

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 294/2016 PROMOSSA DA
BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A.
CONTRO

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

PREMESSA

Con ordinanza del 31 maggio 2017 il sottoscritto Geom. Paolo Fabi con studio a Spoleto Via G. Marconi 206, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4668, veniva nominato, dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Simone Salcerini, esperto per l'esecuzione immobiliare promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. rappresentata dall'Avv. Tiziana Tarara del foro di Foligno, invitandomi a comparire il giorno 28 settembre 2017 per il conferimento dell'incarico ed il giuramento dell'esperto e sottoponendomi i seguenti quesiti:

- 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.t.);

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 confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed

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

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative 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) descriva sommariamente 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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere opponibili alla procedura solo se trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che resterà nel godimento dell'ex. Coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 26 anni – dell'ultimo dei figli);

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".

Con raccomandate ed mail PEC del 17 e del 29 novembre 2017 informavo che in data 18 Gennaio 2018 effettuavo sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, siti nel Comune di Deruta e nel Comune di Collazzone (PG).

Alla data convenuta in presenza del Sig. Gasparri Alvaro, rilevavo lo stato degli immobili oggetto di stima, i confini, la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e dei terreni, la posizione, l'esposizione e le caratteristiche fisiche ed adeguata documentazione fotografica interna ed esterna.

RISPOSTE AI QUESITI

Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

Nell' atto di pignoramento i beni oggetto di esecuzione sono così riportati:

Quota 1/1 della piena proprietà, su terreni siti nel Comune di Collazzone Fraz. Gaglietole distinti al C.T. del predetto Comune al foglio 14 particelle 605, 547, 548, 551, 603, 589, 590; foglio 15 p.lle 82, 83, 307, 690.

Immobile siti nel Comune di Collazzone Strada del Castagneto distinto al C.F. del predetto Comune al foglio 14 part. 180 sub. 4 cat. C/6;

Immobile sito nel Comune di Deruta via Tiberina distinto al C.F. del predetto Comune al foglio 26 part. 373 sub. 2 cat. C/1.

I beni sopra descritti sono ubicati in Comuni diversi e possono esser oggetto di separata alienazione e per una migliore individuazione delle unità immobiliari oggetto di esecuzione e per una precisa e comprensibile identificazione del singolo valore economico ritengo formare più lotti a seconda della propria ubicazione.

Per questo motivo ritengo formare **tre lotti** per la vendita.

- **lotto n. 1** costituito dagli immobili censiti al **C.T.** del Comune di Collazzone al foglio 14 particelle 605, 547, 548, 551, 603, 589, 590; al foglio 15 particella 690;

Immobile censito al **C.F.** del Comune di Collazzone

al foglio 14 part. 180 sub. 4 cat. C/6 (*oltre che ai diritti sul B.c.n.c. foglio 14 part. 180 sub. 1*);

- **lotto n. 2** costituito dagli immobili censiti al **C.T.** del Comune di Collazzone al foglio 15 p.lle 82, 83, 307.
- **lotto n. 3** costituito dall' immobile censito al **C.F.** del Comune di Deruta foglio 26 part. 373 sub. 2 categoria C/1.

In fede.

Spoletto, 26 Febbraio 2018

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

LOTTO n. 1

RELAZIONE DI STIMA

Identificazione dei beni oggetto della Stima

I beni oggetto di stima sono riferiti ad un fabbricato agricolo e terreni destinati ad uliveto e seminativo. Il fabbricato si eleva su due livelli (piano terra-seminterrato e piano primo) ed l' unità oggetto di esecuzione è disposta al piano primo componendosi di locale rimessa attrezzi e vani destinati a magazzino. Gli stessi sono accessibili dalla strada Comunale Gaglielotese, percorrendo un piccolo tratto di corte privata la quale poi accede al cortile comune ad altri immobili intestati ad altri proprietari. Il tutto sito in via Fraz. Gaglietole nel Comune di Collazzone Provincia di Perugia.

I beni oggetto di stima sono individuabili in:

*Unità Immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone al **Foglio 14***

-particella 180 sub. 4 piano 1 categoria C/6 classe 1 consistenza 96 mq R.C. 118.99 €;

oltre che ai diritti proporzionali sul B.c.n.c. identificato al foglio 14 part. 180 sub. 1 (vasca di raccolta acqua e corte);

*Terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Collazzone al **Foglio 14***

-particella 605 Seminativo arbor classe 4 mq 575 R.A. 2.08;

- particella 547 Uliveto classe 2 mq 950 R.A. 2.45 €;

- particella 548 Uliveto classe 2 mq 120 R.A. 0.31 €;

- particella 551 Uliveto classe 2 mq 35 R.A. 0.09 €;

- particella 603 Seminativo classe 4 mq 300 R.A. 1.24 €;

- particella 589 Relitto Stradale mq 55 ;

- particella 590 Relitto Stradale mq 90 ;

*Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Collazzone al **Foglio 15***

-particella 690 Seminativo classe 5 mq 455 R.A. 1.64;

I beni confinano con proprietà Latini, Pepi, Boccali, strada, salvo altri.

