

## COMPENDIO "C"

### DEBITORE 3

#### c.1 - UBICAZIONE:

Comune di Giano dell'Umbria, Fraz. Bastardo, Via Masaccio n. 8;

#### c.2 - DESCRIZIONE DEI BENI:

Trattasi di porzione di fabbricato facente parte di un più ampio complesso immobiliare a schiera ad uso civile costituito da Abitazione unifamiliare al Piano Terra e Primo, con piccole corti (antistante e retrostante) ed annesso Garage e ripostigli al Piano Seminterrato.

L'edificio è ubicato in una zona residenziale di recente costruzione, ben servita da vie di comunicazione e mezzi pubblici, e dista a poche centinaia di metri dal nucleo abitato della Frazione di Bastardo, dove si trovano tutti i servizi primari quali: sportelli bancari, ufficio postale, uffici comunali, scuole, negozi, supermercati, etc.

Il Piano Terra [h.2,70] è costituito da Loggia di accesso, Ingresso /Soggiorno, Cucina, W.c. e vano scale che collega i piani.

Il Piano Primo [h.2,70] è costituito da Disimpegno, Bagno, Ripostiglio e n.3 Camere da letto, di cui n.2 servite da un Balcone, corrispondente al fronte del fabbricato.

L'abitazione è dotata di pavimenti in parquet di legno, ad eccezione dei servizi (bagni e cucina) in monocotto, gli infissi di porte e finestre sono in legno. Il Piano Seminterrato [h. 2,40] è costituito da Garage e da due Ripostigli il tutto intonacato al civile e rifinito con pavimenti in monocotto ed infissi di metallo. Le unità sono corredate di Impianto elettrico e Idro-Termico-Sanitario, i quali risultano essere funzionanti.

Lo stato di manutenzione risulta essere BUONO per l'abitazione e DISCRETO per quanto riguarda il seminterrato.

L'edificio, come sopra accennato, è dotato di una cortee anteriore occupata in parte dallo stradino pedonale ed in parte dall'accesso carrabile (rampa). La cortee retrostante è adibita a giardino con accesso diretto dal Soggiorno.

Esteriormente l'edificio si presenta in stile architettonico tradizionale con tetto a due falde, manto di copertura in coppetti e sporto di gronda in c.a. I paramenti sono intonacati al civile e tinteggiati, v.foto (ALL. 6.C1)

c.3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE E TITOLARITA':

Le porzioni immobiliari in oggetto sono identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Giano dell'Umbria (PG) (ALL. 6.c2.1 - 6.c2.2 - ALL. 6.C3)

- Fog. 2 - Part. 1009 sub 1 - Bene comune non censibile (corti)
- Fog. 2 - Part. 1009 sub 2 - A/2 - Cl. 2 - Vani 6,5 - R.c. Euro 402,84
- Fog. 2 - Part. 1009 sub 3 - C/6 - Cl. 2 - mq. 57 - R.c. Euro 91,26

Confini: Strada pubblica/Via Masaccio, Musci, Sisti e Cavola, salvo altri.

TITOLARITA': (ALL. 6.C4) [visura catastale]

Come risultante dalla Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale a firma Notaio E. [REDACTED] già presente in atti, la titolarità dei beni sopra descritti risulta essere:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

c.4 - ELENCAZIONE PRATICHE EDILIZIE:

La porzione di fabbricato preso in esame è parte integrante di un più ampio complesso immobiliare da cui trae l'edificio a schiera costituito da n. 7 unità abitative e relativi accessori, realizzato dalla ditta [REDACTED] a con sede [REDACTED] in forza dei seguenti titoli abilitativi (ALL. 6.C5):

- Concessione Edilizia N. 1919 del 20.09.1994
- Concessione Edilizia N. 1919/v del 04.05.1996 (variante)

L'edificio è corredato di Certificato di Abitabilità N. 3323 del 08.06.1996 rilasciato dal Comune di Giano dell'Umbria e privo di attestato energetico.

