruire presentata in data 09.09.1998 relativo agli immobili di cui ai punti 1.1 e 1.2 veniva citato come cubatura esistente. Per quanto sopra, chi scrive, non è in grado di stabilire se il manufatto sia o meno legittimo dal punto di vista edilizio. La consistenza di tale immobile sarà comunque considerata nella stima del valore del lotto e non si provvederà al calcolo dei costi per una eventuale sanatoria.

5.2. Conformità catastale:

- L'immobile di cui al punto 1.1, costituito dal fabbricato mappale n 17 sub. 1, risulta a censito al catasto fabbricati del Comune di Gualdo Cattaneo con la categoria A/7 (abitazioni in villini) classe 1 vani 21,5 rendita catastale € 1.998,69. Si precisa che contrariamente alle risultanze catastali per le quali all'unità immobiliare suddetta è stata attribuita una rendita definitiva, il fabbricato risulta ancora allo stato grezzo privo di qualsiasi opera di finitura interna e di impianti e di fatto non utilizzabile.
- L'immobile di cui al punto 1.2, costituito dal fabbricato mappale n 17 sub. 2, risulta a censito al catasto fabbricati del Comune di Gualdo Cattaneo con la categoria C/6 (autorimessa) classe 2 consistenza mq 108,00 rendita catastale € 211,95;
- L'immobile di cui al punto 1.3, costituito dal fabbricato mappale n 17 sub. 4 (autorimessa) di cui in catasto non risulta depositata la relativa planimetria, risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Gualdo Cattaneo con la categoria C/6 classe 2 consistenza mq 100 rendita catastale € 196,25. Tale immobile è stato censito d'Ufficio dalla Agenzia del Territorio con ogni probabilità a seguito di foto-identificazione da aerofotogrammetria. Relativamente alla suddetta unità immobiliare si specifica che in fase di sopralluogo si è provveduto al rilievo dell'immobile identificato e si è verificata che la consistenza effettiva dello stesso non risulta essere di mq 100 così come considerato in fase di attribuzione della rendita presunta dall'Ufficio bensì di mq 36,00.

6. CORRISPONDENZA TRA ATTO DI PIGNORAMENTO E STATO DEI LUOGHI

L'Atto di Pignoramento trascritto presso l' Ufficio Provinciale del territorio di Spoleto in data 21/04/2016 al n. 1372 del Reg. Part. a favore della "NUOVA BANCA MARCHE S.P.A." contro [REDACTED]

[REDACTED] immobili di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1000/1000 costituito da edificio ad uso abitativo e due autorimesse non ancora terminate nelle opere di finitura e terreni circostanti siti nel Comune di Gualdo Cattaneo (Perugia) Via Collesecco con i seguenti identificativi:

- a) Fabbricato: Catasto Fabbricati: Comune di Gualdo Cattaneo - Foglio 50 particella 17 sub 1 con diritto alla corte comune censita con la particella 17 sub. 3;
- b) Fabbricato: Catasto Fabbricati: Comune di Gualdo Cattaneo - Foglio 50 particella 17 sub 2 con diritto alla corte comune censita con la particella 17 sub. 3;
- c) Fabbricato: Catasto Fabbricati: Comune di Gualdo Cattaneo - Foglio 50 particella 17 sub 3 (Corte esterna comune ai subb. 1 e 2 della particella 17) - BCNC;
- d) Fabbricato: Catasto Fabbricati: Comune di Gualdo Cattaneo - Foglio 50 particella 17 sub 4;
- e) Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 50 particella 23;
- f) Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 50 particella 54;
- g) Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 50 particella 57;
- h) Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 50 particella 58;
- i) Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 50 particella 89;
- j) Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 50 particella 91;
- k) Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 50 particella 220;
- l) Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 50 particella 221;
- m) Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 50 particella 228;
- n) Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 50 particella 324;
- o) Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 50 particella 154;
- p) Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 50 particella 25;
- q) Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 49 particella 53;
- r) Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 49 particella 80;
- s) Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 51 particella 60;
- t) Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 51 particella 101;
- u) Terreno: Catasto Terreni: Comune di Guardo Cattaneo - Foglio 51 particella 118;

Vi è corrispondenza tra quanto trovato in sito e le risultanze dell'Atto di Pignoramento.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Spese condominiali ordinarie annue di gestione dell'immobile € 0,00
- Spese condominiale straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia € 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia € 0,00

8. PROPRIETA' NEL VENTENNIO

8.1 Attuale proprietà:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000 in forza di successione testamentaria alla sig. [REDACTED] deceduta il [REDACTED] 5, dalla quale ha ricevuto la quota di 1/2 di proprietà. Successione registrata a Foligno il 23/06/2006 al n. 4 Vol. 586 (testamento pubblico ricevuto dal Notaio [REDACTED] registrato a Spoleto il 22/02/2006 al n. 165 serie 1).

Si precisa che nella nota di trascrizione di detta successione non è riportato l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Cattaneo al Foglio 50 part. 17 sub. 4 (autorimessa) poiché costituito catastalmente in epoca successiva dall'Agenzia del Territorio.

8.2 Precedenti proprietari:

I signori [REDACTED] erano proprietari degli immobili distinti nel Lotto 1 della presente perizia in ragione di ½ ciascuno in data anteriore al ventennio.

9. PRATICHE EDILIZIE

- Concessione edilizia n. 123 del 19/12/1989;

10. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

10.1. Abitazione di cui al paragrafo 1.1

Abitazione in corso di completamento censito al catasto fabbricati del Comune di Gualdo Cattaneo al foglio 50 part. 17 sub. 1 categoria A/7. Sul fabbricato risultano in corso lavori di ristrutturazione edilizia non ancora terminati che erano stati autorizzati con la C.E. n. 123/1989. Esso pertanto risulta ancora allo stato grezzo, privo di qualsiasi opere di finitura e impianti ad eccezione dell'intonaco esterno. Il fabbricato si sviluppa su 3 livelli. Al piano terra, secondo il progetto approvato e allegato alla Concessione edilizia suddetta, dovrebbe essere realizzata una grande sala con annessa cucina, 2 locali destinati a studio, un bagno e un piccolo ripostiglio sottostante il terrazzo. Attraverso una scala interna si arriva al primo piano sempre destinato ad abitazione costituita da una cucina, un soggiorno, 3 camere e 2 bagni. Sempre con una scala interna si arriva al piano secondo costituito da n. 4 camere da letto e un bagno. La struttura del fabbricato è mista. Le murature portanti sono in pietrame, il terrazzo realizzato sul prospetto frontale in fase di ristrutturazione è in cemento armato. I solai di piano e di copertura sono in latero cemento, il manto di copertura in coppi e sottocoppi. L'immobile è privo di tutti gli impianti, non è allacciato ad alcun servizio (idrico, elettrico, fognario, gas). E' manchevole inoltre di impianto di smaltimento reflui che potrà essere realizzato per sub-irrigazione sull'adiacente terreno agricolo di cui al punto successivo.

10.2. Rimessa attrezzi di cui al paragrafo 1.2

Rimessa attrezzi censita al catasto fabbricati del Comune di Gualdo Cattaneo al foglio 50 part. 17 sub. 2. categoria C/6. Detta unità immobiliare è stata realizzata a seguito del rilascio della Concessione edilizia 123/1989 in aderenza con il fabbricato destinato ad abitazione di cui al paragrafo 1.1. Esso si sviluppa su un solo livello, la struttura portante è in cemento armato tamponata con blocchi di laterizio. Il solaio di piano è in cemento armato prefabbricato e costituisce il piano di calpestio del terrazzo della soprastante abitazione. Le pareti esterne risultano intonacate. Gli infissi esterni sono in ferro.

10.4. Rimessa attrezzi di cui al paragrafo 1.4

Rimessa attrezzi censita al catasto fabbricati del Comune di Gualdo Cattaneo al foglio 50 part. 17 sub. 4 categoria C/6.. Esso si sviluppa su un solo livello, la struttura portante è in blocchi di tufo, il solaio di copertura è costituito da travetti di cemento armato precompressi e tavelloni con soprastante manto di copertura in tegole. Il fabbricato risulta in stato di fatiscenza ed è privo di tutti gli impianti. La porta di accesso è in ferro.

10.5. Terreni di cui ai paragrafi dal 1.5 al 1.21

- a) Terreno distinto al catasto del Comune di Guardo Cattaneo al Foglio 50 particella 23 qualità seminativo-uliveto, classe 4 -1, superficie ha 01 are 15 ca 40 R.D. € 67,30 – R.A. € 27,55;
- b) Terreno distinto al catasto del Comune di Guardo Cattaneo al Foglio 50 particella 54 qualità seminativo arborato, classe 3, superficie are 10 ca 00 R.D. € 3,62 – R.A. € 4,13;
- c) Terreno distinto al catasto del Comune di Guardo Cattaneo al Foglio 50 particella 57 qualità uliveto, classe 2, superficie are 48 ca 65 R.D. € 20,10 – R.A. € 10,05;

- d) Terreno distinto al catasto del Comune di Guardo Cattaneo al Foglio 50 particella 58 qualità seminativo-uliveto, classe 4 -2, superficie are 53 ca 60 R.D. € 16,80 – R.A. € 19,64;
- e) Terreno distinto al catasto del Comune di Guardo Cattaneo al Foglio 50 particella 89 qualità seminativo, classe 4, superficie ha 02 are 30 ca 90 R.D. € 65,59 – R.A. € 95,40;
- f) Terreno distinto al catasto del Comune di Guardo Cattaneo al Foglio 50 particella 91 qualità seminativo, classe 4, superficie are 87 ca 00 R.D. € 24,71 – R.A. € 35,95;
- g) Terreno distinto al catasto del Comune di Guardo Cattaneo al Foglio 50 particella 220 qualità seminativo, classe 3, superficie ha 01 are 72 ca 60 R.D. € 66,86 – R.A. € 75,77;
- h) Terreno distinto al catasto del Comune di Guardo Cattaneo al Foglio 50 particella 221 qualità seminativo, classe 4, superficie ha 03 are 79 ca 50 R.D. € 107,80 – R.A. € 156,80;
- i) Terreno distinto al catasto del Comune di Guardo Cattaneo al Foglio 50 particella 228 qualità seminativo-uliveto, classe 4-2, superficie ha 01 are 05 ca 90 R.D. € 31,62 – R.A. € 41,30;
- j) Terreno distinto al catasto del Comune di Guardo Cattaneo al Foglio 50 particella 324 qualità seminativo, classe 4, superficie are 87 ca 60 R.D. € 24,88 – R.A. € 36,19;
- k) Terreno distinto al catasto del Comune di Guardo Cattaneo al Foglio 50 particella 154 qualità seminativo, classe 4, superficie are 64 ca 40 R.D. € 18,29 – R.A. € 26,61;
- l) Terreno distinto al catasto del Comune di Guardo Cattaneo al Foglio 50 particella 25 qualità uliveto, classe 2, superficie are 14 ca 70 R.D. € 6,07 – R.A. € 3,04 ;
- m) Terreno distinto al catasto del Comune di Guardo Cattaneo al Foglio 49 particella 53 qualità bosco misto, classe 2, superficie are 98 ca 50 R.D. € 7,12 – R.A. € 1,53;
- n) Terreno distinto al catasto del Comune di Guardo Cattaneo al Foglio 49 particella 80 qualità seminativo, classe 3, superficie ha 02 are 03 ca 10 R.D. € 78,67 – R.A. € 89,16;
- o) Terreno distinto al catasto del Comune di Guardo Cattaneo al Foglio 51 particella 60 qualità uliveto – bosco misto, classe 2, superficie ha 12 are 27 ca 60 R.D. € 96,08 – R.A. € 23,12;
- p) Terreno distinto al catasto del Comune di Guardo Cattaneo al Foglio 51 particella 101 qualità pascolo, classe 2, superficie are 03 ca 80 R.D. € 0,29 – R.A. € 0,12;
- q) Terreno distinto al catasto del Comune di Guardo Cattaneo al Foglio 51 particella 118 qualità uliveto, classe 2, superficie are 19 ca 00 R.D. € 7,85 – R.A. € 3,93;

11. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dopo aver acquisito tutti gli elementi ed informazioni necessari ed aver valutato tutte le condizioni intrinseche (natura e consistenza dei fabbricati, grado di vetustà e manutenzione ecc.) ed estrinseche (localizzazione dell'immobile, servizi, etc.) il C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo per valori tipici, con ricorso a basi attendibili ed oggettive quali dati storici di compravendita di beni simili presso agenzie immobiliari della zona, consultazioni banche dati dell'agenzia del territorio ecc. al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione. Si è ottenuto tale valore moltiplicando le superfici rilevate per una tariffa al metro quadrato assegnata all'immobile sulla base dei criteri sopra esposti.

