

**ILL. MO GIUDICE DELL' ESECUZIONE DEL TRIBUNALE DI  
SPOLETO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESEGUITA NELLA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA**

- **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. IN AMM. STRAORDINARIA CON SEDE IN SPOLETO ( RAPPRESENTATA DALL'AVV. MARCELLO BARBONI VIA CAMPO BATTAGLIA N° 9 PERUGIA ) IN QUALITA' DI CREDITORE PROCEDENTE**
- **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. CON SEDE IN SPOLETO ( RAPPRESENTATA DALL'AVV. MARCELLO BARBONI VIA CAMPO BATTAGLIA N° 9 PERUGIA ) IN QUALITA' DI CREDITORE INTERVENUTO**

**CONTRO**

- **OMISSIS -- ..... CON SEDE IN MARSCIANO**

Iscritta al n° 175/2013 R.G.E. del Tribunale di Spoleto

**1 - PREMESSA :**

Con ordinanza del 09/02/2015 la S. V. I. , ha nominato il sottoscritto Dott. Agr. Luigi Trippetta con studio in Bevagna, Via Porta Molini n° 2/a, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il n° 559, Consulente Tecnico d'Ufficio nella controversia promossa dalla Banca Popolare di Spoleto Spa in Amministrazione Straordinaria con sede in Spoleto ( in qualità di Creditore Procedente ) e dalla Banca Popolare di Spoleto Spa con sede in Spoleto ( in qualità di Creditore Intervenuto ) rappresentata e difesa dall' Avv. Marcello Barboni, con studio legale in Perugia, Via Campo Battaglia n° 9, contro la Società.....OMISSIS con sede in Marsciano

invitandomi a comparire all'udienza del 16/03/2015 alle ore 9,00 per il giuramento di rito ed il conferimento dei seguenti quesiti ( **vedasi all. A: copia ordinanza di nomina e all. B copia verbale di giuramento** ):

**1** Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo Raccomandata con Ricevuta di ritorno, all'Esecutato, al Creditore Procedente ed ai comproprietari della data e del luogo d'inizio delle operazioni e previo altresì accesso all'immobile:

a - alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, e alla formazione ove opportuno di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b - alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e in caso esistenza di opere abusive, alla indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n° 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c - all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la Denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n° 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

**2** Rediga quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno ), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano ( es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, etc ), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, e le caratteristiche delle zone confinanti;
- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e 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;
- l'esistenza di formalità, vincoli o oneri giuridici, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;
- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- domande giudiziali ( precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato ) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso ( es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione, assegnazione al coniuge, etc. );
- iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- Per eventuali difformità urbanistico – catastali:
  - difformità urbanistico – edilizie
  - difformità catastali

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ( es. spese condominiali ordinarie )

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Eventuali cause in corso;

La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi ( data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione ), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n° 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla Vigente normativa;

La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi l'esperto indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ( tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico ), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

L'esperto indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali ( es. posti auto comuni, giardino, etc ).

- la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in

forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ( 15% del valore ), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

**3** Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

Alleghi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 ( avvisi di inizio operazioni peritali ).

L'esperto prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei.

**4** L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata

ai sensi dell'art 569 del codice a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione, e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, secondo le modalità fissate al terzo comma, in tale caso l'esperto interviene per rendere i chiarimenti; sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice e del creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario; riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. Formuli tempestiva istanza di rinvio delle udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

La S.V.I., ha rinviato la causa all'udienza del 19/11/2015 alle ore 9,30 e segg.

Nei giorni successivi alla data del giuramento, ho verificato la completezza della documentazione ex art. 567 C.p.c., recandomi in data 16/03/2015 ed in data 23/03/2015, presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia; non trovando alcuna eccezione da fare, ho ritenuto opportuno iniziare le operazioni peritali, inviando mediante Raccomandata con Ricevuta di Ritorno la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali, previsto per il giorno 06 Maggio 2015 alle ore 09,00, alla Debitrice Società OMISSIS i con sede in Marsciano, OMISSIS e tramite posta elettronica certificata AVV. OMISSIS , con studio legale in Perugia, Via OMISSIS in rappresentanza della Banca Popolare di Spoleto Spa con sede in Spoleto in Amministrazione Straordinaria ( in qualità di Creditore Procedente ) e della Banca Popolare di Spoleto Spa con sede in Spoleto ( in qualità di Creditore Intervento ) ( **Vedasi all. C : Copia comunicazione inizio operazioni peritali e copia avvisi di ricevimento** ).

In data 26/03/2015, mediante pec, è stata effettuata la richiesta di accesso agli atti, richiesta di C.D.U. e di certificazione preventiva sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli

presso il settore Urbanistica e Ricostruzione privata del Comune di Marsciano. ( **Vedasi All. D: richiesta di accesso agli atti urbanistici, richiesta C.D.U. e richiesta certificazione preventiva sull'esistenza e qualità dei vincoli** ).

In data 13/05/2015, tramite pec è stata effettuata la richiesta all'Agenzia delle Entrate di Perugia della verifica di eventuali contratti di affitto e/o comodato interessanti gli immobili oggetto di stima ( **vedasi all E: richiesta accesso atti all'Agenzia delle Entrate di Perugia** )

In data 07/08/2015, relativamente alla società OMISSIS con sede in Marsciano, è stato effettuato un aggiornamento delle visure ipocatastali presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia.

## **2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:**

Le operazioni peritali sono regolarmente iniziate il giorno 06 Maggio 2015 alle ore 09,00.

Durante tale sopralluogo, presente il Signor OMISSIS in qualità di delegato da parte del Signor Biegale rappresentate della OMISSIS con sede in OMISSIS ho rilevato lo stato degli immobili oggetto di stima, i confini, la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, la posizione, l'esposizione, la pendenza, le caratteristiche fisiche e la destinazione del terreno. E' stata altresì predisposta un'opportuna documentazione fotografica sia dell'esterno, sia dell'interno dei fabbricati, sia del terreno ed è stata anche richiesta copia degli atti di provenienza. ( **Vedasi all. F: Verbale inizio operazioni peritali** ).

