

PREMESSA

Il sottoscritto **dott. agr. Luca Bellingacci**, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n° 477 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Spoleto, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Spoleto – frazione S. Giacomo, c.so Flaminio 65, veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in oggetto e prestava giuramento di rito all'udienza del 21.02.2019.

Accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, lo scrivente iniziava le operazioni peritali con lo studio della pratica verificando la natura e destinazione dei beni, nonché la completezza della documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria, di cui all'art. 567 co. 2 del C.P.C., presente nel fascicolo. Successivamente, avvisava le parti a mezzo pec e lettera raccomandata (allegati) del giorno e dell'ora in cui sarebbe avvenuto il sopralluogo dell'immobile pignorato. Alla data fissata del 01.04.2019, lo scrivente CTU, recatosi presso l'immobile oggetto dell'Esecuzione, non trovava nessuno ad attenderlo. Successivamente venivano esperiti altri tentativi di accesso anche con la ricerca di un contatto con i proprietari, ma tali tentativi non avevano esito. A seguito di ciò il CTU chiedeva al GE idoneo provvedimento che permettesse l'accesso all'immobile per lo svolgimento del necessario sopralluogo. Successivamente l'Istituto Vendite Giudiziarie, incaricato dal GE, fissava per il giorno 02.09.2019 l'accesso all'immobile oggetto dell'Esecuzione. In tale data, in presenza dell'Ufficiale Giudiziario, nominato custode, e di un rappresentante della proprietà, lo scrivente CTU eseguiva regolare sopralluogo con l'acquisizione della documentazione fotografica.

Venivano anche eseguite ulteriori indagini per il reperimento di tutti gli elementi tecnico-amministrativi ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare: venivano eseguite ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia e presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa Martana, venendo così in possesso di tutta la documentazione urbanistica necessaria. Venivano inoltre svolte le opportune indagini di mercato. Tenuto conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici ed alle verifiche urbanistico-catastali

si ritiene opportuno procedere alla vendita in unico lotto. Lo scrivente, a questo punto, disponeva di tutti gli elementi necessari alla redazione della presente

RELAZIONE DI STIMA

che riteneva articolare nei seguenti capitoli:

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED URBANISTICO-AMMINISTRATIVA.
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.
3. STATO DI POSSESSO
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
5. PRECEDENTI PROPRIETARI
6. PRATICHE EDILIZIE
7. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI

Beni in Comune di Massa Martana

Lotto n. 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di

A. Villino singolo con piscina e giardino esclusivo adibito a casa vacanze;

il tutto sito in Comune di Massa Martana (PG), Vocabolo Colle Sopra s.n.c..

B. Piccola rata di terreno agricolo, adiacente al giardino, coltivato ad oliveto.

In catasto: Catasto Fabbricati del comune di Massa Martana, **foglio 17, particella 150**, categoria D/2, rendita € 3.960,00; **Catasto Terreni** del comune di Massa Martana **foglio 17, particella 150**, qualità Ente Urbano, superficie catastale 525 mq.; **foglio 17, particella 161**, qualità Seminativo, classe 4, superficie 260 mq., Reddito dominicale: 0,60 €; **foglio 17, particella 186**, qualità Uliveto, classe 3, superficie 40 mq., Reddito dominicale: 0,07 €;

foglio 17, particella 555, qualità Uliveto, classe 3, superficie 656 mq., Reddito dominicale: 1,19 €; **foglio 17, particella 558**, qualità Ente Urbano, superficie catastale 780 mq.

Coerenze: Laurenti, strada vicinale Colle sopra, Baglini, strada comunale, salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Villino a pianta composita di recente ristrutturazione, dai caratteri edilizi tipici, posto in posizione dominante in collina su versante dei Monti Martani e da dove si gode una vista molto interessante sulla vallata del Tevere. Terreno di pertinenza adibito a giardino con piscina, locale tecnico e pergola. Piccolo appezzamento di terreno contiguo coltivato ad oliveto.

Caratteristiche zona: zona agricola - forestale.

Caratteristiche zone limitrofe: zona agricola - forestale.

Principali collegamenti pubblici (km): strada comunale (1), bus (2), treno (2), superstrada (9).