Non essendo stato possibile trovare elementi estimativi univoci riferiti alla singola tipologia dei vani (principali, accessori, cantine, garage ecc.) si è proceduto al calcolo della superficie convenzionale individuata applicando i dettami dell'art. 13 della L. 27 luglio 1978 n° 392 secondo il seguente schema:

Intera superficie dell'unità immobiliare;

Il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;

Sulla base di quanto sopra, il sottoscritto tecnico però, essendo di fatto l'immobile non utilizzabile in quanto assente di ogni opera di finitura e impianti, ha assegnato, quale coefficiente convenzionale, un valore pari a 0,50 relativamente ai vani destinati a civile abitazione e 0,75 (finiture quasi complete) per il vano destinato a rimessa attrezzi e mezzi.

Adottando quindi un valore per ogni metro quadrato misurato al netto dei muri perimetrali e interni pari ad euro 1.000,00 (euro mille/00) relativamente ai vani di civile abitazione e accessori ed euro 500,00 (cinquecento/00) relativamente ai vani a destinazione rimessa attrezzi e mezzi.

Per i terreni agricoli si è fatto riferimento al "Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2014" pubblicati dalla Regione Umbria – B.U.R. Supplemento ordinario n. 5 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale - n. 9 del 26 febbraio 2014.

Il più probabile valore di mercato sarà quello scaturito dal seguente calcolo tabellare:



11.1. Bene di cui al punto 1.1 (Fabbricato abitazione) - Foglio 50 part. 17 sub. 1

LOTTO 1	descrizione vano	superficie rilevata (mq.)	coefficiente convenzionale	coefficiente di finitura	superficie convenzionale (mq)	valore €/mq.	valore Immobile
Piano Terra	Vano 1	59,94	1	0,5	29,97	€ 1.000,00	€ 29.970,00
	Vano 2	21,13	1	0,5	10,565	€ 1.000,00	€ 10.565,00
	Vano 3	19,27	1	0,5	9,635	€ 1.000,00	€ 9.635,00
	Vano 4	16,95	1	0,5	8,475	€ 1.000,00	€ 8.475,00
	Vano 5	18,76	1	0,5	9,38	€ 1.000,00	€ 9.380,00
	Vano 6	19,18	1	0,5	9,59	€ 1.000,00	€ 9.590,00
	Vano 7	10,91	0,25	0,5	1,36375	€ 1.000,00	€ 1.363,75
Piano Primo	Vano 7/a	6,61	1	0,5	3,305	€ 1.000,00	€ 3.305,00
	Vano 8	10,80	1	0,5	5,4	€ 1.000,00	€ 5.400,00
	Vano 9	19,69	1	0,5	9,845	€ 1.000,00	€ 9.845,00
	Vano 10	21,18	1	0,5	10,59	€ 1.000,00	€ 10.590,00
	Vano 11	19,92	1	0,5	9,96	€ 1.000,00	€ 9.960,00
	Vano 12	4,84	1	0,5	2,42	€ 1.000,00	€ 2.420,00
	Vano 13	17,41	0,25	0,5	2,17625	€ 1.000,00	€ 2.176,25
	Vano 14	19,38	1	0,5	9,69	€ 1.000,00	€ 9.690,00
	Vano 15	9,8	1	0,5	4,9	€ 1.000,00	€ 4.900,00
	Vano 16	14,56	1	0,5	7,28	€ 1.000,00	€ 7.280,00
	Vano 17	11,65	1	0,5	5,825	€ 1.000,00	€ 5.825,00
	Vano 18	15,46	1	0,5	7,73	€ 1.000,00	€ 7.730,00
	Vano 19	1,8	1	0,5	0,9	€ 1.000,00	€ 900,00
	Vano 20	3,10	1	0,5	1,55	€ 1.000,00	€ 1.550,00
Vano 21	109,23	0,25	0,5	13,65375	€ 1.000,00	€ 13.653,75	
Piano Secondo	Vano 22	3,92	1	0,5	1,96	€ 1.000,00	€ 1.960,00
	Vano 23	21,35	1	0,5	10,675	€ 1.000,00	€ 10.675,00
	Vano 24	23,25	1	0,5	11,625	€ 1.000,00	€ 11.625,00
	Vano 25	4,82	1	0,5	2,41	€ 1.000,00	€ 2.410,00
	Vano 26	18,04	1	0,5	9,02	€ 1.000,00	€ 9.020,00
	Vano 27	5,62	1	0,5	2,81	€ 1.000,00	€ 2.810,00
	Vano 28	9,02	1	0,5	4,51	€ 1.000,00	€ 4.510,00
	Vano 29	6,72	1	0,5	3,36	€ 1.000,00	€ 3.360,00
	Vano 30	79,58	0,25	0,5	9,9475	€ 1.000,00	€ 9.947,50
		sommano u.l.u.	623,89				

11.2. Bene di cui al punto 1.2 (Rimessa attrezzi) – Foglio 50 part. 17 sub. 2

LOTTO 1	descrizione vano	superficie rilevata (mq.)	coefficiente convenzionale	coefficiente di finitura	superficie convenzionale (mq)	valore €/mq.	valore immobile
Piano Terra	Rimessa attrezzi e mezzi	109,45	1	0.75	82,09	€ 500,00	€ 41.045,00

11.3. Bene di cui al punto 1.3 (Corte esterna-BCNC) – Foglio 50 part. 17 sub. 3

LOTTO 1	descrizione vano	superficie rilevata mq	coefficiente convenzionale	superficie convenzionale	valore €/mq.	valore immobile
Piano Terra	Corte esterna	3.058,00	1	3.058,00	10,00	€ 30.580,00

11.4. Bene di cui al punto 1.4 (Rimessa attrezzi) – Foglio 50 part. 17 sub. 4

	descrizione vano	superficie rilevata	coefficiente convenzionale	superficie convenzionale	valore €/mq.	valore immobile
Piano Terra	Rimessa attrezzi	36,13	1	36,13	150,00	€ 5.419,50

11.5 Beni di cui dal punto 1.5 al 1.21 (Terreni)

Foglio	p.lla	descrizione	qualità	superficie (mq.)	prezzo €/ha	valore
50	23/AA	Appezamento di terreno agricolo	seminativo	401,00	10.000,00	€ 401,00
	23/AB	Appezamento di terreno agricolo	Uliveto (classe A)	11.139,00	25.000,00	€ 27.847,50
50	54	Appezamento di terreno agricolo	seminativo arborato	1.000,00	10.000,00	€ 1.000,00
50	57	Appezamento di terreno agricolo	uliveto	4.865,00	25.000,00	€ 12.162,50
50	58/AA	Appezamento di terreno agricolo	seminativo	4.146,00	10.000,00	€ 4.146,00
	58/AB	Appezamento di terreno agricolo	Uliveto (classe A)	1.214,00	25.000,00	€ 3.035,00
50	89	Appezamento di terreno agricolo	seminativo	23.090,00	10.000,00	€ 23.090,00
50	91	Appezamento di terreno agricolo	seminativo	8.700,00	10.000,00	€ 8.700,00
50	220	Appezamento di terreno agricolo	seminativo	17.260,00	10.000,00	€ 17.260,00
50	221	Appezamento di terreno agricolo	seminativo	37.950,00	10.000,00	€ 37.950,00
50	228/AA	Appezamento di terreno agricolo	seminativo	9.400,00	10.000,00	€ 9.400,00
	228/AB	Appezamento di terreno agricolo	Uliveto (classe B)	1.190,00	22.000,00	€ 2.618,00
50	324	Appezamento di terreno agricolo	seminativo	8.760,00	10.000,00	€ 8.760,00

50	154	Appezamento di terreno agricolo	seminativo	6.440,00	10.000,00	€ 6.440,00
50	25	Appezamento di terreno agricolo	Uliveto (classe B)	1.470,00	22.000,00	€ 3.234,00
49	53	Appezamento di terreno agricolo	bosco misto	9.850,00	2.000,00	€ 1.970,00
49	80	Appezamento di terreno agricolo	seminativo	20.310,00	10.000,00	€ 20.310,00
51	60/AA	Appezamento di terreno agricolo	seminativo	2.146,00	10.000,00	€ 2.146,00
	60/AB	Appezamento di terreno agricolo	bosco misto	120.614,00	2.000,00	€ 24.122,00
51	101	Appezamento di terreno agricolo	pascolo	380	3.000,00	€ 114,00
51	118	Appezamento di terreno agricolo	Uliveto (classe B)	1.900,00	22.000,00	€ 4.180,00
			TOTALE			€ 218.886,00

12. INDIVIDUAZIONE PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

1. Valore del lotto;

- Bene di cui al punto 11.1 € 230.521,25
- Bene di cui al punto 11.2 € 41.045,00
- Bene di cui al punto 11.3 € 30.580,00
- Bene di cui al punto 11.4 € 5.419,50
- Beni di cui dal punto 11.5 € 218.886,00

.....
Sommano€ 526.451,75

2. Adeguamenti e correzione della stima

- Abbattimento forfettario per oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per assenza di garanzia per vizi occulti (5% del valore) - € 26.322,59
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale - € 5.000,00
- Oblazioni per ottenimento sanatoria urbanistica - € 2.000,00

Sommano le detrazioni **€ 33.322,59**

Valore finale al netto della detrazione € 493.129,16

LOTTO N° 2

Beni in Gualdo Cattaneo (Perugia) – Via Torino

13. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1000/1000 di edificio composto da due appartamenti, un'autorimessa ed un e terreni circostanti siti nel Comune di Gualdo Cattaneo (Perugia) Via Torino con i seguenti identificativi:

- 13.1. Catasto fabbricati Comune di Gualdo Cattaneo – Foglio 75 part. 303 sub. 1;
- 13.2. Catasto fabbricati Comune di Gualdo Cattaneo – Foglio 75 part. 303 sub. 2;
- 13.3. Catasto fabbricati Comune di Gualdo Cattaneo – Foglio 75 part. 303 sub. 3;
- 13.4. Catasto fabbricati Comune di Gualdo Cattaneo – Foglio 75 part. 303 sub. 4;
- 13.5. Catasto terreni Comune di Gualdo Cattaneo – Foglio 75 part. 1287;
- 13.6. Catasto terreni Comune di Gualdo Cattaneo – Foglio 75 part. 1288;
- 13.7. Catasto terreni Comune di Gualdo Cattaneo – Foglio 75 part. 447
- 13.8. Catasto terreni Comune di Gualdo Cattaneo – Foglio 75 part. 302;
- 13.9. Catasto terreni Comune di Gualdo Cattaneo – Foglio 75 part. 1289;
- 13.10. Catasto terreni Comune di Gualdo Cattaneo – Foglio 75 part. 1290;
- 13.11. Catasto terreni Comune di Gualdo Cattaneo – Foglio 75 part. 107;

14. DESCRIZIONE SOMMARIA

Le unità immobiliari di che trattasi sono poste all'interno di un fabbricato di maggior consistenza ubicato all'interno della frazione di Grutti di Gualdo Cattaneo. L'edificio principale è stato realizzato nei primi anni '60, ricade su via carrabile ed è raggiungibile con qualsiasi mezzo.

La struttura del fabbricato è in muratura di tufo intonacata in buono stato di conservazione, gli orizzontamenti sono in latero-cemento.

Le unità immobiliari destinate ad abitazione posta al piano terra (rialzato) rialzato l'una e al piano primo l'altra risultano essere completate anche per quanto riguarda le opere di finitura interna.

Il piano sottotetto, pur essendo accatastato come magazzino di fatto è un altro appartamento. Anche questa unità immobiliare risulta completa in tutte le opere di finitura interna.

