

C.T.U. GEOM. PIETRO BERNELLI

*Cod. Fiscale BRN PTR 49D28 I921E - Partita I.V.A. 00381830546
06049 SPOLETO (PG), via Cerquiglia nc. 2 - Tel. 0743.48980 = e-mail: pietro.bernelli@geopec.it*

TRIBUNALE DI SPOLETO

(Cancelleria Esecuzioni Immobiliari)

Consulenza Tecnica d'Ufficio eseguita nella Esecuzione Immobiliare

promossa da

BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA

(Avv. Pastorelli Giancarlo)

contro

avanti il Tribunale di Spoleto, iscritta al n° 75/2014 R.G.E.

Prossima udienza già fissata al 19.11.2015 – G.E. Dott. Roberto LAUDENZÌ.

RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO UNICO

e

BANDO DI VENDITA

(Fascicolo n.2)

Spoleto, li 02 Ottobre 2015

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il lotto è costituito da:

A) – un fabbricato (ex rurale) ad uso abitazione con annessa corte circostante, composto catastalmente da due unità immobiliari (U.I.) abitative di tipo popolare, sito nel Comune di Gualdo Cattaneo in Fraz. Cerquiglino, via del Rubiatino nc. 6, e più precisamente:

a - abitazione posta al piano Primo composta da un ampio locale ingresso/soggiorno/cucina, da un retrostante piccolo disimpegno zona notte, una camera da letto e piccolo wc, contraddistinta alla lettera “**A**”, con accesso principale da scala esterna con ingresso al nc. 6 il cui pianerottolo è contraddistinto alla lettera “**A1**”;

b - da un sottoscala, tre locali fondo e piccolo disimpegno posti al piano terra del fabbricato, contraddistinti alla lettera “**A2**”;

c – due piccoli spazi scoperti, uso corte di 50 mq. ciascuno, annessi complessivamente all’intero fabbricato, contraddistinti alla lettera “**A3**”.

d – il forno, costituito da un piccolo vano legnaia e sovrastante forno, ancora in corso di costruzione, posto sul lato Sud-Ovest del fabbricato di abitazione, ricadente quasi interamente sul terreno individuato al NCT di detto Comune al Fog. 6 con la Part. 282, contraddistinto alla lettera “**A4**”.

Per le superfici, destinazioni, esposizione, etc..., vedasi Foglio Tabellare N. I°.

Il tutto, ad eccezione del forno, riportato al catasto fabbricati di detto Comune al Fog. 6 con le Particelle 43 Sub. 1 e 278 graffate (Zona Censuaria U, Categoria A/4, Classe 1[^], Consistenza vani 2,5, Rendita € 94,25) e con la Particella 43 Sub. 2 e 277 graffate (Zona Censuaria U, Categoria A/4, Classe 2[^], Consistenza vani 2,5, Rendita € 109,75), esattamente intestato all’esecutato Rubeca Giuseppe nato a Collazzone il 18/11/1951.

Confini dell’intero fabbricato e delle due annesse corti scoperte:

- a Nord con ratei di terreno censiti nel NCT di Gualdo Cattaneo al Fog. 6 con le partt. 186, 279 e 284 (di proprietà: ... usufr. di 4/12; ...), Li ... a e S ...
... a, ciascuno per 2/12 piena proprietà; ... e ... i per 1/12 ciascuno p.p.; ...
(... lvia, ciascuno per 2/12 nuda proprietà);

- per i tre restanti lati Sud, Est e Ovest, con i due terreni appresso descritti alla lettera "B" di proprietà dello Stesso [redacted] e facenti parte degli immobili sottoposti ad espropriazione; salvo altri.

B) – due terreni agricoli siti in Comune di Gualdo Cattaneo in Fraz. Cerquiglino, via del Rubiatino, distinti nel vigente nuovo catasto terreni (N.C.T.) di detto Comune al foglio 6 con la:

- Part. 44, di qualità seminativo di 4^a classe, della superficie catastale di mq. 1.860, con R.D. di € 5,28 e R.A. di € 7,68;

- Part. 282, di qualità seminativo di 4^a classe, della superficie catastale di mq. 1.860, con R.D. di € 5,28 e R.A. di € 7,68;

N.B. = Su questo terreno ricade quasi interamente il forno, ancora in corso di costruzione, posto sul lato Sud-Ovest del fabbricato di abitazione, contraddistinto alla lettera "A4" del Foglio Tabellare N. I°.