In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Collazzone approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 31 del 12/06/2002 e successive, la suddetta area rientra in zona E2 – Area agricola tranne che per le particella 547 e 690 le quali rientrano in Zona E3- Area boscata. Come si evince anche dal Certificato di destinazione urbanistica i terreni presentano i seguenti vincoli: Area sottoposta a vincolo idrogeologico e Fascia di rispetto stradale.

Descrizione Analitica del MAGAZZINO - RIMESSA ATTREZZI

L' unità è censita al C.F. del Comune di Collazzone al foglio 14 part. 180 sub. 4 ed è disposta su di un unico livello composto da rimessa attrezzi e magazzino. Il tutto sito in Fraz. Gaglietole lungo la strada Comunale che dalla frazione conduce verso il monte. Il fabbricato si trova in una zona collinare. E' evidente che il bene in questione era pertinenza del fabbricato residenziale censito costruito nei pressi ed intestato ad altro proprietario. Per accedere all' unità immobiliare in questione infatti allo stato del mio sopralluogo occorre accedere oltrepassando un cancello ed un piccolo tratto di corte pertinenziale anche all' abitazione.

La struttura portante del magazzino - rimessa è in muratura mista realizzata in pietra e blocchi di tufo e presenta solai realizzati in parte con struttura lignea ed in parte in travetti prefabbricati e tavelle in laterizio.

Lo stato di conservazione del bene è in condizioni sufficienti – mediocri ma lo stesso giustifica la destinazione d' uso di utilizzazione dell' unità immobiliare in oggetto.

Le **superfici nette e lorde** ed le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate :

Destinazione	Superficie mq	Altezza media	Esposizione	Condizioni
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE				
Piano Primo				
Rimessa Attrezzi	34.60	3,40	est	sufficienti
Ripost. e forno	12.60	1.50	nord	sufficienti
Magazzino	28.05	2.60	nord	sufficienti
Magazzino	21.50	2.60	sud	sufficienti
Totale superficie netta	m² 96.75			
Totale superficie lorda	m² 129.00			

Descrizione Analitica della CORTE COMUNE (180 sub. 1) e dei TERRENI AGRICOLI

Come spiegato precedentemente per accedere al bene occorre attraversare una corte comune a più subalterni ed la stessa è censita al C.F. del Comune di Collazzone al foglio 14 part. 180 sub. 1. Quest' ultima si estende per una superficie pari a 1950.00 mq detratta già del sedime dei fabbricati urbani.

In prossimità alla corte suddetta nella direzione sud si estendono terreni di natura agricola e più precisamente di qualità seminativo arborato e seminativo per una superficie rispettiva di 575 mq e 755 mq oltre a due piccoli tratti di relitto stradale che si estendono per una superficie totale di mq 145. Gli stessi si trovano in adiacenza alla strada Comunale ed in prossimità del fabbricato agricolo. In questi terreni sono stati impiantati degli ulivi motivo per cui verranno stimati con tale destinazione.

In una zona più distante dal fabbricato agricolo ma sempre all' interno dello stesso foglio catastale insistono le rate di terreno destinate ad uliveto le quali si estendono per una superficie di mq. 1105.

La **Superficie della corte e dei terreni** viene di seguito riepilogata:

Totale superficie corte comune	m² 1950.00			
Totale superficie seminativo arbor	m² 575			
Totale superficie seminativo	m² 755			
Totale superficie relitti stradale	m² 145			
Totale superficie uliveto	m² 1105			

Stato di Possesso

Gli immobili in questione risultano di proprietà del debitore anche se le particelle censite al Foglio 14 n. 589 e 590 ed foglio 15 part. 690, in visura, intestano ad altra ditta catastale.

Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato oggetto di esecuzione è stato realizzato anteriormente al 1 settembre 1967 e successivamente ristrutturato con **Concessione Edilizia n. 1017 del 22 luglio 1988** per la diversa distribuzione ed il cambio di destinazione d'uso da stalla a magazzino. Tale titolo abilitativo è stato rilasciato anche per interventi all'abitazione adiacente ed in seguito agli interventi è stata rilasciata agibilità soltanto per il fabbricato residenziale e non per l'annesso oggetto di esecuzione.

Riguardo alla conformità, dai rilievi eseguiti e da approfondite indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Collazzone, lo stato attuale delle unità immobiliari è conforme ai titoli rilasciati dall' Ente con esclusione:

- dell'impropria chiusura della finestra sul prospetto est
- la diversa ubicazione ed la chiusura di una finestra nel prospetto nord

Esistono però delle incongruenze catastali in quanto nella planimetria catastale presente nella banca dati dell' Agenzia delle Entrate non sono stati indicati i locali forno e ripostiglio presenti nella zona nord della rimessa attrezzi. Gli stessi sono conformi da un punto di vista urbanistico ma occorre aggiornare la planimetria catastale prima di effettuare altro atto notarile.