Il piano seminterrato è destinato in parte a locali di pertinenza delle abitazioni, un locale rustico, e la porzione catastalmente identificata C/6 (garage) di fatto è destinata ad ufficio.

Per quanto riguarda l'appartamento al piano terra (rialzato), le pareti risultano essere intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in marmo sia nella zona notte che nella zona giorno mentre la pavimentazione del bagno è costituita da piastrelle di monocottura. I rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle di monocottura. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Le finestre in legno sono dotate di vetro-camera e persiane, l'impianto riscaldamento dell'unità immobiliare avviene mediante caldaia alimentata a pellets e metano.

I pavimenti dell'appartamento posto al piano primo sono anch'essi in marmo sia nella zona giorno che nella zona notte. La pavimentazione del bagno è realizzata con piastrelle di monocottura così come il rivestimento. Le porte interne sono in legno, così come gli infissi esterni dell'appartamento con vetro-camera dotate di tapparelle. L'impianto di riscaldamento è alimentato a metano.

L'appartamento del piano sottotetto risulta dotato di infissi esterni in legno con persiane privi di vetrocamera. Le porte interne sono in legno, i pavimenti ed i rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle di monocottura mentre le camere da letto ed il soggiorno risultano pavimentate con parquet. L'impianto di riscaldamento è a radiatori alimentati a gasolio. Le pareti risultano tutte intonacate e tinteggiate.

Il garage posto al piano seminterrato, utilizzato come ufficio dell'attività, risulta intonacato e tinteggiato, pavimento in "marmette". Gli altri locali destinati a magazzino e deposito risultano intonacati e pavimentati. La centrale termica è priva di finiture e dotata solo di un punto luce.

L'edificio è regolarmente allacciato alla pubblica fognatura, alla rete idrica, elettrica e del gas.

L'accesso alle varie unità immobiliari all'interno dell'immobile avviene attraverso un vano scala comune a cui si accede dalla via Torino. Il portoncino di ingresso è in alluminio.

Il vano scala risulta intonacato e tinteggiato, il rivestimento delle scale è in pietra.

Al piano seminterrato si accede direttamente anche dal prospetto posteriore dell'immobile.

14.1. Caratteristiche dell'area:

Edificio singolo posto all'interno del centro abitato della frazione di Grutti di Gualdo Cattaneo ubicato direttamente sulla via principale (via Torino) che attraversa la frazione. L'immobile risulta raggiungibile con qualsiasi mezzo.

14.2. Caratteristiche delle aree limitrofe:

Aggregato Urbano; Il capoluogo (Gualdo Cattaneo) dista 12,8 km; Spoleto (km. 36), Foligno (km. 28,6), Perugia (km. 44,7)

14.3. Servizi della zona:

Scuola dell'infanzia: frazione S. Terenziano – Via delle Cave (meno di 5 km);

Negozi a dettaglio: Frazione San Terenziano (meno di 5,00 Km);

Edifici di culto: Frazione Grutti (0,2 km);

Scuola primaria: Frazione S. Terenziano – Via delle Cave (meno di 5 km);

Scuola secondaria di primo grado: San Terenziano – Via delle scuole 1 (meno di 5 km);

Servizi di urbanizzazione primaria: Buoni

Collegamenti: autobus; superstrada "E 45" circa 13 km; superstrada SS3bis circa 23 km.

15. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava abitato, l'unità immobiliare al piano primo, dal [REDACTED] [REDACTED] unità immobiliare al piano terra (rialzato) dal figlio.

L'ufficio al piano seminterrato risulta utilizzato per l'esercizio dell'attività economica di famiglia.

16. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

16.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA;
2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: NESSUNA;
3. Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO;
4. Altre limitazioni d'uso: NESSUNA.

16.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l' Ufficio Provinciale del Territorio di Spoleto in data 7 Gennaio 2015 al n. 2 di Reg. Part., per € 350.000,00 (eurotrecentocinquantamila/00), a fronte di un decreto ingiuntivo dell' importo di € 312.144,32 (euro trecentoquarantaquattromilacentotrentatotto/32), emesso dal Tribunale di Pesaro in data 14 Dicembre 2014, Rep. n. 1720/2014, a favore della "BANCA DELLE MARCHE S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA" contro il Sig. [REDACTED], gravante sulla piena proprietà degli immobili di cui ai lotti n. 1,2 e 3 della presente relazione;
- Ipoteca giudiziale iscritta presso l' Ufficio Provinciale del Territorio di Spoleto in data 7 Gennaio 2015 al n. 3 di Reg. Part., per € 350.000,00 (eurotrecentocinquantamila/00), a fronte di un decreto ingiuntivo dell'importo di € 271.558,04 (euroduecentosettantunomilacinquecentocinquantaquattro/04), emesso dal Tribunale di Pesaro in data 17 Dicembre 2014, Rep. n. 1719/2014, a favore della "BANCA DELLE MARCHE S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA" contro il Sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], gravante sulla piena proprietà degli immobili di cui ai lotti n. 1,2 e 3 nonché sulla quota di 1/3 degli immobili di cui al lotto n. 4 della presente relazione;
- Ipoteca legale iscritta presso l' Ufficio Provinciale del Territorio di Spoleto in data 16 Giugno 2016 al n. 244 di Reg. Part., per € 1.352.819,60 (eurounmillionetrecentocinquantaduemilaottocentodiciannove/60), a garanzia di un debito di € 676.409,80 (euroseicentosettantaseimilaquattrocentonove/80), a favore della società "EQUITALIA CENTRO MARCHE S.P.A." contro il Sig. [REDACTED] gravante sulla piena proprietà degli immobili di cui ai lotti n. 1,2 e 3 della presente relazione ;

- Trascrizioni per pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Spoleto in data 23 Marzo 2016 , Rep. n. 320/2016, trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Spoleto in data 21 Aprile 2015 al n. 1372 di reg. Part., a favore della "NUOVA BANCA DELLE MARCHE S.P.A." con sede in Roma, contro i signori [REDACTED] gravanti sulla piena proprietà degli immobili compresi nei lotti di vendita n. 1,2 e 3, e sulla quota di 1/3 sugli immobili compresi nel lotto di vendita n. 4 della presente relazione.

- Altre trascrizioni: NESSUNA:

- Altre limitazioni d'uso: NESSUNA.

17. CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

17.1. Conformità Edilizia:

Gli immobili, fabbricato e terreni, ricadono in zona urbanistica "B2" – (Zona residenziale di completamento a media densità) del Vigente Piano Regolatore del Comune di Gualdo Cattaneo..

Il fabbricato oggetto di studio è stato realizzato, come dichiarata in una relazione tecnica relativa a pratica edilizia successiva, nel 1961. Relativamente alla realizzazione dell'immobile non è stato rinvenuto all'interno dell'archivio comunale, alcun titolo abilitativo.

In data 23.09.1983 è stata rilasciata dal Comune di Gualdo Cattaneo l'autorizzazione n. 2673 per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria relativa alla demolizione e ricostruzione del tetto con realizzazione del terrazzo interno alla copertura lato sud ovest del tetto stesso. In data 13.09.1989 è stata richiesta una variante all'autorizzazione n. 2673/83, regolarmente rilasciata che prevedeva la realizzazione del terrazzo interno alla copertura anche sul lato sud/est (ancorché nella richiesta sia citato erroneamente il lato nord-ovest). L'autorizzazione rilasciata è la n. 2702 del 27.12.1983.

In data 29.09.1986 prot. 900/7040 è stata presentata dal sig. [REDACTED] domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 sull' immobile distinto al catasto fabbricati del Comune di Gualdo Cattaneo al Foglio 75 part. 303. Tale domanda di Condono Edilizio riguardava il cambio di destinazione d' uso dei locali al piano

terreno da fondi e garage ed abitazione nonché la realizzazione di un ulteriore piano interrato ospitante alcuni locali adibiti a garage, fondi e centrale termica.

In data 26.04.1989 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gualdo Cattaneo ha inviato al sig. Lanfaloni Ortensio una richiesta di integrazioni che dagli atti presenti in Comune non risultano essere state inviate.

Dagli atti comunali non risulta ad oggi rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

In fase di sopralluogo è stato verificato che le unità immobiliari al piano seminterrato e piano terra risultano conformi ai grafici presentati con la richiesta di condono edilizio se non per lievissime modifiche interne dovute a piccoli spostamenti delle tramezzature interne.

Non essendo stato reperito alcun titolo abilitativo relativo alla costruzione dell'immobile, la effettiva consistenza dello stesso non può essere determinata univocamente ma solo su base presuntiva. In particolare, non è ben chiaro se i vani posti al livello soffitte sui quali in sito si apprezza la presenza di un'abitazione, erano già destinati all'uso attuale oppure sono stati oggetto di cambio d'uso non autorizzato. La planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio indica destinazione "soffitta" e la categoria assegnata è la C/2 (magazzini – depositi). Nella relazione tecnica allegata all'istanza di autorizzazione edilizia richiesta per il rifacimento del solaio di copertura e la creazione di una modesta terrazza si legge, però, una frase del seguente tenore: *"... La realizzazione della terrazza è possibile, perché, come si può notare dal disegno, non necessita di variazione in quanto, il solaio della soffitta, era stato calcolato, alla realizzazione della casa, per sopportare un altro appartamento, quindi è abbondantemente resistente ..."* tale circostanza, ad avviso di chi scrive, potrebbe far ritenere la destinazione d'uso assentita quella abitativa anche per il piano sottotetto. In ogni caso qualora il Comune di Gualdo Cattaneo dovesse invece intendere tale destinazione difforme allo stato autorizzato, si potrebbe provvedere alla sanatoria in termini di legge. Stante l'indeterminabilità univoca della questione, nella stima che segue si è tenuto conto, in maniera forfettaria dell'ipotesi di necessità di sanatoria determinando quindi, quale spesa necessaria al perfezionamento della stessa, una detrazione meramente indicativa pari euro 7.500,00.

17.2. Conformità catastale:

L'immobile di cui ai punti 13.1, 13.2, 13.3 e 13.4 risulta regolarmente censito al Catasto Fabbricati: E' suddiviso in quattro unità immobiliari individuate con le particelle 303 sub. 1, part. 303 sub. 2, part. 303 sub. 3 e part. 303 sub. 4. Le risultanze delle planimetrie catastali non sono rispondenti né allo stato dei luoghi né alla documentazione depositata c/o il Comune di Gualdo Cattaneo. Il sub. 4 accatastato come soffitta è di fatto un appartamento completo e funzionante. Tutto ciò premesso si evidenzia che il subalterno 4 della particella 303 riportata nell'Atto di Pignoramento, non è conforme alle effettive odierne risultanze catastali, tale difformità è causa di alterazione di rendita catastale e pertanto non è trascurabile.

Il sub. 1, accatastato C/6 (garage) viene di fatto utilizzato come ufficio. Nell'unità immobiliare identificata sub. 2, rispetto alle planimetrie depositate, si sono rilevate delle lievi modifiche interne che comunque non alterano in modo sostanziale la rendita catastale. Il sub. 3 risulta conforme a quanto depositato in catasto.

Gli immobili di cui ai punti 13.5, 13.6, 13.7, 13.8, 13.9 e 13.10 risultano censiti al catasto Terreni del Comune di Gualdo Cattaneo e sono di fatto delle aree/corti private site in terreno edificabile (dest. Urb. B2 (residenziale di completamento) poste nelle immediate vicinanze del fabbricato identificato con la part. 303 del foglio 75.

Il bene individuato precedentemente al punto 13.11 è un terreno agricolo regolarmente censito.