## **3 - RISPOSTE AI QUESITI PROPOSTI:**

### **3/a – Individuazione catastale e provenienza :**

Gli immobili in oggetto, così come riportato nel verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 16/12/2013 al n°686 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 14/01/2014, al n° 612, sono posti nel Comune di Marsciano, Frazione Castiglione della Valle, distinti rispettivamente al CF. nel

foglio n° 8 con le particelle n° 132/2 – Piazza Vittoria Snc – PS1-T – cat D/2 - R.C. € 1.308,00, n° 132/3 – Piazza Vittoria Snc – PS1-T-1° – cat D/2 – R.C. € 1.452,00; n° 132/1 – bene comune non censibile; n° 179/3 – Piazza della Vittoria Snc – PT – cat A/3 – classe 1<sup>^</sup> - vani 1,5 – R.C. € 65,07; n° 179/4 – Piazza della Vittoria n° 2/a – PT-1-2 – cat D/2 – R.C. € 1.246,00 ed al C.T. nel foglio n° 8 con le particelle n° 132 – ente urbano della superficie di Ha 00.02.80; n° 131 della superficie di Ha 00.12.40 – R.D. € 14,43 – R.A. € 6,40, regolarmente intestati alla Società OMISSIS per essere a loro pervenuti:

- quanto ai fabbricati con terreno annesso, il tutto censito al C.F. nel foglio n° 8 con le particelle n° 132/2, n° 132/3, n° 132/1 ed al C.T. nel foglio n° 8 con le particelle n° 132, n° 131 a seguito di acquisto dai Signori OMISSIS, atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio OMISSIS in data OMISSIS con atto all'Ufficio del Registro di Perugia in data 30/07/1999 al n° 764, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 23/07/1999 al n° .....
- quanto alle porzioni di fabbricato censite al C.F. nel foglio n° 8 con le particelle n° 179/3, n° 179/4 a seguito di acquisto dai Signori OMISSIS con atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio omissis data 02/08/1999 rep 22255/2602, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 05/08/1999 al n° 828, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 04/08/1999 al n° 11098 ( **Vedasi all. G : atti di provenienza e note di trascrizione, copia planimetria catastale del C.T. in scala 1:1.000, nel quale gli immobili in oggetto sono evidenziati con il colore giallo e copia visure catastali attuali degli immobili in oggetto** ),

**3/b – Descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed individuazione dei confini :**

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da quattro unità immobiliari con annesso un terreno pertinenziale, il tutto posto in Marsciano, Frazione Castiglione della Valle, Via Enrico Fermi e Piazza della Vittoria.



Lungo Via Enrico Fermi si trovano due fabbricati destinati a casa vacanze, costituiti da due appartamenti che si sviluppano entrambi su due piani ( primosottostrada e terra ) con annessa corte comune e terreno pertinenziale censiti rispettivamente al C.F. nel foglio n° 8 con le particelle n° 132/2 - PS1-T – cat D/2 - R.C. € 1.308,00, n° 132/3– PS1-T-1° – cat D/2 – R.C. € 1.452,00; n° 132/1 – bene comune non censibile -; ed al C.T. nel foglio n° 8 con le particelle n° 132 – ente urbano della superficie di Ha 00.02.80; n° 131 della superficie di Ha 00.12.40 – R.D. € 14,43 – R.A. € 6,40.

In Piazza della Vittoria si trovano due porzioni di unità immobiliari destinate, il piano terra ad uso abitativo ed il piano primo e secondo a casa vacanze, censiti al C.F. nel foglio n° 8, con le particelle n° 179/3 – PT – cat A/3 – classe 1<sup>^</sup> - vani 1,5 – R.C. € 65,07; n° 179/4 – PT-1-2 – cat D/2 – R.C. € 1.246,00.

Castiglione della Valle è una frazione del Comune di Marsciano, si trova su una piccola collina ( circa 212 ms.l.m. ) che sovrasta le valli dei fiumi Nestore e Caina, all'incrocio fra le strade statali Pievaiola e Orvietana che congiungono rispettivamente Perugia a Città della Pieve e Orvieto al Lago Trasimeno; il centro della frazione, ove si trovano gli immobili oggetto di stima, è costituito da un vecchio Castello di origine Medioevale, protetto da mura in pianta circolare, torri e torre campanaria; all'esterno delle mura si estende la zona periferica edificata in parte con fabbricati di civile abitazione di modesta entità e in parte con fabbricati a destinazione artigianale e commerciale.

Da un punto di vista agricolo/ambientale, la zona è costituita da terreni seminativi di pianura ove frequentemente viene praticata la pratica agronomica dell'irrigazione sfruttando le acque dei fiumi sopra menzionati; la zona, in prevalenza agricola, ha i suoi punti di riferimento ( scuole, uffici, centri commerciali, bancari, assicurativi, etc ) a Marsciano o a Perugia ai quali si giunge comunque agevolmente mediante le strade Pievaiola e Orvietana.

Le unità immobiliari censite al C.F. nel foglio n° 8 con le particelle n° 132/1, 132/2, 132/3 ed il terreno censito al C.T. nel foglio n° 8 con la particella n° 131 catastalmente confinano a Nord con proprietà OMISSIS ( part 371 ), ad Ovest con Via Enrico Fermi, a Sud con proprietà Parrocchia di San Giovanni Battista ( part 1532 ) e proprietà OMISSIS ( part 1543 ) ad Est con strada Comunale, salvo se altri.

Le unità immobiliari censite al C.F. nel foglio n° 8 con le particelle n° 179/3, 179/4 catastalmente confinano a Nord con Via Garibaldi, ad Ovest con proprietà OMISSIS ( part 178 ) a Sud con Piazza della Vittoria, ad Est con proprietà OMISSIS ( part 180 ), salvo se altri.

Il fabbricato individuato nella planimetria catastale ( **vedasi all. H** ) e nella documentazione fotografica ( **vedasi all. I foto n° 2, 5, 7, 13, 14, 15,** ) con la lettera **A**, è stato ristrutturato negli anni 2005/2008 costituito da una struttura portante mista in pietra/mattoni a facciavista, da solaio interno con orditura principale e secondaria in legno di castagno ad interasse di pianella; il solaio di copertura a due falde è anch'esso in legno con travature in parte nuove in parte restaurate di olmo e quercia con sovrastante manto di copertura in coppi, lo sporto di gronda è provvisto di filetti in legno ad interasse di pianella, i canali di gronda ed i discendenti sono in rame a sezione circolare, gli infissi esterni ( finestre e porte/finestre in legno sono sprovvisti di protezione, ma risultano avere gli scuri interni ).