Le spese per allineare la situazione corretta saranno valutate e detratte in sede di attribuzione del valore di mercato.

Stato Civile della Proprietà

Il Sig. ██████████ è sposato con la Sig.ra ██████████ i quali con atto del ██████████ a Rogito Notaio Biavati del distretto Notarile di Perugia hanno scelto il regime di separazione dei beni. Si allega estratto di matrimonio.

Esistenza di contratti di locazione validi all'attualità

A seguito delle consultazioni avvenute presso gli uffici competenti ed in base alla mia richiesta all' Agenzia delle Entrate, si specifica che, per quanto riguarda i beni del presente lotto non risultano contratto di locazione in essere.

Spese Condominiali

Essendo l'unità immobiliare ubicata in un contesto totalmente autonomo e privo di parti condominiali, non esistono alcune spese comuni.

Individuazione dei precedenti proprietari

Come si evince dalla documentazione richiesta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e da mie indagini catastali ed ipotecarie i beni sopra descritti risultano di proprietà dell' esecutato ed le variazioni catastali ed la cronistoria degli atti traslativi vengono di seguito elencate. Attualmente le particelle censite al Foglio 14 n. 589 e 590 ed foglio 15 part. 690 intestano rispettivamente al Comune di

Collazzone ed al Sig. [REDACTED] ma in base agli atti di seguito elencati, il Sig. [REDACTED] ne detiene la piena proprietà.

**RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI RELATIVE AL CESPITE
PIGNORATO ESEGUITE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO**

- **CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI COLLAZZONE:**
- Certificato storico per immobile della particella foglio 14 part. 180 **sub. 4** intestato all' esecutato:
- COSTITUZIONE del 03/11/1983 in atti dal 17/10/1992 Registrazione: (n. 232.900/1984)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/11/1983 Voltura in atti dal 17/10/1992 Repertorio n.: 39665 Rogante: LUDOVICI Sede: MARSCIANO Registrazione: n: 9119 del 14/11/1984 (n. 232.1/1984)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/06/1996 Trascrizione in atti dal 28/08/1998 Repertorio n.: 263747 Rogante: BIAVATI PAOLO Sede: PERUGIA Registrazione: DONAZIONE ACCETTATA (n. 10742.1/1996)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- VARIAZIONE del 19/07/1996 in atti dal 21/06/1999 RISTRUTTURAZIONE - REC. ARR. (n. 14764.1/1996)
- VARIAZIONE del 29/04/2011 protocollo n. PG0190638 in atti dal 29/04/2011 Registrazione: DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 53459.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/04/2012 protocollo n. PG0125719 in atti dal 30/04/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9052.1/2012) classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- **CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI COLLAZZONE:**

- Certificato storico per immobile della particella foglio 14 part. **547** intestata all' esecutato:
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/2000 protocollo n. 107070 Trascrizione in atti dal 12/04/2001 Repertorio n.: 289247 Rogante: BIAVATI PAOLO Sede: PERUGIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 508.1/2001)
- FRAZIONAMENTO del 08/02/2002 protocollo n. 211266 in atti dal 08/02/2002 Registrazione: (n. 252698.1/2002)
- Tabella di variazione del 10/02/1998 protocollo n. 285894 in atti dal 18/09/2002 VARIAZIONE COLTURALE (n.1805.1/2002) - variazione di qualita' su dichiarazione di parte.

- **CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI COLLAZZONE:**

- Certificato storico per immobile della particella foglio 14 part. **548** intestata all' esecutato:
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/2000 protocollo n. 107070 Trascrizione in atti dal 12/04/2001 Repertorio n.: 289247 Rogante: BIAVATI PAOLO Sede: PERUGIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 508.1/2001)
- FRAZIONAMENTO del 08/02/2002 protocollo n. 211266 in atti dal 08/02/2002 Registrazione: (n. 252698.1/2002)
- Tabella di variazione del 10/02/1998 protocollo n. 285894 in atti dal 18/09/2002 VARIAZIONE COLTURALE (n.1805.1/2002) - variazione di qualita' su dichiarazione di parte.

- **CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI COLLAZZONE:**

- Certificato storico per immobile della particella foglio 14 part. **551** intestata all' esecutato:
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/2000 protocollo n. 107070 Trascrizione in atti dal 12/04/2001 Repertorio n.: 289247 Rogante: BIAVATI PAOLO Sede: PERUGIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 508.1/2001)

- FRAZIONAMENTO del 08/02/2002 protocollo n. 211266 in atti dal 08/02/2002
Registrazione: (n. 252698.1/2002)
- Tabella di variazione del 10/02/1998 protocollo n. 285894 in atti dal
18/09/2002 VARIAZIONE COLTURALE (n.1805.1/2002) - variazione di
qualita' su dichiarazione di parte.