Rispetto alle planimetrie catastali ed ai progetti approvati sono state riscontrate le seguenti incongruenze:

- 1) Al Piano Terra si è rilevata la realizzazione di un fondello divisorio tra la Cucina e l'Ingresso/Soggiorno. Trattandosi di opera soggetta ad

attività libera, ai sensi del D.P.R. T.U. 380/2001, nonché della L.R. 1/2004 e del T.U. Regionale 1/2015, sotto il profilo urbanistico non necessità presentare alcuna istanza in sanatoria, rende tuttavia obbligatorio l'aggiornamento catastale mediante un tecnico abilitato.

- 2) Al Piano seminterrato si è rilevata la traslazione fisica della porta in metallo di accesso al vano Garage verso l'esterno, ovvero l'avanzamento verso la rampa riducendo lo spazio della stessa di ml. 2,20, al fine di aumentare, della medesima misura, la fruibilità del box auto. Sotto il profilo urbanistico ciò costituisce violazione di carattere edilizio e la conseguente necessità di inoltrare Istanza in Sanatoria, ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 esm, presso il preposto ufficio comunale. Tuttavia, in alternativa, sarà possibile ridurre in pristino volontariamente allo stato "quo ante", mediante arretramento della suddetta porta verso l'interno, nella sua originaria collocazione.

c.5 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- L'importo annuo delle spese di gestione e manutenzione si stimano in complessivi Euro 5.300,00.
- Si rilevano le seguenti spese straordinarie da sostenere:
  - Aggiornamento catastale per diversa distribuzione spazi interni pari a Euro 1.200,00 ca. + Iva e oneri accessori.
  - APE (Attestato di Prestazione Energetica) Euro 200,00 + Iva e acc.ri.
  - Riduzione in pristino porta garage ovvero eventuale istanza di sanatoria, Euro 1.500,00 ca. + Iva e oneri accessori.
- Non si sono rilevate spese condominiali da sostenere.
- Non risultano spese condominiali scadute non pagate.
- Non risultano cause in corso.

c.6 - INDIVIDUAZIONE NEL VENTENNIO DEI PRECEDENTI PROPRIETARI:

- 1) Atto di Compravendita Rogito Notai [REDACTED] del 22/10/1998  
Trascritto in data 30/10/1998 al N. 4161 / 3243  
Contro : [REDACTED] (Costruttore del fabbricato)

- A Favore : [REDACTED]
- 2) Atto di Compravendita Rogito Notaio M. [REDACTED] del 20/10/2006  
Trascritto in data 20/11/2006 al N. 6332 / 3964
- Contro : [REDACTED]
- A Favore : [REDACTED]

c.7 - GRAVAMI:

Come desumibile dalla relazione notarile già presente in atti, nel ventennio, i beni sopra identificati (c.3) hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- 1) ISCRIZIONE d'Ipoteca volontaria N. 6336/1480 del 20/01/2006  
Atto a Rogito Notaio [REDACTED] del 20/10/2006  
In favore di: [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]
- 2) ISCRIZIONE N. 4130/461 del 18/10/2012  
per Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia il 25/09/2012.  
In favore di: [REDACTED]  
Contro: [REDACTED].
- 3) ISCRIZIONE N. 2308/261 del 22/05/2013  
per Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto il 14/05/2013.  
In favore di: [REDACTED] con sede in [REDACTED] X  
Contro: [REDACTED]  
(così riportato in nota).
- 4) TRASCRIZIONE N. 3395/2273 del 30/07/2013  
Per Atto di Pignoramento del 10/07/2013 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto.  
In favore di: [REDACTED] con sede in [REDACTED]  
Contro: [REDACTED] a.

c.8 - STIMA DEI BENI COMPENDIO "C" E CONTESTUALE FORMAZIONE DEL

LOTTO N. 3:

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato

del bene in esame ai fini della vendita, precisando che attualmente l'offerta di immobili simili o assimilabili risulta essere in crescita, mentre la domanda risulta in progressiva diminuzione.

