

Perugia, 6 agosto 2018

TRIBUNALE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 117/2017 R.G. Es.

UDIENZA: 20/09/2018

GIUDICE delle ESECUZIONI

Dott. Simone Salcerini

PROMOSSA DA:

CONTRO:

RELAZIONE DI STIMA

Allegati n. 15

Il CTU

e documentazione fotografica

Dott. Agr. Riccardo Trabalza



DATI DEL C.T.U

Dott. Agr. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 8 giugno 1969 ed ivi residente, per la professione in via dei Filosofi n. 41/a, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695.

NOMINA DI INCARICO E GIURAMENTO

Con ordinanza del 27/02/2018 il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Simone Salcerini nominava il soprascritto C.T.U., il quale, all'udienza del 03/05/2017, di fronte al G.E., ha prestato giuramento di rito, assumendo l'incarico di rispondere con relazione scritta al 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 catastali 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: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 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 dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili 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 esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; 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 identificati 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 di 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 registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; 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) allegghi, 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 noto 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 o 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 acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare 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 lotti, 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 tra 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 solo 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.

RISPOSTE AL QUESITO

▪ Individuazione dei beni oggetto di pignoramento, identificazione catastale, confini, conformità con i dati contenuti nel pignoramento

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un compendio immobiliare ubicato in Comune di Massa Martana, Voc. Raggio n. 396, costituito da



un'abitazione elevata su tre piani fuori terra oltre a corte pertinenziale esclusiva sulla quale insistono due corpi di fabbrica con destinazione magazzino e fienile (Allegato n. 2 – estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco subalterni).

L'abitazione è così composta: fondi e ripostigli al piano terra; ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere, doppi servizi, ripostiglio e terrazzo al piano primo; n. 2 camere, bagno e soffitta al piano secondo (Allegato n. 3 – planimetria catastale).

Risultanze catastali

L'abitazione è così censita al C.F. del Comune di Massa Martana:

Foglio 34 – p.lla 927 sub 3 – Cat. A/7 – Classe 1 – Consistenza 10 vani – Sup. catastale 289 mq – Rendita € 929,62

Il magazzino è così censito al C.F. del Comune di Massa Martana:

Foglio 34 – p.lla 927 sub 4 – Cat. C/2 – Classe 2 – Consistenza 25 mq – Sup. catastale 25 mq – Rendita € 27,11

Il fienile è così censito al C.F. del Comune di Massa Martana:

Foglio 34 – p.lla 927 sub 5 – Cat. C/2 – Classe 1 – Consistenza 96 mq – Sup. catastale 96 mq – Rendita € 89,24

La corte è censita al C.F. del medesimo Comune al Foglio n. 34 p.lla 927 sub 2 bene comune non censibile ai sub 3-4-5 e al C.T. con la part. 927 ente urbano di 2.144 mq (Allegato n. 4 – visure catastali)

I dati indicati nell'atto di pignoramento (indirizzo e dati catastali) corrispondono a quelli accertati in sede di sopralluogo; si evidenzia che nella



descrizione viene omesso il fienile ed il magazzino, ricadenti sempre sulla particella n. 927; inoltre viene indicata una superficie della corte pari a mq 1.970 (corrispondente alla particella ex 60) anziché mq 2.144 (superficie al CT della particella n. 927).

▪ **Titolo di proprietà e occupazione del bene**

Dalle indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Perugia, non risultano registrati contratti di locazione e/o di comodato per l’immobile oggetto di pignoramento (Allegato n. 7 – attestazione Agenzia Entrate).

▪ **Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna

▪ **Formalità, vincoli ed oneri, _____ che risulteranno non opponibili all’acquirente:**



Il bene in oggetto risulta gravato da:

– Ipoteca volontaria iscritta in data 05/04/2005

– Ipoteca volontaria iscritta in data 23/10/2006

– Pignoramento trascritto in data 12/06/2009

– Pignoramento trascritto in data 03/07/2013

– Pignoramento trascritto in data 06/06/2017

▪ **Vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio:**

Trattandosi di abitazione unifamiliare, non è stato costituito un condominio.