- **CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI COLLAZZONE:**
- Certificato storico per immobile della particella foglio 14 part. **589** intestata all'
esecutato:
- Tabella di variazione in atti dal 30/10/1985 (n. 17784
- VARIAZIONE GEOMETRICA del 14/09/1996 in atti dal 14/09/1996 (n.
2608.1/1996)
- VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 15/02/2000 (n.4288.1/1999)
- Tabella di variazione del 25/01/2002 protocollo n. 209430 in atti dal
25/01/2002 (n. 200398.1/2002) - la superf. stralciata va al n.571
- FRAZIONAMENTO del 11/12/2006 protocollo n.PG0312092 in atti dal
11/12/2006 IST. 212082/2006 (n.5730.1/1999)

- **CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI COLLAZZONE:**
- Certificato storico per immobile della particella foglio 14 part. **590** intestata all'
esecutato:
- Tabella di variazione in atti dal 30/10/1985 (n. 17784)
- VARIAZIONE GEOMETRICA del 14/09/1996 in atti dal 14/09/1996 (n.
2608.1/1996)
- VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 15/02/2000 (n.4288.1/1999)
- Tabella di variazione del 25/01/2002 protocollo n. 209430 in atti dal
25/01/2002 (n. 200398.1/2002) - la superf. stralciata va al n.571
- FRAZIONAMENTO del 11/12/2006 protocollo n.PG0312092 in atti dal
11/12/2006 IST. 212082/2006 (n.5730.1/1999)

- **CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI COLLAZZONE:**
- Certificato storico per immobile della particella foglio 14 part. **603** intestata all'
esecutato:
- FRAZIONAMENTO in atti dal 30/10/1985

- FRAZIONAMENTO del 08/02/2002 protocollo n. 211266 in atti dal 08/02/2002
Registrazione: (n. 252698.1/2002)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/06/2002
protocollo n. 75254 in atti dal 26/02/2003 Registrazione: UR Sede: PERUGIA
Volume: 1027 n: 81 del
19/12/2002 SUCCESSIONE (n. 49220.1/2003)
- Tabella di variazione del 10/02/1998 protocollo n. 285894 in atti dal
18/09/2002 VARIAZIONE COLTURALE (n.1805.1/2002)
RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 22/08/1977 protocollo n.
PG0482038 in atti dal 02/10/2007 Registrazione: Sede: IN MORTE DI
[REDACTED] (n. 1244.1/1978)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/2000 protocollo n. PG0130596
Voltura in atti dal 27/04/2010 Repertorio n.: 289247 Rogante: [REDACTED]
[REDACTED] Sede: PERUGIA
Registrazione: UR Sede: PERUGIA n: 296 del 15/01/2001 VENDITA (n.
6510.1/2001)
- FRAZIONAMENTO del 11/12/2006 protocollo n. PG0312183 in atti dal
11/12/2006 Registrazione: IST. 212082/2006 (n. 5730.1/1999)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/10/2007 Nota presentata con
Modello Unico in atti dal 31/10/2007 Repertorio n.: 28993 Rogante [REDACTED]
[REDACTED] Sede: TODI Registrazione: Sede: DIVISIONE A STRALCIO (n.
20154.2/2007)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/01/2011 protocollo n. PG0108494
Voltura in atti dal 13/04/2012 Repertorio n.: 33962 Rogante: [REDACTED]
Sede: TODI Registrazione: UU Sede: PERUGIA n: 1325 del 24/01/2011
ATTO DI RETTIFICA (n. 5907.1/2012)
- VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262,
CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E
SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2011)
- **CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI COLLAZZONE:**
- Certificato storico per immobile della particella foglio 14 part. **605** intestata all'
esecutato:
- FRAZIONAMENTO in atti dal 30/10/1985
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/11/1983 Voltura in atti dal
30/10/1985 Repertorio n.: 39666 Rogante: [REDACTED] [REDACTED] Sede:

Biavati, Notaio in Perugia, trascritto a Perugia con nota in data 9 agosto 1996 ai n.ri 15235/10742.

- * **della particella 180** (diventata poi particella 180 sub. 4) in forza di acquisto dai signori [REDACTED] sopra generalizzati, effettuato con atto in data 10 novembre 1983 n. 39665/8329 di repertorio dottor Sergio Ludovici, Notaio in Marsciano, trascritto a Perugia con nota in data 14 novembre 1983 ai n.ri 19908/14465;
 - donazione da parte della signora [REDACTED] sopra generalizzata, effettuata con atto in data 23 giugno 1996 n. 263747 di repertorio dottor Paolo Biavati, Notaio in Perugia, trascritto a Perugia con nota in data 9 agosto 1996 ai n.ri 15235/10742.
 - * **della particella 690** in forza di acquisto dai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] effettuato con atto in data 28 dicembre 2000 n. 289246 di repertorio dottor Paolo Biavati, Notaio in Perugia, trascritto a Perugia con nota in data 10 gennaio 2001 ai n.ri 678/507.
 - Il signor [REDACTED] sopra generalizzato, divenne proprietario della suddetta particella in forza di titolo anteriore al giorno 1 gennaio 1963.
 - **delle particelle 547, 548 e 551** (tutte derivanti dalla particella 154) e **603**, in forza di acquisto dai signori [REDACTED] sopra generalizzati, effettuato con atto in data 28 dicembre 2000 n. 289247 di repertorio dottor Paolo Biavati, Notaio in Perugia, trascritto a Perugia con nota in data 10 gennaio 2001 ai n.ri 679/508.
- I signori [REDACTED] sopra generalizzati, divennero proprietari delle suddette particelle in forza di:
- successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] registrata a Todi il 13 dicembre 1969 al n. 30, Vol. 134;
 - atto a rogito Notaio Giuseppe Ventura del 7 maggio 1970, registrato a Perugia il 26 luglio 1970 al n.ro 2240.
- * **delle particelle 589 e 590** in forza di permuta con il COMUNE DI COLLAZZONE, codice fiscale: 00449760545, effettuato con atto in data 28 dicembre 2000 n. 289248 di repertorio dottor Paolo Biavati, Notaio in Perugia, trascritto a Perugia con nota in data 10 gennaio 2001 ai n.ri 680/509.