2.1. Conformità dei dati catastali con il pignoramento.

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo gli immobili sono risultati occupati da ospiti stranieri. Il fabbricato è destinato a fini ricettivi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande Giudiziali o altre Trascrizioni Pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Perugia. Ipoteca volontaria iscritta il 24/12/2009 al n. **8414 del R.P.**, atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma Notaio Stefano Bompadre in data 22/12/2009 Rep. N. 10749/7021, a favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.a. con sede in Bergamo (Bg), ed a carico di [REDACTED] importo capitale euro 700.000,00, importo ipoteca euro 1.400.000,00, durata anni 20. Il gravame si riferisce a: **intero lotto**.

Note: [REDACTED] *ha assunto irrevocabilmente a suo carico il debito di cui sopra a seguito dell'atto di scissione della [REDACTED] a rogito Notaio Stefano Bompadre del 04/11/2011 (Rep. 13354 racc. 8945), con il quale [REDACTED] [REDACTED] diventava proprietaria dei beni oggetto della presente relazione.*

4.2.2. Trascrizioni (Pignoramenti):

- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia. Pignoramento immobiliare trascritto in data 12/10/2018 al n. **17329** di **R.P.** a favore della Unione di Banche Italiane S.p.a. con sede in Bergamo (BG) ed a carico di [REDACTED] Derivante da Atto Giudiziario (Verbale pignoramento immobili) di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Roma rep.n. 34164 del 10/08/2018. Il gravame si riferisce a: **intero lotto**.

4.3 Vincoli di natura condominiale: nessuno.

4.4 Vincoli di natura demaniale ed uso civico

4.4.1 Vincoli demaniali: nessuno.

4.4.2 Usi civici: Non rinvenuti.

5. PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'attuale proprietario è pervenuto in possesso dell'immobile in seguito ai passaggi che di seguito si riportano e che costituiscono anche lo schema dei precedenti proprietari negli ultimi venti anni.

Beni in vocabolo Colle Sopra a Massa Martana, Villino con piscina:

- Titolare dal 04/11/2011 e attuale proprietario: [REDACTED] **con sede in Roma (RM) cod. fisc.:** [REDACTED] **(Piena proprietà per la quota di 1/1).**

Atto: Atto di scissione di azienda contro [REDACTED] [REDACTED] a firma di Notaio Stefano Bompadre in data 04 novembre 2011, repertorio n. 13354/8945, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 14/11/2011 al n. 19037 del R.P. Il titolo di proprietà riguarda: **intero lotto.**

- Titolare dal 20/11/2007 al 04/11/2011: [REDACTED] **con sede in Roma (RM),**

Atto: Doppio Atto di compravendita contestuale a favore di [REDACTED] a firma di Notaio Stefano Bompadre in data 20 novembre 2007, repertorio n. 7423/4681: **Atto 1°** contro, [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 20/11/2007 al n. 21538 del R.P. e riguardante gli immobili censiti al catasto fabbricati al foglio 17 particella 150 e al catasto terreni al foglio 17 particelle 150, 161, 186; **Atto 2°** contro [REDACTED] con sede in Roma trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 20/11/2007 al n. 21539 del R.P. e riguardante gli immobili censiti al catasto terreni al foglio 17 particelle 555 e 558.

- **Titolare dal 06/12/2006 al 20/11/2007:** [REDACTED]

(Piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni)

Atto: Atto di compravendita contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Stefano Bompadre in data 06 dicembre 2006, repertorio n. 6075/3754, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 12/12/2006 al n. 24974 del R.P. **Il titolo di proprietà riguarda: gli immobili censiti al catasto fabbricati al foglio 17 particella 150 e al catasto terreni al foglio 17 particelle 150, 161, 186.**

- **Titolare dal 04/11/2006 al 20/11/2007:** [REDACTED] con sede in Roma

(Piena proprietà per la quota di 1/1)

Atto: Atto di compravendita contro [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] a firma di Notaio Fabio Arrivi in data 04 novembre 2006, repertorio n. 27050/7425, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 09/11/2006 al n. 22593 del R.P. **Il titolo di proprietà riguarda: gli immobili censiti al catasto terreni al foglio 17 particelle 555, 146/B, 557, 151/B.**

- **Titolari dal 12/06/1998 (oltre il ventennio) al 04/11/2006:** [REDACTED]

[REDACTED] **(Piena proprietà per la quota di 2/4),** [REDACTED]

[REDACTED] **(Piena proprietà per la quota di 1/4),**

[REDACTED] **(Piena proprietà per la quota di 1/4)**

Atto: Atto di denunciata successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED] denuncia 54 vol. 930 dell'Ufficio del Registro di Perugia del 21/12/1998, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 20/11/2000 al n. 17549 del R.P. **Il titolo di proprietà riguarda: gli immobili originari da cui sono scaturite le particelle ricomprese nel compendio immobiliare in valutazione.**