18. CORRISPONDENZA TRA ATTO DI PIGNORAMENTO E STATO DEI LUOGHI

L'Atto di Pignoramento trascritto presso l'Ufficio Provinciale del territorio di Spoleto in data 21/04/2016 al n. 1372 del Reg. Part. a favore della "NUOVA BANCA MARCHE S.P.A." contro i signori [REDACTED] e [REDACTED] riporta i seguenti immobili di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1000/1000 costituito porzioni di fabbricato sito in Gualdo Cattaneo Via Torino consistenti in due appartamenti, un'autorimessa ed un magazzino e appezzamenti di terreno con i seguenti identificativi:

- a) Comune di Gualdo Cattaneo (PG), Via Torino – N.C.E.U. – foglio 75 p.lla 303 sub. 1, cat. C/6 classe 2 consistenza mq 21 rendita catastale € 41,21 (autorimessa);
- b) Comune di Gualdo Cattaneo (PG), Via Torino – N.C.E.U. – foglio 75 p.lla 303 sub. 2, cat. A/3 classe 2 consistenza vani 11,5 rendita catastale € 623,62 (abitazione);
- c) Comune di Gualdo Cattaneo (PG), Via Torino – N.C.E.U. – foglio 75 p.lla 303 sub. 3, cat. A/3 classe 2 consistenza vani 6,5 rendita catastale € 352,48 (abitazione);
- d) Comune di Gualdo Cattaneo (PG), Via Torino – N.C.E.U. – foglio 75 p.lla 303 sub. 4, cat. C/2 classe 1 consistenza mq 108 rendita catastale € 117,13 (magazzino);
- e) Comune di Gualdo Cattaneo (PG), Via Torino – N.C.T. – foglio 75 p.lla 1287 classe 2 , qualità pascolo arborato, superficie are 06 ca 30 R.D. € 0,59 R.A. € 0,23;
- f) Comune di Gualdo Cattaneo (PG), Via Torino – N.C.T. – foglio 75 p.lla 1288 classe 2 , qualità pascolo arborato, superficie are 05 ca 70 R.D. € 0,53 R.A. € 0,21
- g) Comune di Gualdo Cattaneo (PG), Via Torino – N.C.T. – foglio 75 p.lla 447 classe 2 , qualità pascolo arborato, superficie are 00 ca 03 R.D. € 0,01 R.A. € 0,01;
- h) Comune di Gualdo Cattaneo (PG), Via Torino – N.C.T. – foglio 75 p.lla 302 classe 1 , qualità seminativo arborato, superficie are 00 ca 30 R.D. € 0,19 R.A. € 0,16;
- i) Comune di Gualdo Cattaneo (PG), Via Torino – N.C.T. – foglio 75 p.lla 107 classe 1 , qualità seminativo, superficie are 82 ca 10 R.D. € 40,28 R.A. € 40,28;
- j) Comune di Gualdo Cattaneo (PG), Via Torino – N.C.T. – foglio 75 p.lla 1289 classe 2 , qualità pascolo arborato, superficie are 09 ca 13 R.D. € 0,85 R.A. € 0,33;
- k) Comune di Gualdo Cattaneo (PG), Via Torino – N.C.T. – foglio 75 p.lla 1290 classe 2 , qualità pascolo arborato, superficie are 00 ca 80 R.D. € 0,07 R.A. € 0,03;

Vi è corrispondenza tra quanto trovato in sito e le risultanze dell'Atto di Pignoramento fatto salvo quanto sopra specificato in merito alla rispondenza urbanistica e catastale degli immobili in esso descritti.

19. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile €. 0,00
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia €. 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia €. 0,00

20. PROPRIETA' NEL VENTENNIO

1.4. Attuale proprietà:

..... Ottobre 2005, dalla quale ha ricevuto la quota di ½ di proprietà. Successione registrata a Foligno il 23/06/2006 al n. 4 Vol. 586 (testamento pubblico ricevuto dal Notaio, registrato a Spoleto il 22/02/2006 al n. 165 serie 1).

Per quanto riguarda invece il terreno distinto al Catasto del Comune di Gualdo Cattaneo al foglio 75 part. 107, il signor ha ricevuto la piena proprietà del suddetto in forza di sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Spoleto in data 21/07/2017 rep. 1235.(trascrizione in data 31/10/2014 al n. 3196 di Reg. Part.)

1.5. Precedenti proprietari:

I signori erano proprietari degli immobili distinti nel Lotto 2 della presente perizia in ragione di ½ ciascuno in data anteriore al ventennio.

21. PRATICHE EDILIZIE

- Autorizzazione n. 2673 del 23.09.1983 per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria (demolizione e ricostruzione del tetto con realizzazione di terrazza interno alla copertura sul lato sud/ovest del fabbricato);
- Autorizzazione n. 2702 del 27.12.1983 in Variante all' Autorizzazione 2673/83 (realizzazione terrazzo interno alla copertura lato sud/est del fabbricato);
- Domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 prot. 902/7040 del 29.09.1986. Tale domanda di condono edilizio riguardava il cambio di destinazione d'uso del piano terra (piano rialzato) da fondi e garage ad abitazione e alla costruzione al piano sottostada di locali adibiti a garage, fondi e centrale termica;

22. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

22.1. Autorimessa di cui al paragrafo 13.1

L'unità immobiliare sita nel Comune di Gualdo Cattaneo (PG), Via Torino è distinta al catasto fabbricati al foglio 75 p.la 303 sub. 1, cat. C/6 (autorimessa) classe 2 consistenza mq 21 rendita catastale € 41,21 di fatto viene utilizzata dalla ditta proprietaria come ufficio dell'attività di famiglia. Essa è posta al piano sottostada al quale si accede sia dall'esterno sia da un ingresso comune alle altre unità immobiliari. Il locale monostanza è intonacato e tinteggiato;

22.2. Abitazione di cui al paragrafo 13.2

L'unità immobiliare sita nel Comune di Gualdo Cattaneo (PG), Via Torino è distinta al catasto fabbricati al foglio 75 p.la 303 sub. 2, cat. A/3 cl. 2 v. 11,5 R.C € 623,62.

L'appartamento posto al piano rialzato del fabbricato è composto da un soggiorno, cucina, 3 camere da letto, uno studio e un bagno. Pertinenza esclusiva dell'abitazione ci sono dei locali al piano seminterrato destinati a cantine, c.t. , un bagno e un locale utilizzato come locale rustico con angolo cottura. I locali al piano seminterrato sono accessibili sia da ingresso esterno che dal vano scala di proprietà comune di tutte le unità immobiliari all'interno del fabbricato.

22.3. Abitazione di cui al paragrafo 13.3

L'unità immobiliare sita nel Comune di Gualdo Cattaneo (PG), Via Torino è distinta al catasto fabbricati al foglio 75 p.la 303 sub. 3, cat. A/3 cl. 2 v. 6,5 R.C € 352,48. L'appartamento posto al piano primo del fabbricato principale è composto da un soggiorno, tinello con annesso angolo cottura, 2 camere da letto, uno studio e un bagno. All'unità immobiliare di che trattasi si accede dal vano scala di proprietà comune di tutte le unità immobiliari all'interno del fabbricato.

22.4. Abitazione di cui al paragrafo 13.4

L'unità immobiliare sita nel Comune di Gualdo Cattaneo (PG), Via Torino è distinta al catasto fabbricati al foglio 75 p.la 303 sub. 4, cat. C/2 cl. 1 consistenza mq 108,00 R.C € 117,13. Tale unità immobiliare pur essendo accatastata come soffitta di fatto risulta essere un'abitazione completa di tutte le opere di finitura interna e di impianti completa e funzionale in ogni sua parte. L'appartamento posto al secondo/sottotetto del fabbricato principale è composto da un soggiorno, cucina, 2 camere da letto, uno e un bagno. All'unità immobiliare di che trattasi si accede dal vano scala di proprietà comune di tutte le unità immobiliari all'interno del fabbricato.

22.5. Terreno di cui al paragrafo 13.5

Terreno distinto al catasto terreni Comune di Gualdo Cattaneo al Foglio 75 part. 1287 qualità pascolo arborato classe 2 superficie are 06 ca 30 R.D. € 0,59 R.A. € 0,23. Al terreno si accede direttamente dalla via principale Via Torino della frazione di Grutti e di fatto è un'area di pertinenza dell'immobile

identificato ai precedenti paragrafi ma, ricadendo in area edificabile, potenzialmente adatto alla realizzazione di nuove costruzioni;

22.6. Terreno di cui al paragrafo 13.6

Terreno distinto al catasto terreni Comune di Gualdo Cattaneo al Foglio 75 part. 1288 qualità pascolo arborato classe 2 superficie are 05 ca 70 R.D. € 0,53 R.A. € 0,21. Al terreno si accede direttamente dalla via principale Via Torino della frazione di Grutti e di fatto è un'area di pertinenza dell'immobile identificato ai precedenti paragrafi ma, ricadendo in area edificabile, potenzialmente adatto alla realizzazione di nuove costruzioni;

22.7. Terreno di cui al paragrafo 13.7

Terreno distinto al catasto terreni Comune di Gualdo Cattaneo al Foglio 75 part. 447 qualità pascolo arborato classe 2 superficie are 00 ca 03 R.D. € 0,01 R.A. € 0,01. Al terreno si accede direttamente dalla via principale Via Torino della frazione di Grutti e di fatto è un'area di pertinenza dell'immobile identificato ai precedenti paragrafi;

22.8. Terreno di cui al paragrafo 13.8

Terreno distinto al catasto terreni Comune di Gualdo Cattaneo al Foglio 75 part. 302 qualità seminativo arborato classe 1 superficie are 00 ca 30 R.D. € 0,19 R.A. € 0,16. Al terreno si accede direttamente dalla via principale Via Torino della frazione di Grutti e di fatto è un'area di pertinenza dell'immobile identificato ai precedenti paragrafi;

22.9. Terreno di cui al paragrafo 13.9

Terreno distinto al catasto terreni Comune di Gualdo Cattaneo al Foglio 75 part. 1289 qualità pascolo arborato classe 2 superficie are 09 ca 13 R.D. € 0,85 R.A. € 0,33. Al terreno si accede direttamente dalla via principale Via Torino della frazione di Grutti trattasi di terreno edificabile ricadente in zona omogenea B2.

22.10. Terreno di cui al paragrafo 13.10

Terreno distinto al catasto terreni Comune di Gualdo Cattaneo al Foglio 75 part. 1290 qualità pascolo arborato classe 2 superficie are 00 ca 80 R.D. € 0,07 R.A. € 0,03. Al terreno si accede direttamente dalla via principale Via Torino della frazione di Grutti e di fatto è un'area di pertinenza dell'immobile identificato ai precedenti paragrafi;

22.11. Terreno di cui al paragrafo 13.11

Terreno distinto al catasto terreni Comune di Gualdo Cattaneo al Foglio 75 part. 107 qualità seminativo classe 2 superficie are 82 ca 10 R.D. € 40,28 R.A. € 40,28.

23. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dopo aver acquisito tutti gli elementi ed informazioni necessari ed aver valutato tutte le condizioni intrinseche (natura e consistenza del fabbricato, grado di vetustà e manutenzione ecc.) ed estrinseche (localizzazione dell'immobile, servizi, etc.) il C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo per valori tipici, con ricorso a basi attendibili ed oggettive quali dati storici di compravendita di beni simili presso agenzie immobiliari della zona, consultazioni banche dati dell'agenzia del territorio ecc. al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione. Si è ottenuto tale valore moltiplicando le superfici rilevate per una tariffa al metro quadrato assegnata all'immobile sulla base dei criteri sopra esposti.

Non essendo stato possibile trovare elementi estimativi univoci riferiti alla singola tipologia dei vani (principali, accessori, cantine, garage ecc.) si è proceduto al calcolo della superficie convenzionale individuata applicando i dettami dell'art. 13 della L. 27 luglio 1978 n° 392 secondo il seguente schema:

Intera superficie dell'unità immobiliare;

Il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;

Adottando quindi un valore per ogni metro quadrato misurato al netto dei muri perimetrali e interni pari ad euro 850,00 (euro ottocentocinquanta/00).

Per i terreni di cui dai punti 13.5 al 13.10 si è fatto riferimento alla Deliberazione della Giunta Comunale del Comune di Gualdo Cattaneo n. 31 del 10.03.2006 relativa alla determinazione del valore delle aree edificabili del territorio comunale in quanto, come già specificato i terreni si trova in zona "B2" del vigente Piano regolatore Generale del Comune, mentre per il terreno di cui al punto 13.11 si è fatto riferimento al "Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2014" pubblicati dalla Regione Umbria - B.U.R. Supplemento ordinario n. 5 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale - n. 9 del 26 febbraio 2014.