▪ **Proprietà nel ventennio:**

▪ **Verifica della regolarità edilizia, agibilità, sanabilità opere abusive e relativi costi, destinazione urbanistica dei terreni:**

Dalla consultazione delle ortofoto storiche relative agli anni 1954-1956



disponibili sul sito della Regione Umbria Web Gis Umbria Geo, il fabbricato principale risulta essere stato edificato in data anteriore al 1967. Sulla base delle informazioni assunte dallo scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa Martana è emerso che successivamente per l'immobile sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Autorizzazione n. 51 del 25/08/1980 per manutenzione straordinaria, rifacimento del tetto (Allegato n. 8);
- Concessione per eseguire attività edilizia n. 424 del 20/12/1983 per ampliamento fabbricato rurale (Allegato n. 9);
- Concessione per eseguire attività edilizia n. 720 del 18/05/1987 per ampliamento e restauro fabbricato rurale (Allegato n. 10)
- Concessione per eseguire attività edilizia n. 16/03 del 18/02/2003 per ristrutturazione fabbricato danneggiato dal sisma del 12/05/1997 (Allegato n. 11);
- D.I.A. prot. n. 12700 del 21/12/2004 per variante alla concessione n. 16/03 e relativa autorizzazione per la modifica di elementi costitutivi del paesaggio prot. n. 12701 del 14/03/2005 (Allegato n. 12);
- Comunicazione di ultimazione dei lavori prot. n. 11947 del 28/11/2005 (Allegato n. 13).

Non è stata reperita la dichiarazione di agibilità/abitabilità.

Lo stato attuale del fabbricato abitativo, verificato durante il sopralluogo, corrisponde alle planimetrie catastali e all'ultimo progetto approvato ad eccezione di alcune modifiche riguardanti suddivisioni interne e destinazione d'uso di alcuni vani al piano secondo; in particolare il vano catastalmente identificato come bagno è adibito a camera e nel vano adiacente, destinato a



camera, è stato ricavato un bagno. Tutta la superficie del piano secondo è comunque urbanisticamente destinata a soffitta. Inoltre non è stata realizzata una finestra dell'ingresso al piano primo, prevista invece nel progetto di variante.

Per il fienile non sono stati reperiti titoli abilitativi, ma risulta conforme alla planimetria catastale; in fase di accatastamento nella procedura Docfa è stato dichiarato che il fabbricato era stato realizzato in data anteriore al 1967.

Per il magazzino è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge n. 47/85, ancora da perfezionare; in fase di accatastamento nella procedura Docfa è stato dichiarato che il fabbricato era stato realizzato in data anteriore al 1967. Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Massa Martana, è emerso che i costi necessari per il rilascio della concessione in sanatoria (oblazioni, diritti, ecc.), oltre alle spese tecniche, si attestano in € 3.000,00 circa.

Sulla corte sono presenti strutture precarie realizzate prevalentemente in lamiera, che dovranno essere rimosse in quanto non autorizzate urbanisticamente.

Dalle informazioni assunte presso la Regione dell'Umbria, Servizio geologico e gestione acque pubbliche, è emerso che sono state presentate le denunce per n. 2 pozzi identificate con i numeri di protocollo 47595 e 47596 (Allegato n. 14).

▪ **Formazione dei lotti:**

Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni colpiti dal pignoramento, il C.T.U. ritiene opportuno proporre la vendita in un unico lotto, e precisamente:



Compendio immobiliare ubicato in Comune di Massa Martana, Voc.

Raggio n. 396, costituito da un'abitazione elevata su tre piani fuori terra, oltre a corte pertinenziale esclusiva sulla quale insistono due corpi di fabbrica con destinazione magazzino e fienile.

▪ **Descrizione analitica del bene:**

Il compendio immobiliare è ubicato in Comune di Massa Martana, Voc. Raggio n. 396 ed è raggiungibile dalla via pubblica tramite una strada poderale imbrecciata che, attraversando la corte, conduce anche a fabbricati di altra proprietà. La corte ha una superficie pari a mq 2.144 tra superficie coperta e scoperta ed è in parte sistemata con stabilizzato di cava e destinata a parcheggi e spazi di manovra ed in parte è inerbita; su una porzione è stato realizzato un orto familiare. Si evidenzia che la porzione di corte compresa tra il tracciato stradale e le particelle n. 289 e n. 291, come si evince da fotointerpretazione (Allegato n. 15 - foto aerea con sovrapposizione catastale), è stata in parte recintata ed inglobata nella corte pertinenziale del fabbricato ricadente sulla particella n. 289, di altra proprietà. Oltre al magazzino ed al fienile, sulla corte insistono altri manufatti precari, realizzati principalmente con lamiere, che dovranno essere rimossi in quanto privi delle necessarie autorizzazioni; sono inoltre presenti n. 2 pozzi, uno dei quali alimenta l'impianto idrico sanitario dell'abitazione. Si ribadisce infine che la corte è attraversata dalla strada poderale che dà accesso a fabbricati e terreni di proprietà di terzi; sulla stessa infatti è stata costituita una servitù gratuita di passaggio, anche carrabile, come riportato nell'atto a rogito Notaio Francesco Alcini del 9/11/1969,