- **Titolare dal 01/08/2003 al 06/12/2006:** [REDACTED]

[REDACTED] (Piena proprietà per la quota di 1/1)

Atto: Atto di ricongiungimento di usufrutto del 01/08/2003 protocollo 310995, in atti dal 16/10/2003. **Il titolo di proprietà riguarda: gli immobili censiti al catasto fabbricati al foglio 17 particella 150 e al catasto terreni al foglio 17 particelle 150, 161, 186.**

- **Titolari dal 29/08/1996 (oltre il ventennio) al 01/08/2003:** [REDACTED]

[REDACTED] (Nuda proprietà per la quota di 1/1)e

[REDACTED] (Usufrutto generale per la quota di 1/1)

Atto: Atto di compravendita contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio

Boemi in data 29 ottobre 1996, repertorio n. 21435, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia al n. 10746 del R.P. **Il titolo di proprietà riguarda: gli immobili censiti al catasto fabbricati al foglio 17 particella 150 e al catasto terreni al foglio 17 particelle 150, 161, 186.**

6. Pratiche edilizie-Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

6.1 Pratiche edilizie: L'appartamento oggetto dell'esecuzione è stato edificato in epoca remota, antecedentemente al 01/09/1967; successivamente ha subito modifiche autorizzate con i seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Massa Martana:

- **Permesso di costruire N. 20/2007 del 11/04/2007; Pratica edilizia n. 29/2007** per i lavori di:

Ristrutturazione Fabbricato di civile abitazione situato in Voc. Colle sopra a Massa Martana .

- **Permesso di costruire N. 61/2007 del 18/10/2007; Pratica edilizia n. 109/2007** per i lavori di

Variante al Permesso di costruire n. 20 del 11/04/2007 e sistemazione area esterna in Voc.

Colle sopra a Massa Martana.

Autorizzazione di agibilità: Pratica n. 2/08 del 11/02/2008. (Vedi allegati).

6.1.1 - Situazione Urbanistica: Per effetto del PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 45 del 14/10/2006 e successiva variante pubblicato sul B.U.R. n.60 del 11/12/2018, **tutti gli immobili ricadono in zona E2: Aree Agricole semplici.**

Vincoli: Area ad elevata vulnerabilità dei corpi idrici sotterranei.

Vincolo Idrogeologico R.D. 3267 del 30/11/1923.

Norme tecniche di attuazione ed indici: per gli usi del suolo ammessi nella zona rurale vedere tabella annessa alle N.T.A. del PRG Strutturale.

6.2 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: L'immobile risulta conforme a quanto previsto nelle concessioni edilizie.

6.3 Accertamento di conformità Catastale: L'immobile risulta conforme.

7. DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO DESCRITTO AL PUNTO A

L'immobile oggetto dell'esecuzione, sito in comune di Massa Martana – Vocabolo Colle Sopra, è costituito da un Villino isolato adibito a casa locata ad uso turistico; l'edificio deriva dalla ristrutturazione di fabbricato rurale adibito ad abitazione formato da un corpo centrale e due corpi laterali. Il nucleo centrale si sviluppa su due livelli oltre a sottotetto, i volumi laterali sono ad un livello con sovrastante area terrazzata. **Al piano terra** è composto da: soggiorno, due ripostigli, due disimpegni, cucina/pranzo, camera da letto, servizio igienico, zona sauna, e lavanderia oltre a pergola; **al piano primo:** disimpegno, studio, bagno, camera da letto con bagno, camera da letto con ripostiglio, disimpegno e bagno, vano scala. Il tutto in ottimo stato d'uso e manutenzione. La struttura è circondata da area pertinenziale terrazzata sistemata a giardino con piscina e solarium.

Per il computo della superficie commerciale dell'immobile A sono utilizzate le indicazioni della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio dell'Umbria, sono state quindi considerate:

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);

Il computo delle superfici inerenti la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), è stato effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% del box;
- d) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 mq.