Il pavimento del terrazzo esterno è in cotto e lo stesso è provvisto di una ringhierina di protezione in ferro. Gli infissi interni sono in legno, il pavimento dei locali del piano primosottostrada e del piano terra sono in piastrelle di cotto, quelli dei servizi in piastrelle di ceramica; la scala interna che collega il piano primosottostrada al piano terra è realizzata in ferro e rivestita in legno e provvista di una ringhierina anch'essa in ferro. Le pareti interne sotto tutte intonacate e tinteggiate, i davanzali delle finestre sono in cotto, le architravature delle porte interne sono in legno.

Per quanto riguarda gli impianti, la fonte di alimentazione dell'impianto idrotermosanitario è il gas metano e gli elementi calorifici posti all'interno del fabbricato sono in alluminio, l'impianto elettrico è stato realizzato completamente sottotraccia ed opportunamente provvisto di guaina di protezione; tutti gli impianti ( termici, idraulici e gas ed elettrici ) sono stati certificati dalle Ditte che li hanno realizzati, così come anche riportato nel Certificato di Agibilità n° 43-65 del 23/12/2008, **allegato alla presente sotto la lettera L**. Il fabbricato è inoltre provvisto di un marciapiede in cotto che contribuisce a conferire allo stesso un aspetto molto gradevole.

Va rilevato che su parte della parete interna del prospetto sud/ovest sono presenti delle modeste macchie di umidità molto probabilmente derivanti da infiltrazioni provenienti dalla muratura esterna che è a diretto contatto con il terreno.

Tale situazione, non è comunque, attualmente, in grado di pregiudicare la stabilità e la salubrità del fabbricato.

Se tale inconveniente continuasse a manifestarsi e diventasse ancor più evidente nel corso degli anni, sarebbe comunque necessario un intervento che permetterebbe di eliminare completamente l'umidità proveniente dall' esterno con l'esecuzione di opere edili quali sterri, drenaggi, impermeabilizzazioni della parete esterna ed interna e/o qualsiasi altra opera che si ritenga opportuno effettuare.

Nel complesso il fabbricato in oggetto si presenta in buone condizioni di stabilità, conservazione e manutenzione e risulta composto da una sala da pranzo, un soggiorno ed un w.c al piano primosottostrada e da due camere da letto, un bagno, un disimpegno ed un terrazzo al piano terra, il tutto evidenziato nella planimetria catastale in scala 1:100 allegata sotto la lettera H con il colore giallo, il tutto per una superficie utile di circa mq 81,14 ed un'altezza di 2,75 m per il piano primosottostrada ed un'altezza media di 3,15 m per il piano terra come dal seguente prospetto:

### **Piano Primosottostrada**

|                 |  |          |
|-----------------|--|----------|
| Sala da pranzo: | $[ ( m 4,69 + m 5,20 ) \times m 3,5 ] / 2 + ( m 0,50 \times m 2 ) =$ | mq 18,06 |
| Soggiorno:      | $[ ( m 4,70 + m 3,77 ) \times m 4,62 ] / 2 =$                        | mq 19,56 |
| Wc              | $m 1 \times m 2,72 =$  | mq 2,72  |

### **Piano Terra**

|                    |  |                 |
|--------------------|--|-----------------|
| Camera da letto 1: | $[ ( m 3,70 + m 4,60 ) \times m 4,60 ] / 2 -$<br>$( m 2 \times m 1,76 ) - ( m 1 \times m 1,20 ) =$ | mq 14,37        |
| Camera da letto 2: | $[ ( m 4,56 + m 5,25 ) \times m 3,45 ] / 2 + ( m 0,75 \times m 2,21 ) =$                           | mq 18,57        |
| Bagno:             | $m 1,90 \times m 1,76 =$   | mq 3,34         |
| Disimpegno         | $m 1 \times m 1,20 =$  | mq 1,20         |
| Terrazzo           | $m 2,77 \times m 1,20 =$   | mq 3,32         |
| <b>TOTALE:</b>     |  | <b>MQ 81,14</b> |

Il fabbricato individuato nella planimetria catastale ( **vedasi all. H** ) e nella documentazione fotografica ( **vedasi all. I foto n° 3, 4, 6, 16, 17, 18** ) con la lettera **B**, è stato ristrutturato negli anni 2005/2008 costituito da una struttura portante mista in pietra/mattoni a facciavista, da solaio interno con orditura principale e secondaria in legno di castagno ad interasse di pianella; il solaio di copertura a due falde è anch'esso in legno con travature in parte nuove in parte restaurate con sovrastante manto di copertura in coppi, lo sporto di gronda è provvisto di filetti in legno ad interasse di pianella, i canali di gronda ed i discendenti sono in rame a sezione circolare, gli infissi esterni ( finestre e porte/finestre in legno sono sprovvisti di protezione, ma risultano avere gli scuri interni ).

Le finestre del prospetto Sud/Ovest sono provviste di apposite graticce in ferro che ne garantiscono la protezione in quanto sono prospicienti alla Via Enrico Fermi. Gli infissi interni sono in legno, il pavimento dei locali del piano primosottostrada e del piano terra sono in piastrelle di cotto, quelli dei servizi in piastrelle di ceramica; la scala interna che collega il piano primosottostrada al piano terra è realizzata in muratura e rivestita con

piastrelle di cotto, risulta provvista di una ringhierina anch'essa in ferro. Le pareti interne sotto tutte intonacate e tinteggiate, i davanzali delle finestre sono in cotto, le architravature delle porte interne sono in legno. Siccome l'altezza del piano terra lo permetteva è stato realizzato un piccolo soppalco con struttura portante in legno e scala anch'essa in legno.

Per quanto riguarda gli impianti, la fonte di alimentazione dell'impianto idrotermosanitario è il gas metano e gli elementi calorifici posti all'interno del fabbricato sono in alluminio, l'impianto elettrico è stato realizzato completamente sottotraccia ed opportunamente provvisto di guaina di protezione; tutti gli impianti ( termici, idraulici e gas ed elettrici ) sono stati certificati dalle Ditte che li hanno realizzati, così come anche riportato nel Certificato di Agibilità n° 43-65 del 23/12/2008, **allegato alla presente sotto la lettera L**. Il fabbricato è inoltre provvisto di un marciapiede in cotto che contribuisce a conferire allo stesso un aspetto molto gradevole.