Ambedue i terreni, contraddistinti dalla lettera "B", risultano esattamente intestati all'esecutato **ESECUTATO** nato a Col [redacted] e il [redacted]

Confini dei due terreni:

- a Nord con ratei di terreno censiti nel NCT di Gualdo Cattaneo al fog. 6 con le partt. 186, 279 e 284 (di proprietà: [redacted] a usufr. di 4/12; [redacted], L' [redacted] e [redacted]

- ciascuno per 2/12 piena proprietà; [redacted] nido e [redacted] na per 1/12 ciascuno p.p.; [redacted] i [redacted] S [redacted], ciascuno per 2/12 nuda proprietà);

- per tre lati Sud, Est e Ovest con il fabbricato ed annesse corti di cui alla precedente lettera A, di proprietà dello Stesso **ESECUTATO**, e facente parte degli immobili sottoposti ad espropriazione; oltre

- a Sud con fosso del Cosello;

- a Ovest con [redacted] (terreno fg. 6 part. 175);

- a Est con [redacted] usufr. e I [redacted] o n.p. (terreno fg. 6 part. 358); Stesso esecutato (fg. 6 part. 359); salvo altri.

Il tutto come da documentazione catastale in atti (stralcio mappa "vax" in scala 1/2000 e certificati storici catastali NCT e NCEU) e quella acquisita dallo scrivente C.T.U. (precisamente: ingrandimenti a "vista" mappa NCT = NCEU, visure NCT e NCEU corredate dalle rispettive planimetrie catastali) (All. n. 1).

N.B. – Nell'atto di acquisto i confinanti risultano testualmente indicati: "... strada, Latini da più lati, s.a."

Per le superfici, esposizione, coltivazioni, etc..., vedasi Foglio Tabellare N. I°.

L'intero immobile si raggiunge percorrendo la strada provinciale "S.P. n° 450 di Ponte di Ferro"; da questa ci si immette, in Loc. Madonna del Puglia (Comune di Collazzone), sulla strada

comunale “S.C. n. 8 di Piancardato” dalla quale, appena dopo l’imbocco, si percorre per circa 1 Km una strada di campagna “non asfaltata” a fondo breccioso. Dal capoluogo di Comune “Gualdo Cattaneo”, l’immobile in questione dista circa 12 Km.

Come si evince dalla descrizione catastale sopra riportata, l'intero fabbricato in oggetto, adibito ad abitazione, risulta dal punto di vista catastale formato da due ben distinte U.I. (Fog. 6 Part. 43 Sub. 1 e 278 graffate e Part. 43 Sub. 2 e 277 graffate) che di fatto costituiscono allo stato attuale una unica abitazione.

Gli accertamenti eseguiti in loco e le visure catastali storiche provano che l’intero fabbricato era anche in origine un unico fabbricato con una unica abitazione verosimilmente al piano primo e i vani accessori (fondi, etc...) al piano terra, trattandosi di un vecchio fabbricato rurale di abitazione.

La costituzione delle due distinte ed attuali U.I. è di fatto avvenuta con l’atto di divisione a rogito notaio Orietta Suardi di Montefalco del 07/11/1978, Repert. n. _____ registrato a Foligno il 24/11/1978 al N. _____ (Trascritto a Spoleto il 27/11/1978 al N. _____ R.P.), intercorso tra gli eredi della vecchia proprietaria _____ maritata _____ - deceduta a Gualdo Cattaneo il 03/12/1964 - che poi si sono nuovamente ricongiunte di fatto in una unica proprietà, attualmente dell’esecutato

Per quanto riguarda i terreni, di cui alla superiore lettera “B”, questi per tre lati ricomprendono interamente l’intero fabbricato con le annesse due piccole corti; nel corso dei sopralluoghi si è rilevata la presenza di due manufatti esterni al fabbricato, e precisamente:

- il forno, della superficie coperta di 4,05 mq , costituito da un piccolo vano legnaia e sovrastante forno, ancora in corso di costruzione, ubicato sul lato Sud-Ovest del fabbricato di abitazione e a questo adiacente, in modestissima parte ricadente sulla corte individuata al Fog. 6 con la Part. 277 e per la maggior parte invece ricadente sul terreno individuato al NCT di detto Comune al Fog. 6 con la Part. 282;
- la tettoia, della superficie coperta di 18,72 mq, costituita da una struttura prefabbricata di pilastri e travature in legno con copertura in tavole di legno ad unica falda in leggera pendenza.