Il fabbricato ad uso abitativo oggetto della presente esecuzione si eleva su tre piani fuori terra così suddivisi:

- piano terra: locali adibiti a fondi, ripostigli e rustico;

- piano primo: raggiungibile tramite scala esterna in muratura è suddiviso in ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere, doppi servizi, ampio terrazzo;

- piano secondo: raggiungibile tramite scala in ferro con gradini in legno dal soggiorno del piano terra, è suddiviso in disimpegno, n. 2 camere, bagno e soffitta. Si precisa che urbanisticamente il piano secondo è tutto destinato a soffitta.

Le superfici nette dei locali, riassunte nella tabella sottostante, sono state rilevate a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie catastali e tavole di progetto).

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- 100% delle superfici calpestabili;

- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;

- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, va computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali e del 25 per cento qualora non comunicanti;

- la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella



singola unità immobiliare, va computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali e nella misura del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Locale	Sup. netta	Altezza interna
<u>Piano terra:</u>		
Ripostiglio	9,00	2,75
Fondo	18,02	2,75
Fondo	25,34	2,75
Fondo	23,72	2,90
Fondo	25,44	2,90
Fondo	26,10	2,90
Fondo	26,10	2,90
Ripostiglio	29,50	2,30-2,90
<u>Piano primo:</u>		
Ingresso	8,42	2,50-3,00
Soggiorno	18,02	2,70
Cucina	23,80	2,70
Disimpegno	7,00	2,70
Camera	16,63	2,50-3,70
Camera	17,55	2,70
Bagno	5,67	2,70
Bagno	5,76	2,50-3,00



	Terrazzo	38,16	
	<u>Piano secondo:</u>		
	Soffitta	25,75	0,50-1,80
	Soffitta	13,40	3,70-4,60
	Soffitta	27,72	1,70-3,00
	Considerando la superficie dei fondi al 50 %, la superficie del terrazzo al 30 % fino a 25 mq e al 10 % per la restante superficie, la superficie della soffitta al 50 %, si ha una superficie commerciale pari a mq 315 circa .		
	Il magazzino è rappresentato da un box in lamiera di superficie pari a mq 25 circa mentre il fienile, realizzato con struttura portante metallica e copertura in lastre di cemento amianto, ha una superficie di mq 96 circa.		
	Il fabbricato ad uso abitativo è realizzato in muratura portante in blocchi di tufo, con solai in legno con doppia orditura di travi e travetti e piastrelle in laterizio. La copertura è a falde con manto in coppi; le facciate sono intonacate e tinteggiate.		
	Per quanto riguarda le finiture interne, i fondi al piano terra presentano infissi in metallo e finiture al grezzo, ad eccezione di due locali utilizzati come rustico, i quali presentano pareti intonacate e tinteggiate, soffitti con travi in legno a vista, pavimento in cotto. I piani primo e secondo presentano pareti tinteggiate, soffitti con travi e travetti in legno a vista, pavimento in cotto, pavimenti e rivestimenti dei bagni in piastrelle di ceramica. Tutti i vani sono dotati di aperture per l'illuminazione e l'aerazione, con infissi in legno, provvisti di vetrocamera e persiane in alluminio. Le porte interne sono in legno. L'abitazione è provvista di impianto elettrico con conduttori incassati		



sotto traccia, impianto idrico alimentato dal pozzo, impianto termico di tipo autonomo con circolazione di acqua calda prodotta dalla caldaia ubicata nel ripostiglio a piano terra ed alimentata a gpl. È inoltre presente un termocamino ubicato in cucina.

Il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

▪ Criterio estimativo adottato e valutazione dei beni

Criterio estimativo

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa.

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;



- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel **metro quadrato**.

Determinazione del valore

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato, attenendosi al principio di ordinarietà e concretezza che contraddistingue l'attività dello stimatore, nella valutazione che segue, si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale.