Nel complesso il fabbricato in oggetto si presenta in buone condizioni di stabilità, conservazione e manutenzione e risulta composto da una sala da pranzo/cucina, un soggiorno ed un w.c al piano primosottostrada e da due camere da letto, un bagno, un disimpegno ed un ripostiglio al piano terra, da un soppalco al piano primo; il tutto evidenziato nella planimetria catastale in scala 1:100 allegata sotto la lettera H con il colore celeste, il tutto per una superficie utile di circa mq 92,75 ed un'altezza di 2,70 m per il piano primosottostrada, un'altezza media di 2,76 m per il piano terra, un'altezza media di 2,20 m per il soppalco, come dal seguente prospetto:

#### **Piano Primosottostrada**

|            |   |          |
|------------|---|----------|
| Cucina:    | m 4,37 x m 5,06 =                           | mq 22,11 |
| Soggiorno: | ( m 4,95 x m 4,42 ) – ( m 1,00 x m 2,10 ) = | mq 19,77 |
| Wc         | m 1,00 x m 2,10 =                           | mq 2,10  |

#### **Piano Terra**

|                    |                   |          |
|--------------------|-------------------|----------|
| Camera da letto 1: | m 3,25 x m 5,02 = | mq 16,31 |
|--------------------|-------------------|----------|

|   |                        |
|---|------------------------|
| Camera da letto 2: ( m 4,37 x m 3,01) + ( m 1,10 x m 0,80 ) = | mq 14,03               |
| Bagno: m 1,96 x m 3,25 =                                      | mq 6,37                |
| Disimpegno m 1,00 x m 2,50 =                                  | mq 2,50                |
| Ripostiglio m 0,84 x m 1,10 =                                 | mq 0,92                |
| <b>Piano Primo</b>  |                        |
| Soppalco m 1,80 x m 4,80 =                                    | mq 8,64                |
| <b><u>TOTALE:</u></b>   | <b><u>MQ 92,75</u></b> |

I fabbricati sopra descritti hanno diritto alla corte comune censita al C.F. nel foglio n° 8 con la particella n° 132/1 ed al C.T. nel foglio n° 8 con la particella n° 132 della superficie di Ha 00.02.80 ( comprensiva anche dell'area di sedime dei fabbricati della superficie di circa 120 mq ) ( **Vedasi documentazione fotografica All. I: foto n° 8** ),

In prossimità dei due fabbricati è annesso il terreno censito al C.T. nel foglio n° 8 con la particella n° 131 della superficie di Ha 00.12.40 avente destinazione urbanistica AD come da C.D.U. rilasciato dal Comune di Marsciano in data 31/03/2015 al n° 042/2015 ( **Vedasi All. M: C.D.U. rilasciato dal Comune di Marsciano** ).

Come si evince da tale certificazione, il terreno in oggetto secondo il P.R.G. vigente è posto in zona “ AD “ che come le zone “ AC” individuano gli ambiti soggetti a ristrutturazione urbanistico-edilizia dove è previsto un maggiore incremento delle volumetrie esistenti; secondo il P.R.G. adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 68 del 12/12/2013 – Parte Operativa – tale terreno si trova sempre in zona “ AD “, ma a seguito della variante approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 8 del 17/03/2015, non ancora esecutiva alla data 31/03/2015, perché da pubblicare sul B.U.R., l'ampliamento previsto per tali zone è stato soppresso. Il terreno in oggetto si trova in zona sismica e quindi soggetto alle prescrizioni della Legge n° 64 del 02/02/1974 ed è soggetto al vincolo per la tutela delle bellezze naturali di cui al Dlgs 42/2004.

Attualmente tale terreno è adibito a corte dei fabbricati, risulta incolto con presenza di vegetazione erbacea, arbustiva ed arborea. Va rilevato che a confine con omissis è presente una porzione di muratura di proprietà comunale praticamente crollata e che si è riversata sulla zona posta tra i due fabbricati ( **Vedasi documentazione fotografica All. I: foto n° 19** ), determinando lo sviluppo di vegetazione erbacea ed arbustiva infestante che dovrà essere rimossa.

La porzione di terreno in oggetto, vista la sua destinazione d'uso ed i suoi vincoli ( trattasi sostanzialmente del centro storico di Castiglione della Valle ), può essere considerato uno spazio a disposizione dei fabbricati A e B e sene dovrà effettuare la relativa Denuncia di Variazione colturale presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, in quanto catastalmente la particella risulta frutteto; i costi necessari saranno successivamente quantificati nella voce detrazioni.

Il fabbricato individuato nella planimetria catastale ( **vedasi all. H** ) e nella documentazione fotografica ( **vedasi all. I foto n° 1, 9, 10, 11, 12,** ) con la lettera C, è stato ristrutturato negli anni 2003/2008 ed attualmente viene utilizzato dai familiari della famiglia OMISSIS, risulta costituito da una struttura portante mista in pietra/mattoni a facciavista, da solaio interno con orditura principale e secondaria in legno di noce e castagno ad interasse di pianella; il solaio di copertura a due falde è anch'esso in legno con travature in parte nuove in parte restaurate con sovrastante manto di copertura in coppi, lo sporto di gronda è provvisto di filetti in legno ad interasse di pianella, i canali di gronda ed i discendenti sono in rame a sezione circolare, gli infissi esterni ( finestre e porte/finestre in legno sono sprovvisti di protezione ).

Il pavimento del balconcino esterno prospiciente su via Garibaldi è in cotto e lo stesso balconcino è provvisto di una ringhierina di protezione in ferro. Gli infissi interni sono in legno vecchio restaurato, il pavimento dei locali del piano primo e secondo sono in piastrelle di cotto, così come quelli dei servizi, il bagno è inoltre provvisto di un

lucernario velux; la scala interna che collega il piano primo al piano secondo è realizzata in muratura e rivestita in piastrelle di cotto, mentre la scala esterna che dal piano terra porta al piano primo è realizzata in muratura e rivestita anch'essa in cotto. Le pareti interne sotto tutte realizzate a pietra/mattone a facciavista, i davanzali delle finestre sono in cotto.