Il più probabile valore di mercato sarà quello scaturito dal seguente calcolo tabellare:

23.1. Bene di cui ai punti 13.1 - 13.2 - 13.3 e 13.4 (Fabbricato)

LOTTO 2	descrizione vano	superficie rilevata (mq.)	coefficiente convenzionale	coefficiente di finitura	superficie convenzionale	valore €/mq.	valore immobile
Piano Seminter-rato	Locale rustico	43,93	1	1	43,93	800,00	€. 35.144,00
	Centrale termica	10,03	1	0,5	5,02	800,00	€. 4.012,00
	Disimpegno	2,18	1	1	2,18	800,00	€. 1.744,00
	Ufficio	10,81	1	1	10,81	800,00	€. 8.648,00
	Ripostiglio	18,23	1	1	18,23	800,00	€. 14.584,00
	Bagno	5,73	1	1	5,73	800,00	€. 4.584,00
	Cantina	4,67	0,5	0,5	1,17	800,00	€. 934,00
	Cantina	6,96	0,5	0,5	1,74	800,00	€. 1.392,00
	Disimpegno	5,62	1	1	5,62	800,00	€. 4.496,00
	Vano scala (comune)	9,93	1	1	9,93	800,00	€. 7.944,00
Piano Terra (Rialzato)	Soggiorno	37,31	1	1	37,31	800,00	€. 29.848,00
	Cucina	18,12	1	1	18,12	800,00	€. 14.496,00
	Letto	18,34	1	1	18,34	800,00	€. 14.672,00
	Bagno	5,79	1	1	5,79	800,00	€. 4.632,00
	Letto	13,45	1	1	13,45	800,00	€. 10.760,00
	Letto	9,21	1	1	9,21	800,00	€. 7.368,00
	Disimpegno	4,36	1	1	4,36	800,00	€. 3.488,00
	Terrazzo	6,13	0,25	1	1,53	800,00	€. 1.226,00
	Terrazzo	6,13	0,25	1	1,53	800,00	€. 1.226,00
	Ingresso (Comune)	7,5	0,5	1	3,75	800,00	€. 3.000,00
Piano Primo	Soggiorno	31,24	1	1	31,24	800,00	€. 24.992,00

	Tinello/Angolo cottura	19,01	1	1	19,01	800,00	€ 15.208,00
	Letto	18,97	1	1	18,97	800,00	€ 15.176,00
	Bagno	5,94	1	1	5,94	800,00	€ 4.752,00
	Letto	14,3	1	1	14,30	800,00	€ 11.440,00
	Studio	8,74	1	1	8,74	800,00	€ 6.992,00
	Disimpegno	12,86	1	1	12,86	800,00	€ 10.288,00
	Terrazzo	6,13	0,25	1	1,53	800,00	€ 1.226,00
	Terrazzo	6,13	0,25	1	1,53	800,00	€ 1.226,00
	Ingresso (Comune)	4,23	1	1	4,23	800,00	€ 3.384,00
Piano Sottotetto	Soggiorno	32	1	1	32,00	800,00	€ 25.600,00
	Cucina	17,77	1	1	17,77	800,00	€ 14.216,00
	Letto	19,08	1	1	19,08	800,00	€ 15.264,00
	Bagno	9,27	1	1	9,27	800,00	€ 7.416,00
	Letto	14,66	1	1	14,66	800,00	€ 11.728,00
	Disimpegno	2,45	1	1	2,45	800,00	€ 1.960,00
	Terrazzo	10	0,25	1	2,50	800,00	€ 2.000,00
	Terrazzo	10	0,25	1	2,50	800,00	€ 2.000,00
	Ingresso (Comune)	4,23	1	1	4,23	800,00	€ 3.384,00
	sommano u.l.u.	383,28					€ 352.450,00

23.2. Beni di cui al punto 13.5 – 13.11 (Terreni)

Foglio	p.lla	descrizione	qualità	superficie (mq.)	prezzo €/mq	valore
75	1287	Appezamento di terreno edificabile	Pascolo arborato	630,00	40,00	€ 25.200,00
75	1288	Appezamento di terreno edificabile	Pascolo arborato	570,00	40,00	€ 22.800,00
75	447	Appezamento di terreno edificabile	Pascolo arborato	3,00	40,00	€ 120,00
75	302	Appezamento di terreno - strada ingresso lotti	Seminativo arborato	30,00	20,00	€ 600,00
75	107	Appezamento di terreno agricolo	Seminativo	8.210,00	1,40	€ 11.494,00
75	1289	Appezamento di terreno edificabile	Pascolo arborato	913,00	40,00	€ 36.520,00
75	1290	Appezamento di terreno edificabile	Pascolo arborato	80,00	40,00	€ 3.200,00
		Sommano terreni agricoli ed edificabili				€ 99.934,00

24. INDIVIDUAZIONE PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

1. Valore del lotto;

- Beni di cui ai punti 13.1 -13.2 - 13.3 - 13.4 €. 352.450,00
- Beni di cui ai punti 13.5 – 13.6 – 13.7 – 13.8 – 13.9 – 13.10 e 13.11 €. 99.934,00

Sommano

€. 452.384,00

2. Adeguamenti e correzione della stima

- Abbattimento forfettario per oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per assenza di garanzia per vizi occulti (8% del valore)
 - Spese tecniche + oblazioni per regolarizzazione urbanistica e/o catastale
- Sommano le detrazioni

-€ 36.190,72

-€. 7.500,00

-€. 43.690,72

Valore finale al netto della detrazione

€ 408.693,28

25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1000/1000 di villa singola e terreno circostante di pertinenza sita nel Comune di Gualdo Cattaneo (Perugia) Via Torino con i seguenti identificativi:

- 25.1. Catasto fabbricati Comune di Gualdo Cattaneo – Foglio 75 part. 444 sub. 1;
- 25.2. Catasto fabbricati Comune di Gualdo Cattaneo – Foglio 75 part. 444 sub. 2;

26. DESCRIZIONE SOMMARIA

Le unità immobiliari di che trattasi sono poste all'interno di una villa singola ubicata all'interno del centro abitato della frazione di Grutti di Gualdo Cattaneo.

La villa è di recente costruzione (anno 1996), adiacente a via carrabile e raggiungibile con qualsiasi mezzo. La struttura è in cemento armato, tamponature in blocchi di laterizio, intonacata e tinteggiata esternamente in buono stato di conservazione, gli orizzontamenti sono in latero-cemento, i pavimenti del piano seminterrato sono in quarzo, quelli piano terra sono in marmo, mentre il piano primo è in parquet, i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica, gli infissi esterni sono in legno con finestre complete di vetro-camera, le porte interne in legno massello.

Le pareti risultano tutte intonacate e tinteggiate.

L'edificio è regolarmente allacciato alla rete idrica, elettrica, fognaria e del gas.

L'accesso alle unità immobiliari all'interno dell'immobile avviene attraverso un vano scala comune a cui si accede dalla via Torino. Il portoncino di ingresso è in legno.

Il vano scala risulta intonacato e tinteggiato, il rivestimento delle scale è in pietra.

Al piano seminterrato si accede direttamente anche dal prospetto posteriore dell'immobile.

26.1. Caratteristiche dell'area:

Villa singola posta all'interno del centro abitato della frazione di Grutti di Gualdo Cattaneo in una zona residenziale a cui si accede direttamente dalla via principale (via Torino) che attraversa la frazione. L'immobile risulta raggiungibile con qualsiasi mezzo.

26.2. Caratteristiche delle aree limitrofe:

Aggregato Urbano; Il capoluogo (Gualdo Cattaneo) dista 12,8 km; Spoleto (km. 36), Foligno (km. 28,6), Perugia (km. 44,7)

26.3. Servizi della zona:

Scuola dell'infanzia: frazione S. Terenziano – Via delle Cave (distanza 4,5 km);

Negozi a dettaglio: Frazione San Terenziano (2,00 Km);

Edifici di culto: Frazione Grutti (0,2 km) ;

Scuola primaria: Frazione S. Terenziano – Via delle Cave (distanza 4,5 km);

Scuola secondaria di primo grado: San Terenziano – Via delle scuole 1 (distanza 2,0 Km);

Servizi di urbanizzazione primaria: Buoni

Collegamenti: autobus; superstrada "E 45" circa 13 km; superstrada SS3bis circa 23 km.

27. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava abitato, dalla signora [REDACTED]

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

28.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA;
2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: NESSUNA;
3. Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO;
4. Altre limitazioni d'uso: NESSUNA.

28.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Spoleto in data 27 Novembre 1997 al n. 656 di Reg. Part. per Lire 531.000.000 (cinquecentotrentunomilioni), a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro i [redacted] [redacted] con sede in Gualdo Cattaneo (debitrice non datrice di ipoteca), a garanzia di un finanziamento dell'importo di Lire 300.000.000 (trecentomilioni), della durata di anni 10, stipulato in forza di atto Rogito Notaio Eveno Clementi di Todì in data 21 Novembre 1997 Rep. 103602 gravante sulla piena proprietà del terreno distinto al catasto terreni del Comune di Gualdo Cattaneo al foglio 75 part. 444.
- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Spoleto in data 17 Dicembre 2001 al n. 1568 di Reg. part. (in rettifica all'ipoteca già iscritta in data 24 Novembre 2004 al n. 1401 di Reg. Part.) per Euro 924.000,00 (novecentoventiquattromila/00) a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [redacted] [redacted] con sede [redacted] (debitrice e non datrice di ipoteca, a garanzia di un mutuo fondiario dell'importo di euro 550.000,00 (cinquecentocinquantamila/00) della durata di anni 10, stipulato in forza di atto Rogito Notaio Fabio Arrivi in data 22 Novembre 2004 rep. 21831/5561 gravante sulla piena proprietà di immobili identificati al catasto fabbricati del Comune di Gualdo Cattaneo al foglio 75 part. 444 sub. 1 (autorimessa) e part. 444 sub. 2 (abitazione), Lotto 3 della presente relazione.
- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Spoleto in data 7 Gennaio 2015 al n. 2 Reg. Part. per Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila/00) a fronte di un decreto ingiuntivo dell'importo di Euro 312.144,32 (trecentododicimilacentotrentaquattro/32) emesso dal Tribunale di Pesaro in data 17 Dicembre 2014 Rep. 1720/2014 a favore della BANCA DELLE MARCHE S.P.A. in Amministrazione Straordinaria, [redacted] a piena proprietà degli immobili di cui ai lotti n. 1,2 e 3 della presente relazione;
- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Spoleto in data 7 Gennaio 2015 al n. 3 di Reg. Part., per € 350.000,00 (eurotrecentocinquantamila/00), a fronte di un decreto ingiuntivo dell'importo di € 271.558,04 (euroduecentosettantunomilacinquecentocinquantotto/04), emesso dal Tribunale di Pesaro in data 17 Dicembre 2014, Rep. n. 1719/2014, a favore della "BANCA DELLE MARCHE S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA" contro il [redacted] [redacted] immobili di cui ai lotti n. 1,2 e 3 nonché sulla quota di 1/3 degli immobili di cui al lotto n. 4 della presente relazione;
- Ipoteca legale iscritta presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Spoleto in data 16 Giugno 2016 al n. 244 di Reg. Part., per € 1.352.819,60 (eurounmilliontrecentocinquantaduemilaottocentodiciannove/60), a garanzia di un debito di € 676.409,80 (euroseicentosettantaseimilaquattrocentonove/80), a favore della società "EQUITALIA CENTRO MARCHE S.P.A" contro il [redacted] [redacted]

Trascrizioni per pignoramenti:

- Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Spoleto [redacted] [redacted] trascritta presso l'Ufficio provinciale del Territoriodi Spoleto in data 2 gennaio 2015 al n. 1 del Reg. Part.

- Pignoramento immobiliare emesso dal tribunale di Spoleto in data 23 marzo 2016 Rep. 320/2016 trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Spoleto in data 21 Aprile 2016 al n. 1372 Reg. Part. a della NUOVA BANCA MARCHE S.P.A. contro i signori [REDACTED] o [REDACTED] gravante sulla piena proprietà degli immobili di cui ai lotti n. 1,2 e 3 nonché sulla quota di 1/3 degli immobili di cui al lotto n. 4 della presente relazione;

- Altre trascrizioni: NESSUNA;
- Altre limitazioni d'uso: NESSUNA.

29. CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

29.1. Conformità Edilizia:

L'immobile ricade in zona urbanistica "B2" – (Zona residenziale di completamento a media densità) del Vigente Piano Regolatore del Comune di Gualdo Cattaneo..

Il fabbricato oggetto di studio è stato realizzato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 40 del 06.06.1996 da parte del Comune di Gualdo Cattaneo che appunto prevedeva la realizzazione di un edificio per civile abitazione su terreno distinto in catasto al foglio 75 part. 444.

Dal sopralluogo effettuato è emerso che sia per quanto concerne la u.i.u. destinata a garage sita al piano seminterrato sia per quanto concerne la u.i.u. destinata ad abitazione, vi sono alcune difformità rispetto al progetto autorizzato.

Nello specifico al piano seminterrato, indentificato catastalmente al foglio 785 part. 444 sub. 1, sono stati realizzati un bagno, un disimpegno e un locale ripostiglio e sono state apportate delle modifiche alle aperture esterne; al piano terra e primo (fg. 75 part. 444 sub. 2) le modifiche sono di lieve entità e riguardano solo un leggero spostamento dei divisorii sulla scala di collegamento con il piano seminterrato e una lieve modifica alla scala che collega il piano terra dal piano primo.

29.2. Conformità catastale:

L'immobile di cui ai punti 25.1 e 25.2 risulta regolarmente accatastato al Catasto Fabbricati; è suddiviso in due unità immobiliari censite con le particelle 444 sub. 1 e part. 444 sub. 2. Le risultanze delle planimetrie catastali non sono completamente rispondenti allo stato dei luoghi poiché del tutto fedeli alla documentazione depositata c/o il Comune di Gualdo Cattaneo la quale, come sopra specificato, differisce in alcune parti da quanto in essere. Ai fini dell'attribuzione della rendita, tuttavia, tali variazioni non determinano variazione.

30. CORRISPONDENZA TRA ATTO DI PIGNORAMENTO E STATO DEI LUOGHI

L'Atto di Pignoramento trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Spoleto in data 21/04/2016 al n. 1372 del Reg. Part. a favore della "NUOVA BANCA MARCHE S.P.A." contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1000/1000 costituito porzioni di fabbricato sito in Gualdo Cattaneo Via Torino consistenti in un'abitazione singola composta da due unità immobiliari e relativa corte di pertinenza esclusiva:

- a) Comune di Gualdo Cattaneo (PG), Via Torino – N.C.E.U. – foglio 75 p.la 444 sub. 1, cat. C/6 classe 2 consistenza mq 230,00 rendita catastale € 451,38 (garage);
- b) Comune di Gualdo Cattaneo (PG), Via Torino – N.C.E.U. – foglio 75 p.la 444 sub. 2, cat. A/7 classe 1 consistenza vani 9,5 rendita catastale € 883,14 (abitazione);

Vi è corrispondenza tra quanto trovato in sito e le risultanze dell'Atto di Pignoramento fatto salvo quanto sopra specificato in merito alla rispondenza urbanistica e catastale degli immobili in esso descritti.

31. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile €. 0,00
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia €. 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia €. 0,00

32. PROPRIETA' NEL VENTENNIO

32.1. Attuale proprietà:

██████████ per la quota di 1000/1000

32.2. Precedenti proprietari:

Il signor L. ██████████ era proprietario degli immobili distinti nel Lotto 3 della presente perizia in ragione di 1000/1000 in data anteriore al ventennio.

33. PRATICHE EDILIZIE

- Concessione edilizia n. 40 del 06/06/1996 – Rif. Partica 798/96 rilasciata dal Comune di Gualdo Cattaneo al ██████████ per la realizzazione di un edificio per civile abitazione sull'area distinta in catasto al foglio 75 part. 444.

34. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

34.1. *Autorimessa di cui al paragrafo 25.1*

L'unità immobiliare sita nel Comune di Gualdo Cattaneo (PG), Via Torino è distinta al catasto fabbricati al foglio 75 p.la 444 sub. 1, cat. C/6 (autorimessa) classe 2 consistenza mq 230 rendita catastale € 451,38 è a tutti gli effetti un garage anche se al suo interno sono stati realizzati un bagno e un ripostiglio. Essa è posta al piano sottostrada al quale si accede sia dall'esterno che attraverso una scala interna che lo collega direttamente all'abitazione posta al piano terra e primo.

I locali sono intonacati al civile e la pavimentazione è al quarzo ad eccezione di quella del bagno che è in piastrelle. Le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle e risulta completo di sanitari e rubinetterie.

Le porte di accesso al garage sono "basculanti" motorizzate.

34.2. *Abitazione di cui al paragrafo 25.2*

L'unità immobiliare sita nel Comune di Gualdo Cattaneo (PG), Via Torino è distinta al catasto fabbricati al foglio 75 p.la 444 sub. 2, cat. A/7 cl. 1 consistenza vani 9,5 R.C € 883,14.

L'abitazione posta al piano terra e primo di una villa singola con annessa corte esclusiva è composta al piano terra da un soggiorno, una cucina, n. 3 camere da letto, un ripostiglio, e n. 2 bagni. Dal soggiorno e dalla cucina mediante delle porte finestre di accede al portico.

Al piano primo si trova uno studio, un bagno, una camera da letto e un terrazzo.

I pavimenti del piano terra sono in marmo ad eccezione dei bagni che sono in piastrelle di monocottura mentre al piano primo sono in parquet.

I rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di monocottura.

Le porte interne sono in legno massello. Gli infissi esterni sono in legno dotati di vetro camera. Tutte le pareti sono intonacate e tinte.

L'abitazione comprende anche un'area di pertinenza esclusiva della superficie di mq 1.918,00 circa.

35. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dopo aver acquisito tutti gli elementi ed informazioni necessari ed aver valutato tutte le condizioni intrinseche (natura e consistenza del fabbricato, grado di vetustà e manutenzione ecc.) ed estrinseche (localizzazione dell'immobile, servizi, etc.) il C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo per valori tipici, con ricorso a basi attendibili ed oggettive quali dati storici di compravendita di beni simili presso agenzie immobiliari della zona, consultazioni banche dati dell'agenzia del territorio ecc. al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione. Si è ottenuto tale valore moltiplicando le superfici rilevate per una tariffa al metro quadrato assegnata all'immobile sulla base dei criteri sopra esposti.

Non essendo stato possibile trovare elementi estimativi univoci riferiti alla singola tipologia dei vani (principali, accessori, cantine, garage ecc.) si è proceduto al calcolo della superficie convenzionale individuata applicando i dettami dell'art. 13 della L. 27 luglio 1978 alla quale è stato applicato un coefficiente di finitura al fine di adeguare la valutazione all'effettivo stato dei luoghi, secondo il seguente schema:

Coefficiente di destinazione:

- 0,25 della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- 0,50 della superficie di autorimesse esclusive o collettive.

Coefficiente di finitura:

- 1,00 della superficie dei vani completati in ogni parte;
- 0,50 della superficie dei vani con finiture parziali, grezze o assenti.

Adottando quindi un valore per ogni metro quadrato misurato al netto dei muri perimetrali e interni pari ad euro 1.100,00 (euro millecento/00).

Per la valutazione della corte esclusiva si è tenuto conto sia della vastità della stessa a causa della quale non si è potuto fare riferimento ai consueti metodi di stima (superficie ragguagliata con coefficiente pari allo 0,10) poiché tale metodo avrebbe restituito una valutazione abnorme, sia della residua potenzialità edificatoria della stessa. Tali considerazioni hanno portato il sottoscritto C.T.U. ad operare secondo il metodo di cui allo schema seguente:

- Per i primi 500 mq. di corte si è adottato il sistema di stima tradizionale applicando un coefficiente di ragguagliamento superficie pari a 0,10
- Per i successivi 500 mq. si è adottato un coefficiente pari a 0,05
- Per i successivi 900 mq (la corte si estende per un totale di mq. 1.900 circa) si è adottato un coefficiente pari a 0,03.

Per i terreni agricoli si è fatto riferimento al "Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2014" pubblicati dalla Regione Umbria – B.U.R. Supplemento ordinario n. 5 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale - n. 9 del 26 febbraio 2014.

Il più probabile valore di mercato sarà quello scaturito dal seguente calcolo tabellare:

35.1. Bene di cui ai punti 25.1 e 25.2 (Fabbricato+ corte esclusiva)

LOTTO 3	descrizione vano	superficie rilevata	coefficiente convenzionale	coefficiente di finitura	superficie convenzionale	valore €/mq.	valore immobile
Piano Seminterato	Garage	180,28	0,5	0,5	45,07	1100,00	€. 49.577,00
	Disimpegno	15,55	1	1	15,55	1100,00	€. 17.105,00
	Bagno	3,71	1	1	3,71	1100,00	€. 4.081,00

Piano Terra	Ripostiglio	18,23	0,25	1	4,56	1100,00	€. 5.013,25
	Soggiorno	40,00	1	1	40,00	1100,00	€. 44.000,00
	Cucina	20,21	1	1	20,21	1100,00	€. 22.231,00
	Ingresso	5,24	1	1	5,24	1100,00	€. 5.764,00
	Bagno	10,34	1	1	10,34	1100,00	€. 11.374,00
	Letto	18,43	1	1	18,43	1100,00	€. 20.273,00
	Letto	9,91	1	1	9,91	1100,00	€. 10.901,00
	Disimpegno	18,30	1	1	18,30	1100,00	€. 20.130,00
	Ripostiglio	10,34	0,25	1	2,59	1100,00	€. 2.843,50
	Terrazzo	4,07	0,25	1	1,02	1100,00	€. 1.119,25
	Letto	14,14	1	1	14,14	1100,00	€. 15.554,00
	Bagno	6,88	1	1	6,88	1100,00	€. 7.568,00
	Disimpegno	1,33	1	1	1,33	1100,00	€. 1.463,00
	Terrazzo	13,13	0,25	1	3,28	1100,00	€. 3.610,75
	Portico	61,44	0,25	1	15,36	1100,00	€. 16.896,00
Piano Primo	Disimpegno	1,00	1	1	1,00	1100,00	€. 1.100,00
	Studio	24,2	1	1	24,20	1100,00	€. 26.620,00
	Letto	12,15	1	1	12,15	1100,00	€. 13.365,00
	Bagno	4,89	1	1	4,89	1100,00	€. 5.379,00
	Disimpegno	2,26	1	1	2,26	1100,00	€. 2.486,00
	Terrazzo	15,03	0,25	1	3,76	1100,00	€. 4.133,25
	sommano u.i.u.	511,06			284,17		
Corte Esclusiva	Corte 0-500 mq.	500,00	0,1	1	50,00	1100,00	€. 55.000,00
	Corte 500-1000 mq.	500,00	0,05	1	25,00	1100,00	€. 27.500,00
	Corte > 1000 mq.	900,00	0,03	1	27,00	1100,00	€. 29.700,00
	Tot. Sup. corte	1900			102,00		
		sommano u.i.u.	511,06			618,34	

36. INDIVIDUAZIONE PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

1. Valore del lotto;

- Beni di cui ai punti 25.1 -25.2 €. 424.787,00

2. Adeguamenti e correzione della stima

- Abbattimento forfettario per oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per assenza di garanzia per vizi occulti (8% del valore) -€ 33.982,96
 - Spese tecniche + oblazioni per regolarizzazione urbanistica e/o catastale -€. 5.000,00
- Sommano le detrazioni -€. 38.982,96

Valore finale al netto della detrazione € 385.804,04

LOTTO N° 4**37. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà della [REDACTED] A per la quota di 1/3 di fabbricato a destinazione residenziale e terreni circostanti siti nel Comune di Gualdo Cattaneo (Perugia) con i seguenti identificativi:

- 37.1. Catasto fabbricati Comune di Gualdo Cattaneo – Foglio 75 part. 246 sub. 2;
- 37.2. Catasto fabbricati Comune di Gualdo Cattaneo – Foglio 75 part. 246 sub. 3;
- 37.3. Catasto terreni Comune di Gualdo Cattaneo – Foglio 75 part. 481;
- 37.4. Catasto terreni Comune di Gualdo Cattaneo – Foglio 75 part. 110;
- 37.5. Catasto terreni Comune di Gualdo Cattaneo – Foglio 75 part. 1198;
- 37.6. Catasto terreni Comune di Gualdo Cattaneo – Foglio 75 part. 61;
- 37.7. Catasto terreni Comune di Gualdo Cattaneo – Foglio 75 part. 109
- 37.8. Catasto terreni Comune di Gualdo Cattaneo – Foglio 75 part. 362;
- 37.9. Catasto terreni Comune di Gualdo Cattaneo – Foglio 75 part. 480;

38. DESCRIZIONE SOMMARIA

Le unità immobiliari di che trattasi sono poste all'interno di una villa singola ubicata nelle immediate vicinanze del centro abitato della frazione di Grutti di Gualdo Cattaneo.