La superficie del piano secondo è stata valutata tenendo conto della sua destinazione d'uso urbanistica, quindi come soffitta e pertanto al 50%.

Si precisa che nella valutazione della corte si è tenuto conto della servitù di passaggio ivi presente, della attuale indisponibilità di una superficie di circa 80 mq ricadente all'interno della recinzione di altra proprietà, come sopra meglio descritto, nonché dei costi necessari per la rimozione e lo smaltimento delle strutture precarie.

Al valore del magazzino andranno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica, stimati in € 3.000,00.



PROCEDENDO ALLO SVILUPPO DEI CONTEGGI, SI OTTIENE:

- Fabbricato principale

mq 315 x €/mq 800,00 = 252.000,00

- Corte

mq 1.700 x €/mq 20,00 = 34.000,00

- Fienile

mq 96 x €/mq 100,00 = 9.600,00

- Magazzino

mq 25 x €/mq 150,00 = 3.750,00

A detrarre € 3.000,00 per regolarizzazione urbanistica

€ 3.750,00 - € 3.000,00 = € 750,00

Sommano € 296.350,00

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che:

Il valore pari a 296.350,00 (Euro Duecentonovantaseimilatrecento-cinquanta/00), rappresenta il più probabile valore di mercato attribuito al lotto in oggetto, che verrà indicato nel bando di vendita.

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 19 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 15 ALLEGATI
- 24 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 6 agosto 2018

IL CTU

Dott. Agr. Riccardo Trabalza





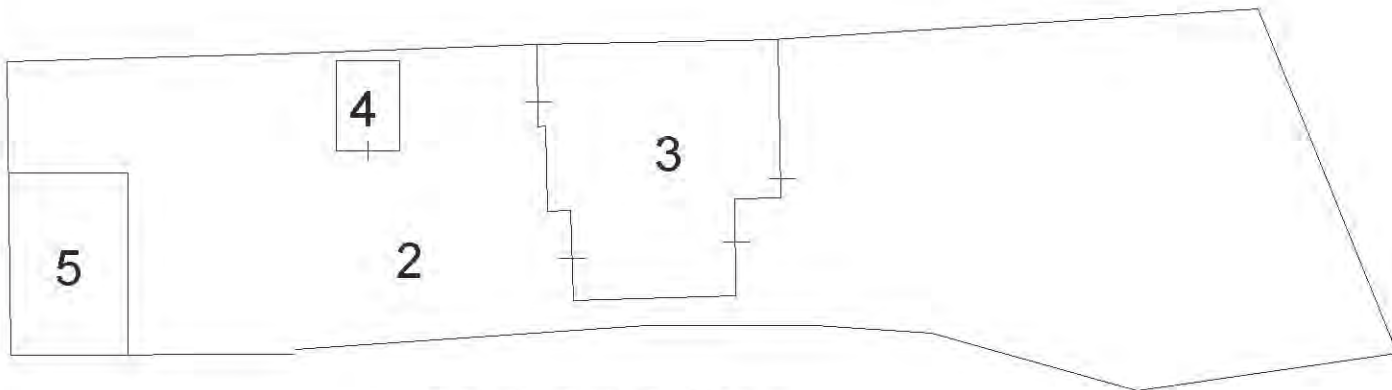
E=-29900

I Particella: 927

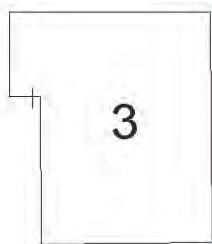
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Perugia	N.

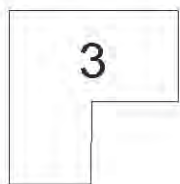
Comune di Massa Martana	Protocollo n. P	del 04/09/2012
Sezione: Foglio: 34 Particella: 927	Tipo Mappale n. 999	del 21/08/2012
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/03/2018 - Comune di MASSA MARTANA (F024) - < Foglio: 34 - Particella: 927 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. del 04/09/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Martana

Vocabolo Raggio

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 34
Particella: 927
Subalterno: 3