La suddetta tettoia ricade in parte - per 2,10 ml x 3,32 ml pari a mq. 6,97 - sul terreno individuato nel NCT al Fog. 6 con la Part. 44 ed in parte - per 3,54 ml x 3,32 ml pari a mq. 11,75 - sul terreno individuato nel NCT al Fog. 6 con la Part. 282.

Pertanto, sulla scorta di quanto accertato e constatato, tenuto conto delle caratteristiche della zona “agricola” in cui ricadono gli immobili suddetti, oltre che per ragioni di economia, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un solo Lotto “UNICO”, ricomprendente le due U.I. catastali, costituenti di fatto una unica abitazione, con gli annessi

accessori e pertinenze, le corti esclusive ed i due terreni, rispettando così, per quanto possibile, l'attuale naturale formazione tipologia e la destinazione d'uso dell'intero immobile in questione.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA

Le due distinte unità immobiliari catastali ad uso abitativo, che formano di fatto allo stato attuale una unica abitazione posta al piano primo del fabbricato, con gli annessi accessori e pertinenze al piano terra, le annesse corti esclusive, i due terreni e l'accessorio esterno "forno", non scindibili a parere dello scrivente per i motivi sopra esposti, costituiscono il presente Lotto UNICO.

La zona in cui è ubicato l'intero immobile è situata alla periferia del Comune di Gualdo Cattaneo - dichiarato "zona sismica" fin dal 1981 -, scarsamente abitata e con caratteristiche prettamente agricole, non asservita da mezzi pubblici.

In base al vigente P.R.G., risulta zona Agricola "E" - Sottozona "EO"; in base alla Variante al P.R.G., adottata il 04/04/2014, nella parte strutturale risulta Area Agricola (*spazio rurale connotato da fragilità insediativa e produttiva*).

Inoltre, la zona suddetta è soggetta al vincolo idrogeologico di cui alla legge n. 3267 del 30/12/1923 e in base alla Variante al P.R.G. adottata il 04/04/2014 è classificata come Area esposta a rischio frana (PAI – IFFI – PRG).

Il tutto come da riscontri effettuati in Comune, presso l'Ufficio Urbanistica di Gualdo Cattaneo (legenda e stralcio di cartografia di P.R.G. - All. n. 2), e come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U. - All. n. 2).

STATO DI POSSESSO

Le due U.I. che rappresentano l'intero fabbricato di abitazione, le due corti esclusive e i due terreni con annesso il costruendo accessorio "forno", il tutto formante il presente Lotto UNICO, risultano di proprietà per i diritti di 1/1 e nel possesso del debitore _____, in quanto acquistate come bene personale, in regime di separazione legale, giusto atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Mario Biavati di Bastia Umbra del 07/12/2005, Repert. n° 127 /Raccolta n° 66' (Trascriz. R.P. N° 40 del 29/12/2005).

Ai fini della trascrizione del suddetto rogito notarile di compravendita (All. n. 3), veniva in atto precisato che il Sig. _____ a titolare dell'omonima impresa individuale " _____ e" corrente in Collazzone in via _____ 47, Partita I.V.A. _____, _____ n° 79, iscritta al registro delle imprese individuali di Perugia al n.ro di iscrizione _____

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI

Vincoli a carico dell'acquirente

Allo stato attuale non esiste alcun vincolo.

Domande Giudiziali

Allo stato attuale non esiste pendente alcuna domanda giudiziale, per quanto risultato dagli accertamenti, ad eccezione del pignoramento immobiliare di cui al procedimento esecutivo oggetto della presente stima, precisamente quello dipendente da atto giudiziario del 20/03/2014 del Tribunale di Spoleto, Repertorio n. 281, trascritto a Spoleto il 19/05/2014 al N. 1591 R.P., a favore della Banca Popolare di Spoleto S.P.A. in A.S. con sede in Spoleto e contro _____ e nato a Collazzone _____ per l'intera piena proprietà.