La villa è di recente costruzione (anno 2003), adiacente a via carrabile e raggiungibile con qualsiasi mezzo. La struttura è in cemento armato, tamponature in blocchi di laterizio, intonacata e tinteggiata esternamente ad eccezione delle pareti e delle colonne del portico che risultano rivestite in pietra faccia a vista in ottimo stato di conservazione, gli orizzontamenti sono in latero-cemento, i pavimenti in piastrelle di gres i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica, gli infissi esterni (persiane) sono in alluminio le finestre in legno complete di vetro-camera e persiane, le porte interne in legno massello.

Le pareti risultano tutte intonacate e tinteggiate.

L'edificio è regolarmente allacciato alla rete idrica, elettrica, fognaria e del gas.

L'accesso alle varie unità immobiliari all'interno dell'immobile avviene attraverso l'area esterna di pertinenza esclusiva del fabbricato.

L'accesso al piano seminterrato, posto sul lato posteriore del fabbricato, è anche carrabile.

I livelli dell'immobile sono collegati tra loro mediante scala interna.

38.1. Caratteristiche dell'area:

Villa singola posta nelle immediate vicinanze del centro abitato della frazione di Grutti di Gualdo Cattaneo in una zona residenziale a cui si accede direttamente dalla via principale che attraversa la frazione. L'immobile risulta raggiungibile con qualsiasi mezzo.

38.2. Caratteristiche delle aree limitrofe:

Aggregato Urbano; Il capoluogo (Gualdo Cattaneo) dista 12,8 km; Spoleto (km. 36), Foligno (km. 28,6), Perugia (km. 44,7)

38.3. Servizi della zona:

Scuola dell'infanzia: frazione S. Terenziano – Via delle Cave (distanza 4,5 km);
Negozi a dettaglio: Frazione San Terenziano (2,00 Km);
Edifici di culto: Frazione Grutti (0,2 km) ;
Scuola primaria: Frazione S. Terenziano – Via delle Cave (distanza 4,5 km);
Scuola secondaria di primo grado: San Terenziano – Via delle scuole 1 (distanza 2,0 Km);
Servizi di urbanizzazione primaria: Buoni
Collegamenti: autobus; superstrada "E 45" circa 13 km; superstrada SS3bis circa 23 km.

39. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava abitato, dalla [REDACTED]

40. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

40.1. *Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*

1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA;
2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: NESSUNA;
3. Atti di asservimento urbanistico:

Vincoli di "non aedificandi" a favore del Comune di Gualdo Cattaneo costituiti in forza di atti autenticati dal Notaio F [REDACTED] sso di Spoleto in data 21 Marzo 2000 Repp. n. 272,273,275 e 276 trascritti presso l'Ufficio Provinciale del territorio di Spoleto in data 28 Marzo 2000 ai nn. 738,739,741 e 742 del Reg. Part. gravanti sui terreni distinti al NCT del Comune di Gualdo Cattaneo al Foglio 75 partt. 110, 246, 471, 61, e 109 (facenti parte del presente Lotto n. 4), e del foglio 50 partt. 220, 89, 23, 57, 58, 228, 154 e 324 (facenti parte del Lotto n. 1).

4. Altre limitazioni d'uso: NESSUNA.

40.2. *Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura*

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Spoleto in data 24 Dicembre 2003 al n. 1403 di Reg. Part. per € 400.000,00 (euro quattrocentomila/00), a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro i [REDACTED] garanzia di un mutuo fondiario dell'importo di € 200.000,00 (euro duecentomila/00), della durata di anni 10, stipulato in forza di atto Rogito Notaio [REDACTED] in data 18 Dicembre 2003 Rep. 19227 gravante sulla piena proprietà del terreno distinto al catasto terreni del Comune di Gualdo cattaneo al foglio 75 part. 246 e 481.
- Ipoteca giudiziale iscritta presso l' Ufficio Provinciale del Territorio di Spoleto in data 7 Gennaio 2015 al n. 3 di Reg. Part., per € 350.000,00 (euro trecentocinquantamila/00), a fronte di un decreto ingiuntivo dell'importo di € 271.558,04 (euro duecentosettantunomilacinquecentocinquantotto/04), emesso dal Tribunale di Pesaro in data 17 Dicembre 2014, Rep. n. 1719/2014, a favore della "BANCA DELLE MARCHE S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA" contro i [REDACTED] gravante sulla piena proprietà degli immobili di cui ai lotti n. 1, 2 e 3 nonché sulla quota di 1/3 degli immobili di cui al presente lotto n. 4 della relazione;

Trascrizioni per pignoramenti:

- Pignoramento Immobiliare emesso dal tribunale di Spoleto in data 23 marzo 2016 Rep. 320/2016 trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Spoleto in data 21 Aprile 2016 al n. 1372 Reg. Part. a della NUOVA BANCA MARCHE S.P.A. contro i signori [REDACTED] gravante sulla piena proprietà degli immobili di cui ai lotti n. 1,2 e 3 nonché sulla quota di 1/3 degli immobili di cui al lotto n. 4 della presen15
- Altre trascrizioni: NESSUNA;

41. CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

41.1. Conformità Edilizia:

Gli immobili oggetto di stima sono dislocati in zone urbanistiche diverse come da schema seguente:

- Zona urbanistica "E" (Territorio Agricolo), Sottozona "E0" (spazio rurale connotato da fragilità insediativa e produttiva). Ricadono in questa zona urbanistica le particelle 61, 109, 110, 1198, 246 e 480.
- Zona urbanistica "F9" (Zone Boscate Urbane). Ricade in questa zona una porzione della particella 362 e la particella 481;
- Zona urbanistica "Rp" (Residenziale periurbana). Ricade in questa zona una porzione di circa 900 mq. della particella 362.

Il fabbricato, censito con la particella 246, oggetto di studio è stato realizzato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 41 del 27.03.2000 e successiva Variante n. 19 del 24.03.2003 da parte del Comune di Gualdo Cattaneo che appunto prevedeva la realizzazione di un edificio per civile abitazione su terreno distinto in catasto al foglio 75 part. 246 e 110.

In fase di sopralluogo è stato verificato che l'unità immobiliare al piano seminterrato destinata a garage non è conforme rispetto al progetto autorizzato poiché risulta occupare una superficie maggiore rispetto all'assentito pari a circa mq. 120,00.

Nello specifico al piano seminterrato, indentificato catastalmente al foglio 75 part. 246 sub. 3, si sono rilevate delle modifiche interne nonché un notevole aumento di superficie.

Sono state inoltre apportate delle modifiche alle aperture esterne.

Al piano terra e primo (fg. 75 part. 246 sub. 2) le modifiche sono di lieve entità e riguardano solo un leggero spostamento dei divisori.

41.2. Conformità catastale:

L'immobile di cui ai punti 37.1 e 37.2 risulta regolarmente accatastrato al Catasto Fabbricati; è suddiviso in due unità immobiliari censite con le particelle 246 sub. 2 e part 246 sub. 3. Le risultanze delle planimetrie catastali non sono completamente rispondenti allo stato dei luoghi poiché del tutto fedeli alla documentazione depositata c/o il Comune di Gualdo Cattaneo la quale, come sopra specificato, differisce in alcune parti da quanto in essere

Tali variazioni comunque non determinano una significativa alterazione della rendita catastale relativamente alla unità immobiliare destinata ad abitazione (part. 246 sub. 2) mentre per l'unità immobiliare destinata a garage (part. 246 sub. 3) determinano una notevole alterazione della rendita catastale dovuto al consistente aumento di superficie rilevato.

42. CORRISPONDENZA TRA ATTO DI PIGNORAMENTO E STATO DEI LUOGHI

L'Atto di Pignoramento trascritto presso l'Ufficio Provinciale del territorio di Spoleto in data 21/04/2016 al n. 1372 del Reg. Part. a favore della "NUOVA BANCA MARCHE S.P.A." contro i signori [REDACTED] e [REDACTED] riporta i seguenti immobili di proprietà per la quota di [REDACTED] costituito da fabbricato urbano e terreni siti in Gualdo Cattaneo consistenti in un'abitazione singola composta da due unità immobiliari e relativa corte di pertinenza esclusiva e terreni:

36. Comune di Gualdo Cattaneo (PG) – N.C.E.U. – foglio 75 p.la 246 sub. 2, cat. A/7 classe 2 consistenza vani 9,5 superficie catastale mq 226 rendita catastale € 1.030,33 (abitazione);

c) Comune di Gualdo Cattaneo (PG) – N.C.E.U. – foglio 75 p.la 246 sub. 3, cat. C/6 classe 2 consistenza mq 103 superficie catastale totale mq 119 rendita catastale € 202,14 (autorimessa);

43. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Spese ordinarie condominiali annue di gestione dell'immobile €. 0,00
- Spese straordinarie condominiali di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia €. 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia €. 0,00

44. PROPRIETA' NEL VENTENNIO

44.4. Attuale proprietà:

[REDACTED]

44.5. Precedenti proprietari:

Da data anteriore al ventennio fino al 15.05.2002

Tutti i beni del presente lotto erano di proprietà dei signori [REDACTED] in ragione della quota di 1/2 ciascuno

Dalla data del 12/05/2002 al 12/04/2003:

Le s [REDACTED] (per la quota di 3/18), [REDACTED] (per la quota di 2/18 ciascuna), hanno ricevuto la complessiva quota di 1/2 di proprietà di tutti gli immobili di cui al presente lotto in forza della denuncia di successione in morte del signor [REDACTED] (nato a Gualdo Cattaneo il 10/03/1961) avvenuta in data 12/05/2002 registrata a Perugia il 07/11/2002 al n. 90 vol. 562 trascrizione in data 04/07/2003 al n. 2255 Reg. Part.

Dalla data del 12/04/2003 al 04/08/2008:

In forza di divisione [REDACTED] [REDACTED] Arrivi di Toti in data 12/04/2004 rep. 17331 trascritto in data 29/04/2003 ai numeri 1487, 1488 e 1489 di reg. Part. gli immobili i cui ai punti 37.1, 37.2, 37.3. 37.4 e 37.5 sono stati assegnati al [REDACTED] in piena proprietà, gli immobili di cui ai punti 37.6, 37.7, 37.8 e 37.9 sono stati assegnati invece ai signori [REDACTED] [REDACTED] in ragione della quota di 1/2 ciascuno;

Dalla data del 04/08/2008 ad oggi:

In data 04/08/2008 le signore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a Marsciano (PG) [REDACTED] [REDACTED] hanno ricevuto la quota di 1/3 ciascuna dei beni di cui al Lotto n. 4 della presente relazione in forza del verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni emesso presso il Tribunale di Spoleto in data 04/08/2008 [REDACTED] [REDACTED] 95 (separazione avvenuta tra i sig [REDACTED]

[REDACTED]

- Concessione edilizia n. 41 del 27.03.2000 rilasciata dal Comune di Gualdo Cattaneo ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] per la realizzazione di un edificio per civile abitazione sull'area distinta in catasto al foglio 75 part. 276 e 110.
- Concessione edilizia n. 19 del 24/03/2003 rilasciata dal Comune di Gualdo Cattaneo ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] in Variante alla Concessione Edilizia n. 41 del 27.03.2000.

46. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

46.1. *Abitazione di cui al paragrafo 37.1*

L'unità immobiliare sita nel Comune di Gualdo Cattaneo (PG), Via Torino è distinta al catasto fabbricati al foglio 75 p.la 246 sub. 2, cat. A/7 cl. 2 consistenza vani 9,5 R.C €. 1.030,33.

L'abitazione posta al piano terra e primo di una villa isolata con annessa corte esclusiva è composta al piano terra da un soggiorno, una cucina, n. 3 camere da letto, un ripostiglio, e n. 2 bagni. Dal soggiorno e dalla cucina mediante delle porte finestre di accede al portico.

Al piano primo si trova uno studio, un bagno, una camera da letto e una terrazza.

I pavimenti del piano terra sono in marmo ad eccezione dei bagni che sono in piastrelle di monocottura mentre al piano primo sono in parquet.

I rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno massello. Gli infissi esterni sono in legno dotati di vetro camera. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'abitazione comprende anche un'area di pertinenza esclusiva della superficie di mq. 6.700 circa. Tale pertinenza comprende, catastalmente, l'intera particella 246 e una porzione della particella 110 ancorché quest'ultima risulta interamente censita al Catasto Terreni come seminativo. Di tale incongruenza si è tenuto conto nelle tabelle di stima di cui al seguito.

46.2. *Rimessa attrezzi agricoli di cui al paragrafo 37.2*

L'unità immobiliare sita nel Comune di Gualdo Cattaneo (PG) fraz. Grutti via delle Fosse, è distinta al catasto fabbricati al foglio 75 p.la 246 sub. 3, cat. C/6 (rimessa) classe 2 consistenza mq 103 rendita catastale € 202,1. L'unità immobiliare comprende un ampio garage, una lavanderia e un vano di passaggio; è posta al piano sottostrada al quale si accede sia dall'esterno sia attraverso una scala interna che lo collega direttamente all'abitazione posta al piano terra e primo.

I locali sono intonacati al civile e la pavimentazione è in piastrelle anche sul garage.

La porta d'accesso al garage è "basculanti" motorizzata. La superficie totale dell'unità immobiliare, contrariamente a quanto riportato nella consistenza catastale è pari a mq 218.

46.3. *Terreno di cui al paragrafo 37.3*

Terreno distinto al catasto terreni Comune di Gualdo Cattaneo al Foglio 75 part. 481 qualità bosco misto classe 1 superficie are 03 ca 00 R.D. € 0,26 R.A. € 0,06. Al terreno si accede direttamente dalla via pubblica che corre intorno all'abitato di Grutti denominata Via della Fosse.

46.4. *Terreno di cui al paragrafo 37.4*

Terreno distinto al catasto terreni Comune di Gualdo Cattaneo al Foglio 75 part. 110/parte qualità seminativo misto classe 1 superficie are 96 ca 40 R.D. € 47,30 R.A. € 47,30. Al terreno si accede direttamente dalla via pubblica che corre intorno all'abitato di Grutti denominata Via della Fosse. La superficie effettiva dell'appezzamento non è quella riportata nella visura catastale poiché circa 3200 mq. della particella 110, come precedentemente specificato, sono occupati dalla corte esclusiva del fabbricato censito con la particella 246 sub. 2. Nella stima tabellare di cui al prosieguo si è tenuto conto della dimensione effettiva del bene.

46.5. Terreno di cui al paragrafo 37.5

Terreno distinto al catasto terreni Comune di Gualdo Cattaneo al Foglio 75 part. 1198 qualità seminativo classe 3 superficie are 54 ca 12 R.D. € 20,96 R.A. € 23,76. Al terreno si accede dalla particella 110 facendo parte del lotto di cui si relaziona.

46.6. Terreno di cui al paragrafo 37.6

Terreno distinto al catasto terreni Comune di Gualdo Cattaneo al Foglio 75 part. 61 qualità seminativo classe 2 superficie are 81 ca 30 R.D. € 39,89 R.A. € 39,89. Al terreno si accede dalla particella 109 facendo parte del lotto di cui si relaziona.

46.7. Terreno di cui al paragrafo 37.7

Terreno distinto al catasto terreni Comune di Gualdo Cattaneo al Foglio 75 part. 109 qualità seminativo classe 2 superficie ha 1 are 02 ca 30 R.D. € 50,19 R.A. € 50,19. Al terreno si accede dalla particella 110 facendo parte del lotto di cui si relaziona.

46.8. Terreno di cui al paragrafo 37.8

Terreno distinto al catasto terreni Comune di Gualdo Cattaneo al Foglio 75 part. 362 qualità bosco misto classe 1 superficie are 18 ca 45 R.D. € 1,62 R.A. € 0,38. Al terreno si accede direttamente dalla via pubblica che corre intorno all'abitato di Grutti denominata Via della Fosse. Il terreno, come argomentato al paragrafo 41.1, ricade in parte in zona omogenea di P.R.G. "Rp – (residenziale periurbana)" per una superficie di circa 900 mq. Nella stima tabellare sotto estesa si è debitamente tenuto conto di questa circostanza.

46.9. Terreno di cui al paragrafo 37.9

Terreno distinto al catasto terreni Comune di Gualdo Cattaneo al Foglio 75 part. 480 qualità seminativo classe 2 superficie are 01 ca 35 R.D. € 0,66 R.A. € 0,66. Al terreno si accede direttamente dalla via pubblica che corre intorno all'abitato di Grutti denominata Via della Fosse.

47. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dopo aver acquisito tutti gli elementi ed informazioni necessari ed aver valutato tutte le condizioni intrinseche (natura e consistenza del fabbricato, grado di vetustà e manutenzione ecc.) ed estrinseche (localizzazione dell'immobile, servizi, etc.) il C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo per valori tipici, con ricorso a basi attendibili ed oggettive quali dati storici di compravendita di beni simili presso agenzie immobiliari della zona, consultazioni banche dati dell'agenzia del territorio ecc. al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione. Si è ottenuto tale valore moltiplicando le superfici rilevate per una tariffa al metro quadrato assegnata all'immobile sulla base dei criteri sopra esposti.

Non essendo stato possibile trovare elementi estimativi univoci riferiti alla singola tipologia dei vani (principali, accessori, cantine, garage ecc.) si è proceduto al calcolo della superficie convenzionale individuata applicando i dettami dell'art. 13 della L. 27 luglio 1978 n° 392 secondo il seguente schema:

Intera superficie dell'unità immobiliare;

Il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;

Il 50% della superficie delle autorimesse esclusive o collettive;

Si è adottato, quindi un valore per ogni metro quadrato misurato al netto dei muri perimetrali e Interni pari ad euro 1.200,00 (euro milleduecento/00).

Per i terreni agricoli si è fatto riferimento al "Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2014" pubblicati dalla Regione Umbria – B.U.R. Supplemento ordinario n. 5 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale - n. 9 del 26 febbraio 2014.

Il più probabile valore di mercato degli immobili, sarà quello scaturito dal seguente calcolo tabellare:

47.1.

Bene di cui al punto 37.1 e 37.2 (Fabbricato+ corte esclusiva)

LOTTO 4	descrizione vano	superficie	coefficiente convenzionale	superficie convenzionale	valore €/mq.	valore immobile
		rilevata				
Piano Seminter-rato	Garage	156,98	0,5	78,49	1200,00	€ 94.188,00
	Ripostiglio	34,16	1	34,16	1200,00	€ 40.992,00
	Ripostiglio	27,27	1	27,27	1200,00	€ 32.724,00
Piano Terra (Rialzato)	Soggiorno	46,77	1	46,77	1200,00	€ 56.124,00
	Cucina	18,09	1	18,09	1200,00	€ 21.708,00
	Disimpegno	8,2	1	8,2	1200,00	€ 9.840,00
	Bagno	10,67	1	10,67	1200,00	€ 12.804,00
	Letto	18,21	1	18,21	1200,00	€ 21.852,00
	Letto	15,71	1	15,71	1200,00	€ 18.852,00
	Disimpegno	18,30	1	18,3	1200,00	€ 21.960,00
	Ripostiglio	3,86	1	3,86	1200,00	€ 4.632,00
	Letto	18,14	1	18,14	1200,00	€ 21.768,00
	Bagno	5,48	1	5,48	1200,00	€ 6.576,00
	Portico	68,76	0,25	17,19	1200,00	€ 20.628,00
	Piano Primo	Disimpegno	1,39	1	1,39	1200,00
Letto		22,7	1	22,7	1200,00	€ 27.240,00
Letto		13,28	1	13,28	1200,00	€ 15.936,00
Bagno		3,57	1	3,57	1200,00	€ 4.284,00
Disimpegno		1,45	1	1,45	1200,00	€ 1.740,00
Terrazzo		11,79	1	11,79	1200,00	€ 14.148,00
Terrazzo		17,31	0,25	4,3275	1200,00	€ 5.193,00
Corte Esclusiva	Corte 0-500 mq.	500,00	1	500	40,00	€ 20.000,00
	Corte 500-1000 mq.	500,00	1	500	18,00	€ 9.000,00
	Corte > 1000 mq.	5710,00	1	5710	5,00	€ 28.550,00
	Tot. Sup. corte	6710				
sommano u.i.u.		522,09				€ 512.407,00

47.2. Beni di cui ai punti dal 37.3 al 37.9 (Terreni)

Foglio	p.lla	descrizione	qualità	superficie (mq.)	prezzo €/mq	valore
75	110	Appezamento di terreno agricolo	Seminativo	6410,00 (*)	1,40	€ 8.974,00
75	481	Appezamento di terreno agricolo	Bosco Misto	300,00	0,20	€ 60,00
75	1198	Appezamento di terreno agricolo	Seminativo	5412,00	1,40	€ 7.576,80
75	61	Appezamento di terreno agricolo	Seminativo	8130,00	1,40	€ 11.382,00
75	109	Appezamento di terreno agricolo	Seminativo	10.230,00	1,40	€ 14.322,00

75	362/A	Appezamento di terreno agricolo	Bosco Misto	945,00	0,20	€ 189,00
75	362/B	Appezamento di terreno edificabile	Bosco Misto	900,00	18,00	€ 16.200,00
75	480	Appezamento di terreno agricolo	Seminativo	135,00	1,40	€ 189,00
		Sommano terreni agricoli				€ 58.892,80

(*) – La superficie della particella 110 è stata ridotta poiché parte della superficie catastale è occupata dalla corte esclusiva del fabbricato censito con la particella 246 precedentemente stimata.

48. INDIVIDUAZIONE PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

1. Valore del lotto;

- Beni di cui ai punti 37.1 e 37.2 € 512.407,00
 - Beni di cui ai punti dal 37.3 al 37.9 € 58.892,80
- Sommano € 571.299,80**

2. Adeguamenti e correzione della stima

- Abbattimento forfettario per oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per assenza di garanzia per vizi occulti (8% del valore)-€ 45.704,00
 - Spese tecniche + oblazioni per regolarizzazione urbanistica e/o catastale-€ 7.500,00
- Sommano le detrazioni-€ 53.204,00**

Valore finale al netto della detrazione € 518.095,80

48. INDIVIDUAZIONE DELLA PORZIONE DI LOTTO DA PORRE IN VENDITA IN CONSIDERAZIONE DELLA VENDITA PRO-QUOTA.

In aderenza ai quesiti posti dal giudice si dichiara la non procedibilità della divisione in natura dei beni facenti parte il compendio immobiliare al fine di porre in vendita una sola parte di questi il cui valore potesse corrispondere al valore ideale della quota in capo all'esecutato.

Per poter valutare la possibilità di dividere il bene si è operato in primo luogo a calcolare la quota ideale in capo alla esegutata. Tale valore è scaturito dalla mera divisione in tre parti del valore del lotto come precedentemente individuato che ha restituito un importo pari ad euro 172.698,60. Non si ritiene possibile suddividere in natura i beni in modo da formare un lotto avente un valore simile a quello ricercato. L'unica divisione possibile è quella tra i terreni e il fabbricato (operando preventivamente il frazionamento della particella 110) che però restituirebbe comunque un valore di gran lunga inferiore a quello sopra indicato.

Per quanto sopra, ad avviso di chi scrive, non rimane altro che indicare il valore della sola quota posta in vendita quale mera frazione del valore stimato che risulta essere pari ad euro 172.698,60.