Si specifica che la part. 603 era stata inserita nell'atto preliminare di beni immobili relativo ad accordi inerenti la separazione consensuale (rep.

4597/3658 del 22/02/2013), anche se successivamente in fase di trasferimento la suddetta part. non è stata trasferita.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

L'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

- **iscrizione di ipoteca volontaria** nn. 13255/2817 in data 12 maggio 2003, per euro 270.000,00 (duecentosettantamila virgola zero zero) derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per euro 135.000,00 (centotrentacinquemila virgola zero zero) a seguito di atto in data 30 aprile 2003 n. 306008/34054 di repertorio dottor Paolo Biavati, Notaio in Perugia, a favore della "Banca dell'Umbria 1462 S.p.a.", con sede in Perugia, codice fiscale: 01951700549, domicilio ipotecario eletto: Perugia, C.so Vannucci n. 39, a carico del signor [REDACTED] sopra generalizzato, gravante sulla particella 152; Tale iscrizione, inserita nella certificazione Notarile a cura del Notaio Rovera, si riferisce alla particella censita al C.T. Foglio 15 part. ex 152, la quale attualmente ha originato la 745 e 746. Tali beni non rientrano nel cespite pignorato.

- **iscrizione di ipoteca legale** nn. 19204/3013 in data 4 agosto 2016, per euro 630.777,58 (seicentotrentamilasettecentosettantasette virgola cinquantotto), capitale euro 315.388,79 (trecentoquindicimilatrecentoottantotto virgola settantanove) a favore di "Equitalia Servizi di Riscossione Spa", con sede in Roma, codice fiscale: 13756881002, domicilio ipotecario eletto: Strada delle Fratte 2/I Loc. Strozacaponi, Perugia, trascritto a [REDACTED] sopra generalizzato, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento;

- **iscrizione di ipoteca giudiziale** nn. 25261/4020 in data 25 ottobre 2016, per euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero) derivante da decreto ingiuntivo per euro 55.842,76 (cinquantacinquemilaottocentoquarantadue virgola settantasei) a favore della "Banca Popolare di Ancona Spa", con sede in Jesi, codice fiscale: 00078240421, a carico anche del signor [REDACTED] sopra generalizzato, gravante anche sulle particelle oggetto di pignoramento;

- **trascrizione nn. 29147/20644** in data 9 dicembre 2016, portante verbale di pignoramento di immobili a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." con sede in Siena, a carico del signor [REDACTED] sopra generalizzato, gravante sulla piena proprietà delle particelle oggetto di pignoramento.

Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione degli immobili, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari primo semestre 2017 riportate dall'Agenzia delle Entrate di Perugia. Per il calcolo della superficie commerciale è stato usato il criterio dettato dalla norma uni 10750. Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse, considerando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, tenendo presente il grado di rifinitura dei vari immobili, per quanto riguarda il magazzino ed la rimessa attrezzi, si può assegnare un valore di 300.00 €/mq. La corte invece viene stimata 5.00 €/mq e divisa per tre relativamente alle unità immobiliari che ne usufruiscono. I terreni invece seppur divisi catastalmente in diverse colture sono attualmente destinati ad uliveto. Per questo motivo verranno valutati 3.00 €/mq i terreni in prossimità al magazzino e 2.50 €/mq quelli più distanti dal fabbricato agricolo.

Per cui si avrà:

Superficie non residenziale al lordo delle murature

Superficie Magazzino rimessa mq	129.00 x 100% x 300.00 €38 700.00 €
Superficie corte mq	1950.00 x 1/3 x 5.00 €3250.00 €

Superficie terreno uliveto

Terreno in prossimità magazzino mq 1475.00 x 3.00 €4 425.00 €

Terreno non in prossimità magazzino mq 1105.00 x 2.50 €2762.50 €

Probabile Valore di mercato =49 137.50 €

Al Valore sopra espresso viene detratto il corrispettivo stimato per la definizione ed adeguamento catastale del locale magazzino in quanto, come spiegato precedentemente, occorre aggiornare la planimetria catastale presente alla banca dati dell' Agenzia delle Entrate ed effettuare la presentazione del titolo abilitativo in Sanatoria per la modifica delle aperture citate precedentemente.