Altri pesi o limitazione d'uso

Allo stato attuale l'intero compendio immobiliare sottoposto ad espropriazione non risulta gravato da altri pesi o limitazioni d'uso.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

Di seguito vengono elencati i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni in questione, che dovranno essere cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, e precisamente le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli per le quali i costi necessari ammonteranno ad € 329,00 (tasse fisse e/o minimi pari a € 294,00 per la trascrizione relativa al pignoramento n. 1591 R.P./2014, pari a € 35,00 per l'iscrizione dell'ipoteca volontaria n. 587 R.P./2008):

1. ISCRIZIONE N. 587 R.P. del 12/05/2008 –

Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario della somma totale di € 230.000,00 (di cui il capitale pari a € 115.000,00), gravante sugli immobili siti a Gualdo Cattaneo ed individuati nel NCEU Fog. 6 con la Partt. 43 Sub. 1 e 278 graffate, Partt. 43 Sub. 2 e 277 graffate, nonché sui terreni censiti nel N.C.T. di detto Comune al Fog. 6 Partt. 44 e 282,

il tutto costituente il presente Lotto UNICO, giusto atto Notarile di mutuo a rogito Notaio Biavati Mario di Bastia Umbra del 06/05/2008 Repertorio n. 18 /10921, registrato a Perugia 08/05/2008 al n. 8()

- a favore della Banca Popolare di Spoleto S.P.A. con sede in Spoleto, Piazza L. Pianciani 5;
 - contro _____ nato a Collazzone 18/11/1951;
- per l'intera piena proprietà.

2. TRASCRIZIONE N. 1591 R.P. del 19/05/2014 –

Atto esecutivo o cautelare, ovvero Verbale di Pignoramento Immobili del 20/03/2014 del Tribunale di Spoleto, Repertorio n. 281, per la somma totale di € 94.750,34 oltre interessi contrattuali, spese e quanto altro risultante al saldo, come risultanti dal pignoramento medesimo gravante sull'intero immobile costituente il presente Lotto UNICO:

- a favore della Banca Popolare di Spoleto S.P.A. in A.S. con sede in Spoleto;

- contro _____ nato a _____

per l'intera piena proprietà.

In ordine ai suddetti costi di cancellazione si precisa che:

- la cancellazione dell'iscrizione dipendente da ipoteca volontaria è soggetta alla tassa fissa per imposta ipotecaria di € 35,00 come nel caso in oggetto;

- la cancellazione della trascrizione del pignoramento è soggetta alla tassa fissa di € 200,00 per imposta ipotecaria, di € 35,00 per tassa fissa e € 59,00 per bollo, per un totale minimo di € 294,00 come nel caso in oggetto.

Difformità urbanistico-edilizie

Premesso che gli accertamenti svolti presso il Comune di Gualdo Cattaneo non hanno rilevato nessuna pratica edilizia, a partire dal 1950 fino al 07/08/2015, relativa agli immobili fabbricati in oggetto ed eventualmente intestata agli individuati nominativi dei proprietari succedutisi nel tempo (vedi 3° capoverso di pag. 5 della Relazione Generale e relativo All. 7), per accertare eventuali difformità urbanistiche dell'immobile in questione, indicato quale Lotto UNICO, il solo riscontro possibile è stato quello di fare il confronto tra le due planimetrie catastali (All. n. 1) – quelle che dalla timbratura sulle stesse risultano depositate rispettivamente il 22 e 23/08/1997 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia, Territorio (ex U.T.E.), contenute nella cartella denominata Mod. 58 (busta catastale NCEU di Gualdo Cattaneo) e risalenti al momento della loro costituzione/presentazione riportata anche nelle visure storiche catastali (Fog. 6 Part. 43 Sub. 1 e 278 graffate, e _____ Fog. 6 Part. 43 Sub. 2 e 277 graffate, ex proprietà _____ za) – e la planimetria redatta dallo scrivente sulla scorta delle misurazioni eseguite in loco (All. n. 4).