Per quanto riguarda gli impianti, la fonte di alimentazione dell'impianto idrotermosanitario è il gas metano e gli elementi calorifici posti all'interno del fabbricato sono in alluminio, l'impianto elettrico è stato realizzato completamente sottotraccia ed opportunamente provvisto di guaina di protezione; tutti gli impianti ( termici, idraulici e gas ed elettrici ) sono stati certificati dalle Ditte che li hanno realizzati, così come anche riportato nel Certificato di Agibilità n° 12-65 del 14/10/2008, **allegato alla presente sotto la lettera L.**

Va rilevato che il sottoscritto C.T.U. non ha potuto sopralluogare la porzione di fabbricato al piano terra in quanto il Signor OMISSIS che presenziava al sopralluogo, non aveva la disponibilità della chiave; viste le caratteristiche strutturali della porzione immobiliare, del tutto simili a quella del piano primo e secondo e vista la scarsa consistenza della superficie, il sottoscritto, ritiene ugualmente di poter eseguirne la stima, sulla base della documentazione urbanistica e catastale acquisita.

Nel complesso il fabbricato in oggetto si presenta in buone condizioni di stabilità, conservazione e manutenzione e risulta composto da due porzioni immobiliari; quella al piano terra evidenziata nella planimetria catastale in scala 1:200 allegata sotto la lettera H con il colore arancio composto da un locale rustico, un w.c. ed un ingresso diretto da Piazza della Vittoria, il tutto per una superficie utile di circa mq 18,25 ed un'altezza massima di 4,20 m ed un'altezza minima di circa 2,92 m come dal seguente prospetto:

#### **Piano terra**



|                |                   |                 |
|----------------|-------------------|-----------------|
| Ingresso:      | m 1,20 x m 1,50 = | mq 1,80         |
| Wc             | m 2,43 x m 1,50 = | mq 3,65         |
| Rustico        | m 4,00 x m 3,20 = | mq 12,80        |
| <b>TOTALE:</b> |                   | <b>MQ 18,25</b> |

quella al piano primo e secondo evidenziato nella planimetria catastale in scala 1:200 allegata sotto la lettera H con il colore rosato composta da un soggiorno ed un balconcino al piano primo al quale si accede da una scala che dal piano terra giunge al piano sovrastante; da un vano scala, un disimpegno, un bagno e due camere da letto al piano secondo il tutto per una superficie utile di circa mq 83,85 ed un'altezza del piano primo di circa 2,57 m e un'altezza media del piano secondo di circa 2,90 m, come dal seguente prospetto:

#### **Piano Primo**

|            |                   |          |
|------------|-------------------|----------|
| Soggiorno: | m 8,44 x m 4,11 = | mq 34,69 |
| Balconcino | m 1,20 x m 0,50 = | mq 0,60  |
| Scala      | m 4,60 x m 1,50 = | mq 12,80 |

#### **Piano secondo**

|                     |   |                 |
|---------------------|---|-----------------|
| Camera da letto 1:  | $(m\ 4,90 \times m\ 2,20)/2 + (m\ 4,90 \times m\ 2,40)/2 =$ | mq 11,27        |
| Camera da letto 2:  | $(m\ 5,30 \times m\ 2,50)/2 + (m\ 5,30 \times m\ 2,80)/2 =$ | mq 14,04        |
| Bagno:              | m 3,10 x m 1,50 =   | mq 4,65         |
| Disimpegno/Sca int: | m 1,05 x m 5,53 =   | mq 5,80         |
| <b>TOTALE:</b>      |   | <b>MQ 83,85</b> |

Dalla risposta avuta via mail dall'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 07/07/2015 gli immobili oggetto di stima non sono stati interessati da Contratti di Affitto e /o comodato ( **Vedasi All. N: risposta via mail da parte dell'Agenzia delle Entrate di Perugia e copia contratti inviati** )

### **3/c – Inquadramento urbanistico:**

Dalle ricerche svolte presso lo Sportello Unico Attività Produttive ed Edilizia del Comune di Marsciano con richiesta effettuata in data 26/03/2015 e rilascio degli atti in data 31/03/2015 ed in data 07/04/2015, relativamente agli immobili in oggetto è risultato quanto segue:

- Tutti gli immobili non sono stati interessati da domande di Condonò ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e L. R. n° 21 del 03/11/2004.

Relativamente ai **FABBRICATI A** e **B**: censiti al CF di Marsciano nel foglio n° 8 con le particelle n° 132/2, n° 132/3, questi sono stati edificati in data anteriore al 01/09/1967, successivamente sono stati interessati dal Permesso di Costruire n° 1805/2003 del 17/02/2004 intestato alla OMISSIS per restauro conservativo di fabbricati da destinare a case vacanza; dal Permesso di Costruire n° 4432/2005 del 10/11/2005 intestato alla Società OMISSIS per restauro conservativo di fabbricati da destinare a case vacanza ( nuovo Permesso di Costruire per lavori non iniziati nei termini ); dal Permesso di Costruire n° 6730/2008 del 16/09/2008 intestato alla Società OMISSIS per restauro conservativo di fabbricati da destinare a case vacanza ( variante al Permesso di Costruire n° 4432/2005 ); dal Permesso di Costruire n° 7389/2008 del 25/11/2008 intestato alla OMISSIS per restauro conservativo di fabbricati da destinare a case vacanza ( variante al Permesso di Costruire n° 6730/2008 ) per i quali è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n° 43-65 del 23/12/2008 ( **vedasi All. O: Copia Permessi di Costruire ed elaborati grafici allegati al permesso di Costruire n° 7389/2008, All. L: Certificato di Agibilità n° 43 – 65/2008** );

Relativamente al **FABBRICATO C**: censito al CF di Marsciano nel foglio n° 8 con le particelle n° 179/3, n° 179/4, questo è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, successivamente è stato interessato dal Permesso di Costruire n° 2312/2003 del 06/11/2004 intestato alla Società OMISSIS per restauro di fabbricato per casa vacanza; dal Permesso di Costruire n° 6020/2007 del 22/09/2007 intestato alla Società OMISSIS per restauro di fabbricato per casa vacanza ( variante al Permesso di Costruire n° 2312/2003 ) per i quali è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n° n° 43-65 del

23/12/2008 ( **vedasi All. P: Copia Permessi di Costruire ed elaborati grafici allegati al permesso di Costruire n° 6020/2007, All. L: Certificato di Agibilita' n° 12 – 65/2008** ).