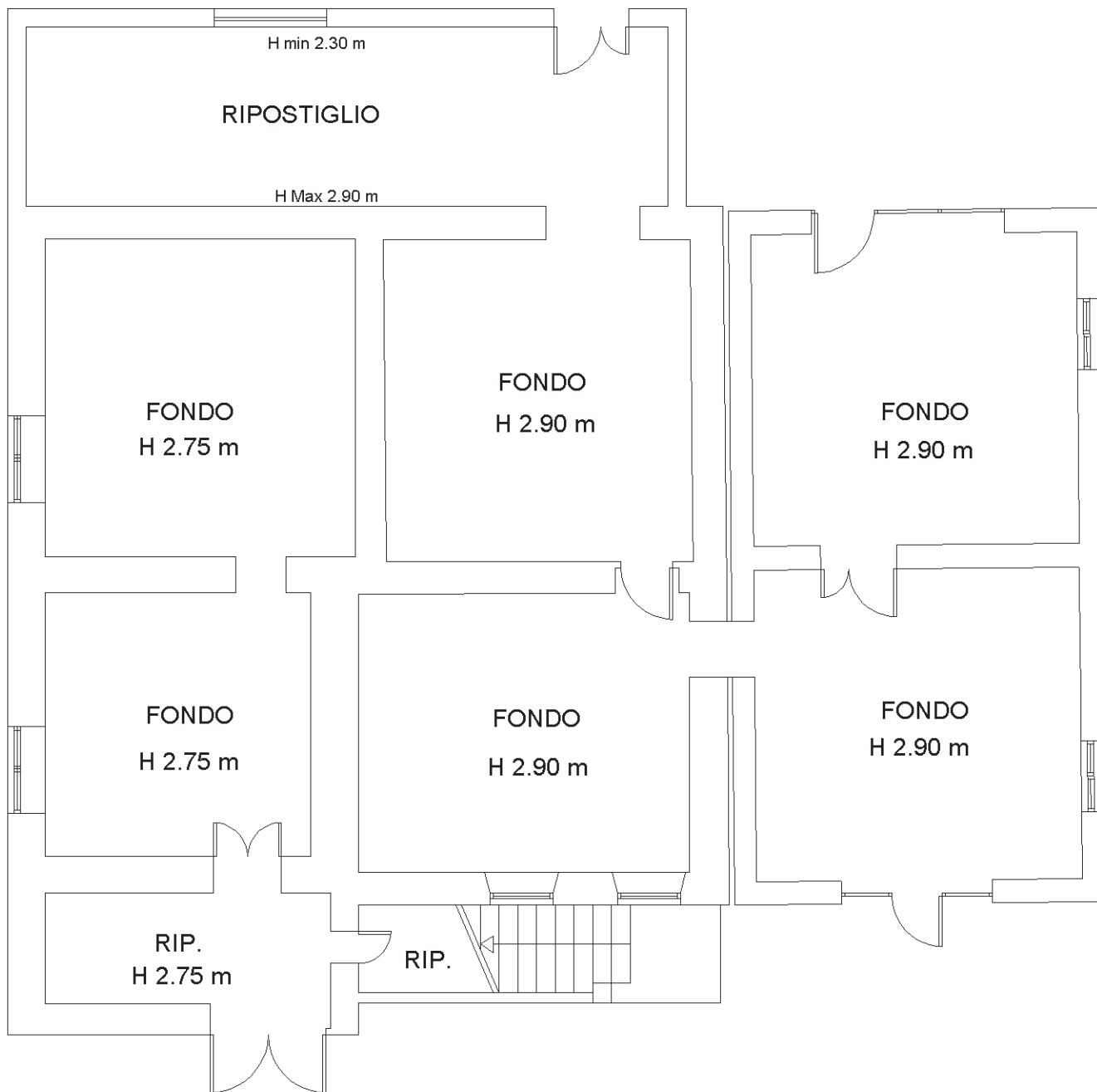
Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Perugia

N.

Scheda n. 1 Scala 1:100



PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 27/03/2018 - n. T234613 - Richiedente: TRBRCR69H08G478P

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/03/2018 - Comune di MASSA MARIANA (F024) - < Foglio: 34 - Particella: 927 - Subalterno: 3 >
VOCABOLO RAGGIO piano: T-1-2;

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

Dichiarazione protocollo n. _____

del 04/09/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Martana

Vocabolo Raggio

civ. _____

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 34
Particella: 927
Subalterno: 3