Dalla comparazione si sono accertate alcune difformità urbanistiche rilevanti, e precisamente:

1) fabbricato principale di abitazione

al piano terra

- modifica di alcune aperture esterne nelle murature portanti;
- modifica di alcune aperture interne nelle murature portanti;

- modifica della scala esterna di accesso al piano primo di abitazione;
- demolizione di alcune murature divisorie interne, apparentemente e verosimilmente “non portanti” come risulterebbe dalla situazione dei luoghi (ad esempio: l’esistenza attuale del solaio di interpiano del tipo S.A.P. che veniva utilizzato fino agli anni 1965 circa costituito da elementi forati di laterizio con tondini di ferro all’interno dei fori);

al piano primo

- modifica di alcune aperture esterne nelle murature portanti;
- modifica di alcune aperture interne nelle murature portanti;
- totale ristrutturazione interna con diversa suddivisione dei locali per la realizzazione del bagno, della camera da letto e del piccolo disimpegno della zona notte, ivi compreso l’impianto elettrico ed idrico sottotraccia;
- totale rifacimento del tetto a due pendenze, del tipo a “schiena d’asino”, ivi compresa la copertura del pianerottolo della scala esterna, il tutto in struttura lignea e sovrastante manto di copertura;

Va precisato, a parere dello scrivente, che alcune delle differenze riscontrate possono ricondursi, verosimilmente, in data antecedente alla costituzione al NCEU delle due u.i. avvenuta rispettivamente il 22 e 23/08/1997, le cui planimetrie evidentemente furono redatte sulla scorta di quelle precedenti e sicuramente approssimative eseguite per la suddivisione del fabbricato in due U.I. (al N.C.T.: al Fog. 6 part. 43 Sub. 1 e 43 Sub. 2) per l’atto di divisione del 1978.

Gli interventi di ristrutturazione del fabbricato di abitazione, eseguiti all’incirca nell’anno 2008 dallo stesso Sig. F. _____ e, sono stati realizzati in assenza di titoli abilitativi, come affermato dallo Stesso e verificato in Comune, pertanto abusivi, ma comunque sanabili come da accertamenti fatti presso il Comune di Gualdo Cattaneo.

2) accessorio esterno “forno”

- costruzione non ancora ultimata del forno, delle misure esterne di 2,25 ml x 1,80 ml pari ad una superficie coperta di 4,05 mq, costituito da un piccolo vano legnaia e dal sovrastante forno, il tutto ancora in corso di costruzione con muratura in pietra ed elementi decorativi in mattoni, ubicato sul lato Sud-Ovest del fabbricato di abitazione e a questo adiacente, in modestissima parte ricadente sulla corte individuata al Fog. 6 con la Part. 277 e per la maggior parte invece ricadente sul terreno individuato al NCT di detto Comune al Fog. 6 con la Part. 282;

La costruzione del suddetto manufatto, come già detto ancora non ultimata, da parte del proprietario _____, è in assenza di titoli abilitativi, come affermato dallo Stesso proprietario e verificato in Comune, pertanto abusiva, ma comunque sanabile come da accertamenti fatti presso il Comune di Gualdo Cattaneo.

3) accessorio esterno “tettoia” (DA DEMOLIRE)

- costruzione della tettoia, delle misure esterne di 5,64 ml x 3,32 ml pari ad una superficie coperta di 18,72 mq, dell'altezza media interna di 2,37 mt, costituita da una struttura prefabbricata di pilastri e travature in legno con copertura in tavole di legno ad unica falda in leggera pendenza.

Alla base, i pilastri di legno sono incassati ad una sorta di “bicchieri” in acciaio affogati nel calcestruzzo posto entro il terreno a raso terra.

La suddetta tettoia ricade in parte - per 2,10 ml x 3,32 ml pari a mq. 6,97 - sul terreno individuato nel NCT al Fog. 6 con la Part. 44 e per la restante maggiore parte - per 3,54 ml x 3,32 ml pari a mq. 11,75 - sul terreno individuato nel NCT al Fog. 6 con la Part. 282.

La costruzione del suddetto accessorio, in linea generale ultimata, fatta dallo Stesso proprietario e in assenza di titoli abilitativi, come affermato dallo Stesso e verificato in Comune, pertanto abusiva e che potrebbe essere sanata dal punto di vista urbanistico ma dal lato sismico occorrerebbero rilevanti opere di “adeguamento sismico” e assai costose, per cui lo scrivente ritiene che **la demolizione risulti dal punto di vista economico l'operazione più conveniente.**

Si ribadisce, ancora una volta, che tutte le opere sopra descritte risultano eseguite in assenza di autorizzazioni edilizie, quindi abusive, che dal punto di vista urbanistico possono essere sanabili.