Si è ritenuto opportuno ricavare il valore attraverso la media dei risultati ottenuti adottando i seguenti criteri:

-STIMA PER VIA SINTETICA, seguendo la valutazione per coefficiente di merito, sulla base dei prezzi correnti nella zona applicando coefficienti riduttivi o maggiorativi, che tengano conto della tipologia costruttiva, della zona geografica, della ubicazione, del grado di vetustà e del grado di conservazione.

-PER COMPARAZIONE DEI VALORI OMI, ovvero attraverso l'interrogazione della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), organo nazionale istituito dall'Agenzia delle Entrate del Ministero dell'Economia e delle Finanze, con lo specifico scopo di illustrare la composizione e le dinamiche del mercato residenziale ogni semestre.

**DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

a) Calcolo superfici coperte:

	SUPERFICIE PRINCIPALE (abitazione)	SUPERFICIE ACCESSORIA (garage + accessori)	SUPERFICIE SCOPERTA (terrazze+corte)
1 PIANO SEMINTERRATO		64,26	
2 PIANO TERRA	64,26		
3 PIANO PRIMO	64,26		
4 BALCONI E TERRAZZE			14,90
5 CORTE			75,00
<b>TOTALE mq.</b>	<b>128,52</b>	<b>64,26</b>	<b>89,90</b>

b) Determinazione delle superfici commerciali:

	SUPERFICIE PRINCIPALE		PERCENTUALE RIDUZIONE		SUPERFICIE COMMERCIALE
1 ABITAZIONE	128,52	x	100%	=	128,52
2 BALCONI E TERRAZZE	14,90	x	20%	=	2,98
3 GARAGE E CANTINE	64,26	x	50%	=	32,13
4 CORTE	75,00	x	10%	=	7,50
<b>TOTALE mq.</b>					<b>171,13</b>

TRIBUNALE DI SPOLETO  
 PERIZIA DI STIMA C.T.U. ESECUZIONE IMMOBILIARE P.G.E. N°76/2013  
 GIUDICE: DOTT. R. LAUDENZI

- note: - per Superficie Coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate dell'edificio considerando il 50% dei muri in comunione con altre proprietà;  
 - per Superficie Commerciale vendibile deve intendersi invece la superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile attraverso l'applicazione di percentuali di riduzione a seconda che trattasi di locali principali o accessori.

\*\*\*\*\*

a) Criterio per via SINTETICA:

	<b>PREZZO VENDITA NUOVE COSTRUZIONI</b>	1 600,00	
coeff. riduzione e maggiorazione:			
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	.....	1,25	
ZONA GEOGRAFICA	.....	0,80	
UBICAZIONE ZONA	.....	1,00	
LIVELLO PIANO	.....	0,90	
VETUSTA' ANNI	.....	0,86	
CONSERVAZIONE STATO	.....	0,75	
	<b>VALORE UNITARIO €./MQ.</b>	<b>928,80</b>	<b>928,80</b>

b) Criterio per COMPARAZIONE VALORI OMI:

Semestre di riferimento: II 2014  
 Provincia: PERUGIA  
 Comune: GIANO DELL'UMBRIA  
 Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI BASTARDO  
 Codice di zona: E1  
 Microzona catastale n.: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Valore di Mercato €./mq.		
	<b>Min</b>	<b>Max</b>	
Abitazioni civili	770,00	940,00	
	<b>VALORE MEDIO OMI €./MQ.</b>		<b>855,00</b>

(a + b) : 2

<b>PREZZO DI VENDITA €./MQ.</b>	<b>891,90</b>
---------------------------------	---------------

\*\*\*\*\*

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO N. 3**

SUPERFICIE COMMERCIALE	171,13 x	891,90	=	152 630,85
ABBATTIMENTO FORFETTARIO 15%			=	-22 894,63

<b>VALORE DEL LOTTO N. 3</b>	<b>€. 129 736,22</b>
------------------------------	----------------------

(euro centoventinovemila settecentotrentasei virgola ventidue) - - - - -