Dalla consultazione del C.D.U. rilasciato dal Comune di Marsciano in data 31/03/2015 al n° 042/2015 e dalla certificazione preventiva sull'esistenza e qualità dei vincoli rilasciata dal Comune di Marsciano in data 07/04/2015, si evince che il terreno censito al C.T. nel foglio n° 8 con le particelle n° 132 ( sulla quale insistono i fabbricati censiti al C.F. nel foglio n° 8 con le particelle n° 132/2, 132/3 ), n° 131, secondo il P.R.G. vigente è posto in zona " AD " che come le zone " AC" individuano gli ambiti soggetti a ristrutturazione urbanistico-edilizia dove è previsto un maggiore incremento delle volumetrie esistenti; secondo il P.R.G. adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 68 del 12/12/2013 – Parte Operativa – tale terreno si trova sempre in zona " AD ", ma a seguito della variante approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 8 del 17/03/2015, non ancora esecutiva alla data 31/03/2015, perché da pubblicare sul B.U.R., l'ampliamento previsto per tali zone è stato soppresso. Il terreno in oggetto si trova in zona sismica e quindi soggetto alle prescrizioni della Legge n° 64 del 02/02/1974 ed è soggetto al vincolo per la tutela delle bellezze naturali di cui al Dlgs 42/2004. Il terreno censito al C.T. nel foglio n° 8 con la particella n° 179 ( sulla quale insiste il fabbricato censito al C.F. nel foglio n° 8 con le particelle n° 179/3, 179/4 ), secondo il P.R.G. vigente è posto in zona " AB " ed individua gli edifici d'epoca con elementi autentici alterati da sottoporre ad interventi di ristrutturazione mirati al recupero, al mantenimento ed all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri originari dei singoli manufatti ed in particolare del relativo contesto architettonico-ambientale. Il fabbricato in oggetto si trova in zona sismica e quindi soggetto alle prescrizioni della Legge n° 64 del 02/02/1974 ed è soggetto al vincolo per la tutela delle bellezze naturali di cui al Dlgs 42/2004. Gli immobili in oggetto non sono sottoposti a vincolo idrogeologico. ( **Vedasi All. M: C.D.U. e certificazione preventiva sull'esistenza e qualità dei vincoli** ).

**3/d – Individuazione di formalità, vincoli, iscrizioni, pignoramenti e trascrizioni**

**pregiudizievoli da cancellare :**

Per quanto riguarda i vincoli gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente sono i seguenti:

- **Non sono presenti vincoli**

Per quanto riguarda i vincoli gravanti sul bene da cancellare o regolarizzare dalla procedura sono i seguenti:

**1-Iscrizione R.P. 747 del 14/03/2012, ipoteca volontaria per la somma garantita di € 1.000.000,00 ( euro unmilione/00 ) a garanzia di mutuo di € 500.000,00 ( cinquecentomila/00 euro ) a favore della Banca Popolare di Spoleto Spa con sede in Spoleto della durata di anni 15 contro OMISSIS con sede in Marsciano, ( terzo datore d'ipoteca ) OMISSIS Marsciano ( debitore non datore - ), atto a rogito notaio OMISSIS in data 13/03/2012 rep. 122353/39550, gravante su fabbricati con terreno circostante il tutto posto in Marsciano, censiti rispettivamente al CF nel foglio n° 8 con le particelle n° 132/2-cat D/2 – n°132/3- cat D/2 – n°132/1 – bene comune non censibile – n°179/3-cat A/3 – n°179/4-cat D/2; al CT. nel foglio n° 8 con le particelle n° 132 - 131;**

**2 - Iscrizione R.P. 929 del 29/03/2013, derivante da decreto ingiuntivo per la somma di € 30.372,81 ( euro trentamilatrecentosettantadue/81 ) a garanzia di un debito per capitale di € 30.372,81 ( euro trentamilatrecentosettantadue/81 ), a favore della Banca delle Marche Spa con sede in Ancona contro la OMISSIS atto giudiziario emesso dal Tribunale Civile di Perugia in data 23/03/2013 rep. 736/2013, gravante, oltre a maggior consistenza, su fabbricati con terreno circostante il tutto posto in Marsciano, censiti rispettivamente al CF nel foglio n° 8 con le particelle n° 132/2-cat D/2 – n°132/3- cat D/2 – n°179/3-cat A/3 – n°179/4-cat D/2; al CT. nel foglio n° 8 con la particella n° 131;**

**3- Iscrizione R.P. 3511 del 03/12/2013, derivante da decreto ingiuntivo per la somma di € 40.000,00 ( euro quarantamila/00 ) a garanzia di un debito per capitale di € 33.052,18 ( euro trentatremilazerocinquantadue/18 ) e per interessi di € 6.053,82 ( euro seimilazerocinquantatre/82 ), a favore della Banca Popolare di Spoleto in**

**Amministrazione Straordinaria con sede in Spoleto contro la OMISSIS sede in Marsciano, atto giudiziario emesso dal Tribunale di Perugia in data 21/11/2013 rep. 3080,** gravante su fabbricati con terreno circostante il tutto posto in Marsciano, censiti rispettivamente al CF nel foglio n° 8 con le particelle n° 132/2-cat D/2 – n°132/3- cat D/2 – n° 132/1-bene comune non censibile – n°179/3-cat A/3 – n°179/4-cat D/2; al CT. nel foglio n° 8 con le particelle n° 131 - 132;

**4- Iscrizione R.P. 3583 del 06/12/2013, derivante da decreto ingiuntivo per la somma di € 49.993,16 ( euro quarantanovemilannovecentonovantatre/16/00 a favore della Banca Popolare di Spoleto in Amministrazione Straordinaria con sede in Spoleto contro OMISSIS, atto giudiziario emesso dal Tribunale di Perugia in data 25/11/2013 rep. 3131,** gravante su fabbricati con terreno circostante il tutto posto in Marsciano, censiti rispettivamente al CF nel foglio n° 8 con le particelle n° 132/2-cat D/2 – n°132/3- cat D/2 – n° 132/1-bene comune non censibile – n°179/3-cat A/3 – n°179/4-cat D/2; al CT. nel foglio n° 8 con le particelle n° 131 - 132;