Presentazione titolo in Sanatoria€ 1500.00

Presentazione ed Aggiornamento planimetria Catastale€ 800.00

€ 2 300.00

Valore di mercato =(49 137.50 - 2300.00)=.....46 837.50 €

Ritengo correggere per difetto il suddetto Valore:

Valore di mercato LOTTO n. 1=46 800.00 €

QUARANTASEIMILAOTTOCENTO/00

In fede.

Spoletto, 26 Febbraio 2018

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

Si allega alla presente:

1. Documentazione Fotografica;
2. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
3. Atto di Provenienza;

4. Copia Autorizzazioni Edilizie;
5. Comunicazioni di Inizio Operazioni Peritali;
6. Verbale di inizio operazioni;
7. Certificato di Destinazione Urbanistica;
8. Descrizione del Lotto per il bando di Vendita;
12. Attestazione eventuale esistenza contratti di locazione;

LOTTO n. 2

RELAZIONE DI STIMA


Identificazione dei beni oggetto della Stima

I beni oggetto di stima sono riferiti a dei terreni agricoli destinati a seminativo siti nella Frazione di Gaglietole Comune di Collazzone Provincia di Perugia. Gli stessi sono di facile accessibilità in quanto raggiungibili sia dalla strada Comunale Gaglietolese che dalla strada Provinciale SP415.

I beni oggetto di stima sono individuabili in:

Unità Immobiliari censite al Catasto Terreni del Comune di Collazzone al Foglio 15

- **particella 307** Seminativo classe 3 mq 2800 R.A. 13.01;
- **particella 82** Seminativo classe 3 mq 2690 R.A. 12.50€;
- **particella 83** Seminativo classe 3 mq 915 R.A. 4.25 €;

I beni confinano con proprietà 


Descrizione Analitica dei TERRENI AGRICOLI

I beni in oggetto sono terreni agricoli con qualità a seminativo siti nella frazione di Gaglietole situati in una zona pianeggiante di facile accessibilità vista l'ubicazione in adiacenza alla strada Comunale ed alla Strada Provinciale che collega la frazione di Collepepe (Collazzone) alla frazione di Cavallara (Gualdo Cattaneo).

In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Collazzone approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 31 del 12/06/2002 e successive, la suddetta area rientra in zona E1 – Area agricola di particolare interesse agricolo. Come si evince anche dal Certificato di destinazione urbanistica i terreni presentano i seguenti vincoli: Area di rispetto cimiteriale, Fascia di rispetto stradale Area di salvaguardia paesaggistica dei corsi d' acqua.

La **Superficie dei terreni** viene di seguito riepilogata:

Totale superficie seminativo	m² 6405			
---	---------------------------	--	--	--

Stato di Possesso

Gli immobili in questione risultano di proprietà del debitore anche se le particelle presenti in tale lotto, in visura, intestano ad altra ditta catastale.

Stato Civile della Proprietà

Il Sig. [REDACTED] è sposato con la [REDACTED] i quali con atto del 01/04/1996 a Rogito Notaio Biavati del distretto Notarile di Perugia hanno scelto il regime di separazione dei beni. Si allega estratto di matrimonio.

Esistenza di contratti di locazione validi all'attualità

A seguito delle consultazioni avvenute presso gli uffici competenti ed in base alla mia richiesta all' Agenzia delle Entrate, si specifica che, per quanto riguarda i beni del presente lotto non risultano contratto di locazione in essere.

Individuazione dei precedenti proprietari

Come si evince dalla documentazione richiesta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e da mie indagini catastali ed ipotecarie i beni sopra descritti risultano di proprietà dell' esecutato ed le variazioni catastali ed la cronistoria degli atti traslativi vengono di seguito elencate. Attualmente le particelle censite al Foglio 15 n. 82, 83 e 307 intestano ralle [REDACTED] ma in base agli atti di seguito elencati, il Sig. [REDACTED] ne detiene la piena proprietà.

RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI RELATIVE AL CESPITE PIGNORATO ESEGUITE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

- **CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI COLLAZZONE:**
- Certificato storico per immobile della particella foglio 15 part. **82** intestato all' esecutato:

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/03/1998 protocollo n. PG0126777 in atti dal 04/05/2004 Registrazione: UR Sede: PERUGIA Volume: 919 n: 9 del 25/06/1998 SUCC. [REDACTED] (IST.126734/04) (n. 5211.1/1998)

- **CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI COLLAZZONE:**
- Certificato storico per immobile della particella foglio 15 part. **83** intestato all' esecutato:

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/03/1998 protocollo n. PG0126777 in atti dal 04/05/2004 Registrazione: UR Sede: PERUGIA Volume: 919 n: 9 del 25/06/1998 SUCC. [REDACTED] (IST.126734/04) (n. 5211.1/1998)