Compilata da:
Emili Roberta

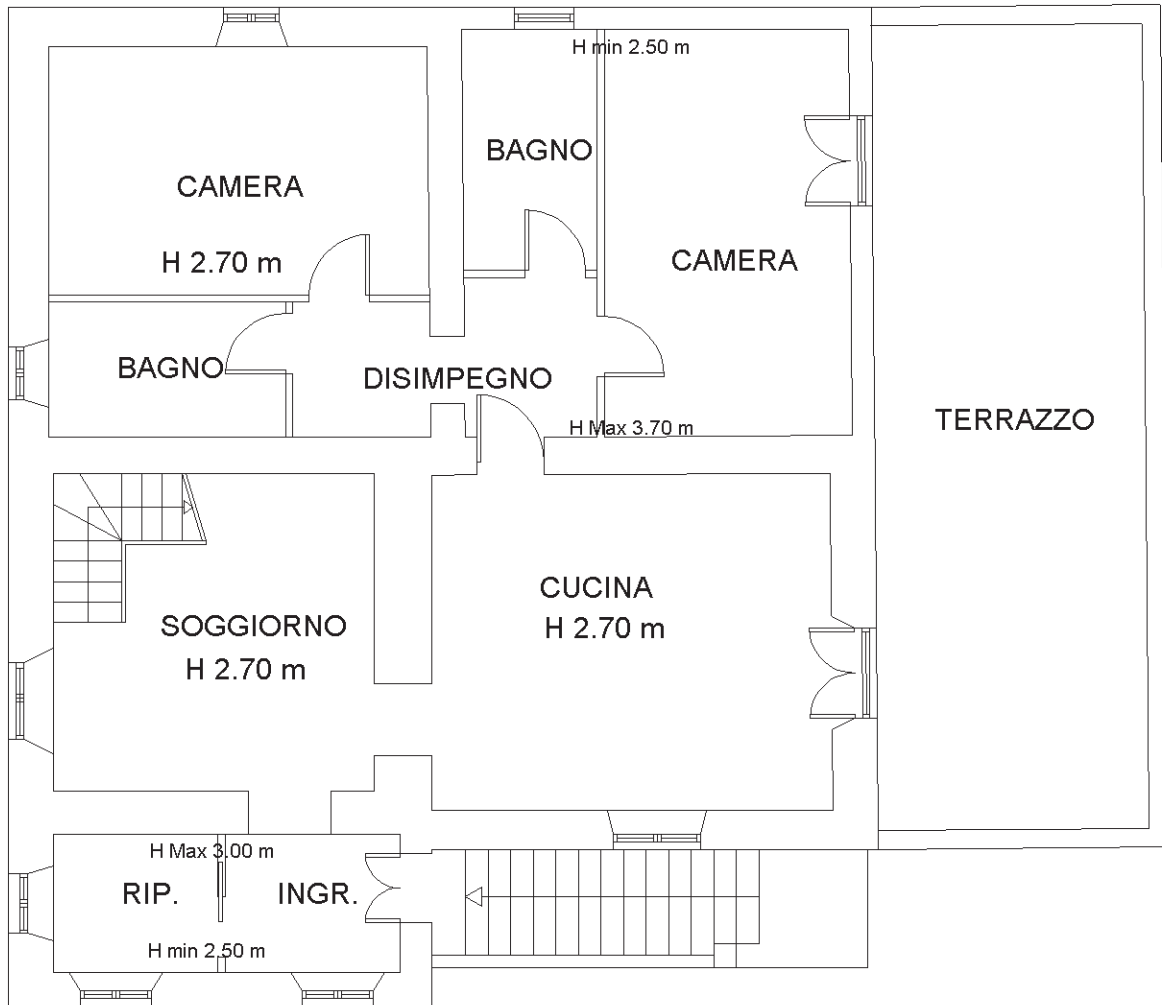
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Perugia