**5 - Trascrizione R.P. 612 del 14/01/2014, atto esecutivo o cautelare per verbale pignoramento immobiliare a favore della Banca Popolare di Spoleto in Amministrazione Straordinaria con sede in Spoleto e contro OMISSIS atto giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 16/12/2013 rep. 686,** gravante su fabbricati con terreno circostante il tutto posto in Marsciano, censiti rispettivamente al CF nel foglio n° 8 con le particelle n° 132/2-cat D/2 – n°132/3- cat D/2 – n° 132/1-bene comune non censibile – n°179/3-cat A/3 – n°179/4-cat D/2; al CT. nel foglio n° 8 con le particelle n° 131 - 132;

Dalla ricerca svolta presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 07/08/2015 dalla data del mio precedente accesso 16/03/2015, alla data del 06/08/2015, la OMISSIS, non è stata interessata da trascrizioni a favore e da trascrizioni contro ( **Vedasi all. Q : copia visure ipotecarie in data 07/08/2015** ); non si è ritenuto quindi necessario un aggiornamento delle visure catastali.

Non essendo presenti immobili in condominio, non vi sono spese fisse di gestione o manutenzione ( come ad es. spese condominiali ordinarie ), spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

**3/e - Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elencazione di**

**ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi ( data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione ), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile:**

Viene innanzitutto precisato che nella documentazione avuta a disposizione gli atti di provenienza nel ventennio sono stati presentati sotto forma di relazione notarile del Notaio Dott OMISSIS di Perugia in data 02/07/2014, mentre le certificazioni storiche catastali sono state presentate sotto forma di Certificato Speciale su base informativa Ricevuta n° 35361 relativa ai beni censiti al C.F. e Ricevuta n° 35363 relativo ai beni censiti al C.T .

La proprietà dei beni oggetto di esecuzione nel ventennio è così ripartita:

**Relativamente alle porzioni di fabbricato con annesso terreno pertinenziale il tutto posto in Marsciano, Fraz Castiglione della Valle, Piazza Vittoria, censiti rispettivamente al CF. nel foglio n° 8 con le particelle 132/2 - PS1-T – cat D/2 –R.C. € 1.308,00; n° 132/3 – PS1-T-1 – cat D/12 – R.C. € 1.452,00; n° 132/1 – bene comune non censibile; ed al CT nel foglio n° 8 con le particelle n° 132 della superficie di mq 280 – ente urbano; n° 131 della superficie di mq 1240 – R.D. € 14,43 – R.A. € 6,40**

- alla data del 01/01/1994 gli immobili in oggetto, più precisamente il terreno con sovrastante fabbricato rurale il tutto posto in Marsciano, Fraz Castiglione della Valle, censiti al CT nel foglio n° 8 con le particelle n° 131 della superficie di mq 1.240, n° 132 ( fabbricato rurale ) della superficie di mq 280, la quale a seguito di denuncia di accatastamento presentata all'U.T.E. di Perugia in data 09/01/1995 al n° 356, si è formata l'unità immobiliare censita al CF nel foglio n° 8 con la particella n° 132 – cat A/4, dalla quale a seguito di Denuncia di Variazione per divisione, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, presentata all'U.T.E. di Perugia in data 05/12/2008 al n° 32017, successiva Denuncia di variazione per variazione del classamento in data 13/11/2009 al n°39342 e successiva Denuncia di Variazione per variazione toponomastica in data 03/06/2014 al n° 86795 si sono formate le particelle n° 132/1 – bene comune non censibile, n° 132/2-cat D/2, n° 132/3-cat D/2, erano di proprietà dei Signori OMISSIS usufruttuario ), OMISSIS( nuda prop. per la quota di 1/2 ) e OMISSIS (nuda proprietà per a quota di 1/2 );



20/10/1986 al n° 47 Vol. ..., trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 17/02/1990 al n° 2773 e successione in morte del Signor OMISSIS denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Perugia in data 24/10/1988 al n° 55 Vol. 727, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 17/02/1990 al n° 2774.

**3/f – Aspetto economico o Criterio di stima, procedura di stima e calcolo del più probabile valore di mercato:**

L'aspetto economico o criterio di stima utilizzato per effettuare tali valutazioni, è il più probabile valore di mercato, che rappresenta la ” **stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare, alla data della stima, in una libera contrattazione di compravendita** “ .

La scelta di tale aspetto economico, dovrebbe prevedere la presenza nella zona o nei comuni limitrofi rispetto al Comune ove si trovano gli immobili oggetto di stima, di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei quali siano noti prezzi recenti di compravendita.

La destinazione d'uso particolare di parte dei fabbricati ( i fabbricati adibiti a casa vacanze ), non ha permesso l'individuazione di atti di trasferimento, contratti preliminari, stime e valutazioni recenti etc, nei quali fossero presenti tali valori. Anche i dati statistici rilevabili da siti internet, Osservatorio del Mercato Immobiliare delle Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare delle Camere di Commercio, etc, non presentano valori immobiliari riferiti a tali destinazioni d'uso.

Per tali motivazioni si è ritenuto opportuno ricercare valori immobiliari relativi ad immobili simili ad uso residenziale, posti in zona periferica nel Comune di Marsciano, che presenta un sufficiente mercato immobiliare, e quindi utilizzabili come confronto.

Ai valori così individuati, è stato applicato un incremento pari al 20% in relazione alla destinazione d'uso ed alla tipologia costruttiva dei fabbricati ad uso case vacanze, come meglio sopra riportato nella descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi.

Per il terreno di pertinenza dei fabbricati A e B, questo è stato comparato ad un terreno agricolo di tipo seminativo al quale, vista la particolarità dell'uso è stato effettuato



un incremento del valore del 50%.

La procedura di stima scelta è stata quella **diretta e sintetica**.

**Diretta**, in quanto la stima è stata svolta mediante confronto immediato e diretto degli immobili in oggetto con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con le osservazioni di cui sopra, dei quali si è reso noto il dato di mercato corrispondente all'aspetto economico da valutare, il parametro di confronto utilizzato è stata la superficie utile espressa in mq per i fabbricati e l'ettaro per i terreni.

**Sintetica**, in quanto il parametro di confronto utilizzato è stata una grandezza fisica elementare, la superficie utile espressa in mq per i fabbricati e l'ettaro per i terreni.