- **CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI COLLAZZONE:**
- Certificato storico per immobile della particella foglio 15 part. **307** intestato all' esecutato:

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/03/1998 protocollo n. PG0126777 in atti dal 04/05/2004 Registrazione: UR Sede: PERUGIA Volume: 919 n: 9 del 25/06/1998 SUCC. [REDACTED] (IST.126734/04) (n. 5211.1/1998)

CRONISTORIA DEGLI ATTI TRASLATIVI DI DIRITTI REALI A DOMINIO SULL'IMMOBILE PIGNORATO NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

di repertorio dottor Francesco Duranti, Notaio in Perugia, trascritto a Perugia con nota in data 8 novembre 1961 al n. 7115, ad esito della quale le suddette particelle sono state attribuite in proprietà al signor [REDACTED]

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

L'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

- **iscrizione di ipoteca legale** nn. 19204/3013 in data 4 agosto 2016, per euro 630.777,58 (seicentotrentamila settecentsettantasette virgola cinquantotto), capitale euro 315.388,79 (trecentoquindicimila trecentoottantotto virgola settantanove) a favore di "Equitalia Servizi di Riscossione Spa", con sede in Roma, codice fiscale: 13756881002, domicilio ipotecario eletto: Strada delle Fratte 2/l Loc. Strozacaponi, Perugia, trascritto a [REDACTED] sopra generalizzato, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento;

- **iscrizione di ipoteca giudiziale** nn. 25261/4020 in data 25 ottobre 2016, per euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero) derivante da decreto ingiuntivo per euro 55.842,76 (cinquantacinquemilaottocentoquarantadue virgola settantasei) a favore della "Banca Popolare di Ancona Spa", con sede in Jesi, codice fiscale: 00078240421, a carico anche del signor [REDACTED] sopra generalizzato, gravante anche sulle particelle oggetto di pignoramento;

- **trascrizione nn. 29147/20644** in data 9 dicembre 2016, portante verbale di pignoramento di immobili a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." con sede in Siena, a carico del signor [REDACTED] sopra generalizzato, gravante sulla piena proprietà delle particelle oggetto di pignoramento.

Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione degli immobili, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli

similari di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell' ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari primo semestre 2017 riportate dall' Agenzia delle Entrate di Perugia. Per il calcolo della superficie commerciale è stato usato il criterio dettato dalla norma uni 10750 . Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse, considerando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, per quanto riguarda i terreni agricoli destinati a seminativo, data la loro vicinanza con le strade ed la comoda accessibilità, si può assegnare un valore di 2.00 €/mq.

Per cui si avrà:

Superficie terreno seminativo

Terreni mq 6405.00 x 2.00 €12 810.00 €

Ritengo correggere per difetto il suddetto Valore:

Valore di mercato LOTTO n. 2=12 800.00 € DODICIMILAOTTOCENTO/00

In fede.

Spoletto, 26 Febbraio 2018

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

Si allega alla presente:

9. Documentazione Fotografica;
- 10.Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
- 11.Atto di Provenienza;
5. Comunicazioni di Inizio Operazioni Peritali;
6. Verbale di inizio operazioni;
7. Certificato di Destinazione Urbanistica;
12. Attestazione eventuale esistenza contratti di locazione;
13. Descrizione del Lotto per il bando di Vendita

LOTTO n. 3

RELAZIONE DI STIMA

Identificazione dei beni oggetto della Stima

Il bene oggetto di stima è riferito ad un' unità immobiliare destinata a Negozio ubicata al piano terra del fabbricato plurifamiliare sito in Via Tiberina Sud Comune di Deruta (PG). Il fabbricato principale si eleva su tre livelli (piano terra- primo e piano secondo) oltre all' interrato e l' unità oggetto di esecuzione è composta da locale negozio, bagno e portico esclusivo. Il locale è accessibile dalla strada Comunale oltrepassando la corte comune censita alla particella 1009.

Il bene oggetto di stima è individuabile in:

*Unità Immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Deruta al **Foglio 26***

*-**particella 373 sub. 2 piano 1 categoria C/1 classe 5 consistenza 66 mq**
R.C. 1687.26 €;*

oltre che ai diritti proporzionali sulle parti condominiali ricadenti al C.T. nella part. 1009 dello stesso foglio;

Descrizione Analitica del NEGOZIO

L' unità censita al C.F. del Comune di Deruta al foglio 26 part. 373 sub. 2 è disposta su di un unico livello composto da locale negozio, bagno e portico esclusivo. Il tutto sito in Via Tiberina Sud accessibile direttamente dalla via pubblica percorrendo la corte comune ad altri subalterni. Il fabbricato principale al piano terra presenta altri locali con destinazione artigianale commerciale mentre ai piani superiori le unità sono a carattere residenziale. Il fabbricato principale presenta anche un piano interrato il quale si sviluppa al di sotto del bene oggetto di stima. Lo stesso oltre ad avere un parte di portico esclusivo nella zona nord, ha possibilità di accesso anche nel prospetto sud direttamente dal porticato condominiale.