N. _____

Scheda n. 2

Scala 1:100



PIANTA PIANO PRIMO



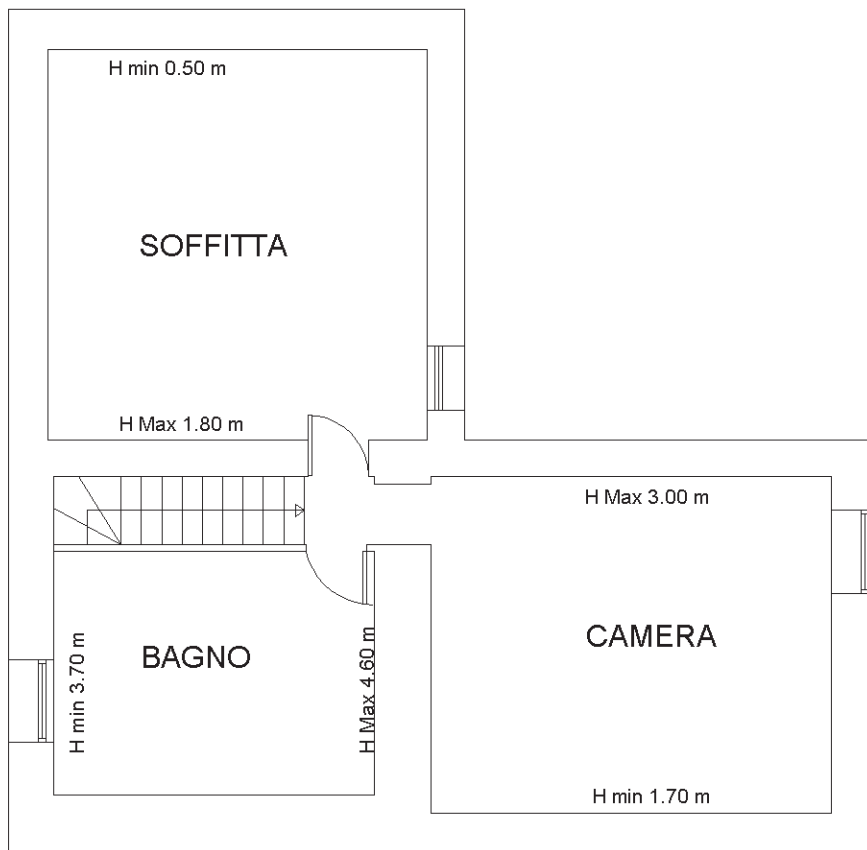
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/03/2018 - Comune di MASSA MARIANA (F024) - < Foglio: 34 - Particella: 927 - Subalterno: 3 >
VOCABOLO RAGGIO piano: T-1-2;

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. <u>del 04/09/2012</u>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Martana	
Vocabolo Raggio	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 34	
Particella: 927	Prov. Perugia
Subalterno: 3	N.

Scheda n. 3 Scala 1:100



PIANTA PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. del 04/09/2012
Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Martana
Vocabolo Raggio civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 34
Particella: 927
Subalterno: 4

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Perugia

N.

Scheda n. 1

Scala 1:100



PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

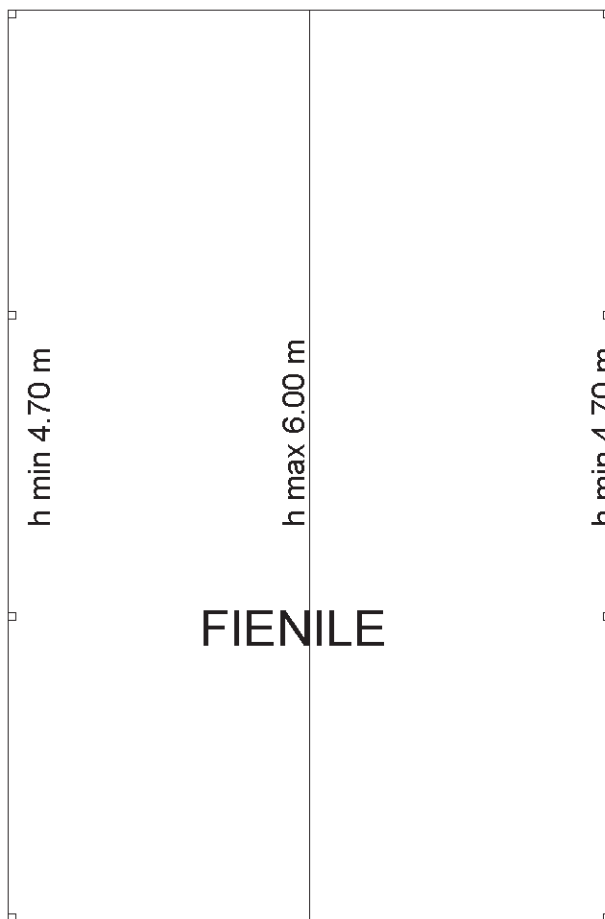
Data: 27/03/2018 - n. T234614 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. <u>del 04/09/2012</u>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Martana	
Vocabolo Raggio	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	-----
Foglio: 34	Iscritto all'albo:
Particella: 927	Geometri
Subalterno: 5	Prov. Perugia N.

Scheda n. 1 Scala 1:100



FIENILE

PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