Dall'analisi del mercato immobiliare e locatario del Comune di Marsciano si è ritenuta scarsamente affidabile la stima analitica per capitalizzazione dei redditi, basata sul calcolo del Bf e del saggio di capitalizzazione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, sono state effettuate delle ricerche presso studi professionali di tecnici abilitati, studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, Industria, Agricoltura ed Artigianato di Perugia e vari siti consultabili mediante internet, in particolare quello relativo alle quotazioni immobiliari ( Banca dati quotazioni immobiliari secondo semestre 2014 ) riportate dall'Agenzia delle Entrate; per i terreni, oltre alle valutazioni di cui sopra, in particolare, è stato consultato il Supplemento Ordinario n° 5 al Bollettino Ufficiale della regione dell'Umbria Serie Generale n° 9 del 26/02/2014, relativo ai valori agricoli medi rilevati per l'anno 2014.

Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore ordinario di mercato prendendo in considerazione ogni elemento che possa influire in positivo o in negativo su di esso quale ad esempio la posizione dell'immobile, la consistenza, la qualità e destinazione d'uso, l'anno di costruzione/ristrutturazione, la presenza o assenza di impianti, lo stato di conservazione e manutenzione, la conformità alle opere edilizie, etc. e per le motivazioni sopra riportate, per i fabbricati A, B e C un incremento di valore del 20%, mentre per il terreno un

incremento di valore del 50%.

Al valore ordinario calcolato sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di rendere il dato ottenuto, prossimo al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto stima.

Dalle considerazioni di cui sopra si può assegnare un più probabile valore di mercato di € 1.440,00/mq ai **FABBRICATI A e B**; un più probabile valore di mercato di € 720,00/mq per il soppalco del fabbricato B; un più probabile valore di mercato di € 1.320,00 al **FABBRICATO C** al piano terra; un più probabile valore di mercato di € 1.560,00/mq al **FABBRICATO C** ai piani primo e secondo; un più probabile valore di mercato di € 50.000,00/Ha al per il terreno di pertinenza; il valore ordinario degli immobili in oggetto sarà:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| - FABBRICATO A: mq 81,14 X € 1.440,00/mq =                     | € 116.841,60               |
| - FABBRICATO B: mq 84,11 X € 1.440,00/mq =                     | € 121.118,40               |
| - soppalco FABBRICATO B: mq 8,64 X € 720,00/mq =               | € 6.220,80                 |
| - piano terra FABBRICATO C: mq 18,25 X € 1.320,00/mq =         | € 24.090,00                |
| - piano primo/secondo FABBRICATO C: mq 83,85 X € 1.560,00/mq = | € 130.806,00               |
| - terreno di pertinenza: Ha 00.13.60 x € 50.000,00/Ha =        | € 6.800,00                 |
| <b><u>TOTALE VALORE ORDINARIO:</u></b>                         | <b><u>€ 405.876,80</u></b> |

Al valore ordinario così calcolato dovranno essere effettuate le seguenti detrazioni che non tengono conto delle spese vive e degli importi di c.i.s. ( 2% ), Iva ( 22% ) ed eventuale R.A. ( 20% ):

|  |                        |
|--|------------------------|
| Denuncia di Variazione colturale da presentare all'Agenzia delle Entrate di Perugia per il terreno censito al C.T. nel foglio n° 8 con la particella n° 131: | € 100,00               |
| <b><u>TOTALE DETRAZIONI:</u></b>   | <b><u>€ 100,00</u></b> |

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto quindi sarà:

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <b>VALORE ORDINARIO DEGLI IMMOBILI:</b> | <b><u>€ 405.876,80</u></b> |
| <b>DETRAZIONI:</b>                      | <b><u>€ 100,00</u></b>     |

**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:**  
**quattrocentocinquemilasettecentosettantasei/80 euro )**

**€ 405.776,80 (**

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Bevagna li, 18/08/2015

Il C.T.U.

Dott. Agr. Luigi Trippetta

## **INDICE**

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Pagina 1</b> .....  | <b>Premessa</b>  |
| <b>Pagina 7</b> .....  | <b>Svolgimento delle operazioni di consulenza</b>  |
| <b>Pagina 7</b> .....  | <b>Risposte ai quesiti proposti</b>  |
| <b>Pagina 7</b> .....  | <b>Individuazione catastale e provenienza</b>  |
| <b>Pagina 9</b> .....  | <b>Descrizione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili ed individuazione dei confini</b>   |
| <b>Pagina 18</b> ..... | <b>Inquadramento urbanistico:</b>  |
| <b>Pagina 20</b> ..... | <b>Individuazione di formalità, vincoli, iscrizioni, pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli da cancellare</b> |
| <b>Pagina 22</b> ..... | <b>Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elencazione di ciascun atto di acquisto</b>          |
| <b>Pagina 24</b> ..... | <b>Aspetto economico o Criterio di stima, procedura di stima e calcolo del più probabile valore di mercato</b>     |



### **ALLEGATO “ R ”:**

Lotto N° 1: diritti di piena proprietà della omissis su fabbricati posti nel Comune di Marsciano, Frazione Castiglione della Valle, distinti rispettivamente al CF. nel foglio n° 8 con le particelle n° 132/2 – Piazza Vittoria Snc – PS1-T – cat D/2 - R.C. € 1.308,00, n° 132/3 – Piazza Vittoria Snc – PS1-T-1° – cat D/2 – R.C. € 1.452,00; n° 132/1 – bene comune non censibile; ed al C.T. nel foglio n° 132 – ente urbano della superficie di Ha 00.02.80; n° 131 della superficie di Ha 00.12.40 – R.D. € 14,43 – R.A. € 6,40,

Valore: € 250.880,80 ( duecentocinquantamilaottocentottanta/80 euro )

Lotto N° 2: diritti di piena proprietà della omissis su fabbricati posti nel Comune di Marsciano, Frazione Castiglione della Valle, distinti al CF. nel foglio n° 8 con le particelle n° 179/3 – Piazza della Vittoria Snc – PT – cat A/3 – classe 1<sup>^</sup> - vani 1,5 – R.C. € 65,07; n° 179/4 – Piazza della Vittoria n° 2/a – PT-1-2 – cat D/2 – R.C. € 1.246,00

Valore: € 154.896,00 ( centocinquantaquattromilaottocentonovantasei/00 euro )