Descrizione	Consistenza		Indice	Commerciale
Soggiorno piano T	48,00	x	100 %	= 50,00
Ripostiglio piano T	3,40	x	100 %	= 3,50
Ripostiglio 2 piano T	2,80	x	100 %	= 3,00
Disimpegno 1 piano T	3,40	x	100 %	= 3,60
Disimpegno 2 piano T	2,00	x	100 %	= 2,00
Cucina/pranzo piano T	28,80	x	100 %	= 29,20
Camera da letto piano T	18,20	x	100 %	= 18,50
Servizio igienico piano T	7,20	x	100 %	= 7,60
Sauna piano T (Patio)	26,00	x	35 %	= 9,42
Lavanderia piano T	4,00	x	20 %	= 0,90
Scala rampa	5,00	x	100 %	= 6,00
Disimpegno piano 1°	4,00	x	100 %	= 4,30
Studio con bagno piano 1°	15,50	x	100 %	= 15,80
Camera con bagno piano 1°	17,00	x	100 %	= 17,30

Camera con bagno, disimpegno e ripostiglio piano 1°	31,20	x	100 %	=	32,00
Terrazzo 1 piano 1°	18,00	x	35 %	=	6,79
Terrazzo 2 piano 1°	24,00	x	35 %	=	9,10
Totale fabbricato:	258,40				211,00
Giardino, pergola e piscina	1600 (max 30% superf. abitabile coperta) = 50				

Terreno agricolo (Oliveto) **656 mq**

Riassumendo

Destinazione	Superficie [mq]	Coeff.	Scv [mq]	Condizioni
Villino con pertinenze e accessori	258,40 + 1600	-	261	Ottime
Superficie convenzionale vendibile (arrotondata): mq. 260				
Terreno agricolo (Oliveto)	656	1	656	Discrete

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

- Fondazioni:* non visibili
- Strutture:* Muratura portante in pietra
- Solaio piano terra:* in latero cemento
- Copertura:* a due falde. Travi in legno con pianelle

Componenti Edilizie

- Cortile:* presente, ospita vasca idromassaggio e sauna
- Scala interna:* in muratura rivestita in travertino con ringhiera in ferro battuto
- Infissi esterni:* in legno di conifera con scuri interni e scuri esterni su porte finestre
- Infissi interni:* porte in legno verniciato
- Manto di copertura:* coppi

<i>Pareti esterne:</i>	faccia a vista il nucleo centrale, intonacate e tinteggiate quelle dei corpi laterali
<i>Pavim. Interna:</i>	Parquet. Maioliche nei bagni
<i>Rivestimenti:</i>	maioliche nei bagni
<i>Portone d'ingresso:</i>	in legno e vetro con scuri esterni in legno
<i>Tramezzature interne:</i>	muratura di laterizio.
<i>Ascensore:</i>	assente.

Caratteristiche Impianti

<i>Elettrico:</i>	presente e funzionante (sotto traccia)
<i>Idrico:</i>	presente e funzionante
<i>Termico:</i>	presente, autonomo con radiatori (alimentazione a GPL)
<i>Condizionamento:</i>	presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criteri di stima

Metodologia estimativa - criterio estimativo

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico-comparativo", cioè raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati

su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

In un secondo momento del processo iterativo di stima, si sono apportate le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili, alle reali condizioni in cui gli stessi si vengono a trovare al momento della stima.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima è riferita è il metro quadrato di superficie come sopra determinata.

Nella determinazione dei valori di stima si ha inoltre riguardo all'andamento delle aste giudiziarie; è agevole constatare che se la stima non corrispondesse al più probabile valore di mercato, l'asta andrebbe deserta sino a quando il prezzo d'offerta non si riduca a quello che i partecipanti considerano reale e conveniente.

Il valore di stima, che costituisce il prezzo-base d'asta, deve sollecitare la partecipazione alla gara del maggior numero degli aspiranti acquirenti, così da poter pervenire all'assegnazione sin dal primo esperimento, il cui risultato potrà essere corretto con lo strumento dell'aumento del sesto.

I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico del quale è omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

A seguito di quanto sopra il valore dei beni oggetto della presente relazione si è determinato come segue:

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Banca Dati INEA

Primarie Agenzie Immobiliari.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Scve [mq]	Valore superficie [€/mq]	Valore accessori	Valore complessivo
Villino con pertinenze e accessori	261	€ 2.000,00		€ 522.000,00
Oliveto	656	€ 3,00		€ 1.968,00
Valore complessivo dell'immobile (arrotondato):				€ 524.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria del 10% circa per differenza oneri tributari su base catastale e reale ed assenza di garanzia per vizi, ed eventuali spese di adeguamento impianti: € 52.400,00

Prezzo base d'asta dell'intero immobile: € 471.600,00

Prezzo arrotondato: € 472.000,00

(Euro Quattrocentosettantaduemila/00).

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Spoletto, 07/09/2019

Il C.T.U.

Dr. Luca Bellingacci