La struttura portante del fabbricato principale è a telaio in calcestruzzo armato e presenta solai realizzati in cls e laterizio.

Le pavimentazioni del locale sono realizzate in gres ed gli infissi esterni sono in alluminio. Il locale è provvisto da impianto a termoconvettori a gas ed la caldaia è posizionata nel locale bagno ma al momento del sopralluogo il negozio non è allacciato ai servizi.

Le **superfici nette e lorde** ed le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate :

Destinazione	Superficie mq	Altezza media	Esposizione	Condizioni
SUPERFICIE COMMERCIALE				
Piano Terra				
Negozi	58.50	3.00	Nord-sud	sufficiente
bagno	4.00	2.79	nord	sufficiente
Porticato	15.00	2.60	nord	sufficienti
Totale superficie netta	m² 77.50			

Totale superficie lorda Negozi + bagno	m² 70.50			
---	----------------------------	--	--	--

Totale superficie lorda Porticato	m² 15.00			
--	----------------------------	--	--	--

Stato di Possesso

Gli immobili in questione risultano di proprietà del debitore ed in fase di sopralluogo ho accertato che nel locale non viene esercitata alcuna attività commerciale.

Perugia, trascritto a Perugia con nota in data 17 dicembre 1999 ai n.ri 27702/16980.

- Il signor [REDACTED] sopra generalizzato, divenne proprietario della suddetta particella in forza di acquisto dal signor [REDACTED] [REDACTED] effettuato con atto in data 30 luglio 1992 n. 70630 di repertorio dottor Luigi Martirani, Notaio in Perugia, trascritto con nota in data 3 agosto 1992 ai n.ri 17427/12660.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

L'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

- **iscrizione di ipoteca volontaria** nn. 6353/1335 in data 21 marzo 2000, per lire 200.000.000 (duecentomilioni) derivante da concessione a garanzia di mutuo per lire 100.000.000 (centomilioni) a seguito di atto in data 10 marzo 2000 n. 284413 di repertorio dottor Paolo Biavati, Notaio in Perugia, a favore della "Banca dell'Umbria 1462 S.p.a.", con sede in Perugia, codice fiscale: 01951700549, domicilio ipotecario eletto: Perugia, C.so Vannucci n. 39, a carico del signor [REDACTED] [REDACTED] sopra generalizzato, gravante sulla particella 373 sub. 2;
- **iscrizione di ipoteca legale** nn. 19204/3013 in data 4 agosto 2016, per euro 630.777,58 (seicentotrentamilasettecentosettantasette virgola cinquantotto), capitale euro 315.388,79 (trecentoquindicimilatrecentoottantotto virgola settantanove) a favore di "Equitalia Servizi di Riscossione Spa", con sede in Roma, codice fiscale: 13756881002, domicilio ipotecario eletto: Strada delle Fratte 2/I Loc. Strozacapponi, Perugia, trascritto a [REDACTED] sopra generalizzato, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento;
- **iscrizione di ipoteca giudiziale** nn. 25261/4020 in data 25 ottobre 2016, per euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero) derivante da decreto ingiuntivo per euro 55.842,76 (cinquantacinquemilaottocentoquarantadue virgola settantasei) a favore della "Banca Popolare di Ancona Spa", con sede in Jesi, codice fiscale: 00078240421, a carico anche del signor [REDACTED]

████████ sopra generalizzato, gravante anche sulle particelle oggetto di pignoramento;

- **trascrizione n. 29147/20644** in data 9 dicembre 2016, portante verbale di pignoramento di immobili a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." con sede in Siena, a carico del signor ██████████ sopra generalizzato, gravante sulla piena proprietà delle particelle oggetto di pignoramento.

Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione degli immobili, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari primo semestre 2017 riportate dall'Agenzia delle Entrate di Perugia. Per il calcolo della superficie commerciale è stato usato il criterio dettato dalla norma uni 10750. Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse, considerando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, si può assegnare un valore di 950.00 €/mq per quanto riguarda il locale commerciale il quale verrà moltiplicato per la superficie commerciale ponderata.

Per cui si avrà:

Superficie commerciale al lordo delle murature

Superficie Negozio mq 70.50 x 100% x 950.00 €	66 975.00 €
Superficie Portico mq 15.00 x 35% x 950.00 €	4987.50 €

Probabile Valore di mercato =71 962.50 €

Ritengo correggere per eccesso il suddetto Valore:

Valore di mercato LOTTO n. 3=	72 000.00 € SETTANTADUEMILA/00
--	--

In fede.

Spoletto, 26 Febbraio 2018

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

Si allega alla presente:

- 14. Documentazione Fotografica;
- 15. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
- 16. Atto di Provenienza;
- 17. Copia Autorizzazioni Edilizie;
- 5. Comunicazioni di Inizio Operazioni Peritali;
- 6. Verbale di inizio operazioni;
- 7. Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 18. Descrizione del Lotto per il bando di Vendita;
- 12. Attestazione eventuale esistenza contratti di locazione;