Con riguardo alle norme sismiche vigenti, soltanto la tettoia, concretamente, presenterebbe problemi di costi assai rilevanti per la necessaria esecuzione di opere di adeguamento sismico, per cui si riafferma che la demolizione risulti essere dal punto di vista economico l'operazione più conveniente.

Premesso quanto sopra, per quanto riguarda gli abusi relativi agli immobili di cui alle lettere superiori “A” e “B”, questi possono essere sanati con due separate pratiche urbanistiche “*in sanatoria*” denominate Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.), e precisamente:

- una pratica S.C.I.A. specifica per il fabbricato di abitazione;
- e l'altra pratica S.C.I.A. specifica, di modesta entità, per la costruzione dell'accessorio esterno “forno”.

Anche ai fini sismici vanno redatte due distinte pratiche, e precisamente:

- per tutte le opere abusive eseguite nel fabbricato di abitazione, necessita una pratica di carattere strutturale ai fini sismici (rappresentazione grafica del fabbricato di abitazione con planimetria e sezione verticale, relazioni delle verifiche strutturali, varie, etc..) inerenti le modifiche rilevate, giusto deposito di progetto ai sensi dell'Art. 35 della Legge n. 47/85 (conformità alle norme

sismiche), oltre che alla redazione del necessario “Certificato di Idoneità Statica”; il tutto a firma di tecnico abilitato;

- per la costruzione abusiva del “forno”, attese le dimensioni e caratteristiche dell’accessorio rientranti negli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, ai sensi della L.R. n. 5/2010 e successive modifiche ed integrazioni, è necessaria la redazione di adeguato progetto esecutivo e di una asseverazione con “Certificato di Rispondenza Finale”, pratica che non necessita di deposito presso gli uffici provinciali preposti ma deve essere conservata a cura del committente.

I relativi costi per la redazione delle varie pratiche, due S.C.I.A. e due sismiche, come pure per la demolizione della “tettoia”, sono indicati successivamente alla voce che descrive la valutazione complessiva del bene.

Difformità catastali

Si sono riscontrate difformità catastali sostanziali, e precisamente:

a – con riguardo alla mappa catastale risulta rappresentato solo l’ingombro del fabbricato di abitazione, mancando l’ingombro sia della scala esterna che dell’accessorio “forno”;

b – con riguardo alle planimetrie catastali N.C.E.U. del Comune di Gualdo Cattaneo, depositate presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia, Territorio (ex U.T.E.), queste rappresentano in generale le due U.I. originarie (a seguito dell’atto di divisione del 1978) costituenti l’intero fabbricato, quindi non aggiornate come all’attuale situazione, rilevata dal sottoscritto, rappresentata da una unica abitazione e dai vani accessori al piano terra, con diversa suddivisione interna dei vani.

Per quanto sopra è necessario procedere:

- prima all’aggiornamento della mappa N.C.T., previa la redazione e presentazione agli uffici catastali di adeguato tipo mappale e di frazionamento (T.M./T.F.);

- poi alla redazione e presentazione agli uffici catastali di adeguata “denuncia di variazione per l’aggiornamento della planimetria del fabbricato di abitazione comprendente anche l’accessorio esterno “forno”;

il tutto da predisporre e presentare, a parere dello scrivente, soltanto dopo l’eventuale assegnazione d’asta e la regolarizzazione in sanatoria ai fini urbanistici.

I relativi costi per la redazione della denuncia di variazione catastale vengono indicati successivamente alla voce che descrive la valutazione complessiva del bene.

Altre informazioni per l'acquirente

Tenuto conto che:

- il piano terra del fabbricato di abitazione è praticamente allo stato grezzo, pertanto necessita delle normali opere di finitura interne per i vani in questione (quali l'intonaco alle pareti, l'impianto elettrico ed idrico sottotraccia, tinteggiatura, infissi di finestre e porte, etc.);
- l'accessorio esterno "forno" risulta non ancora ultimato per il mancato completamento della copertura;

il tutto costituente parte del presente Lotto UNICO; a parere del sottoscritto devono essere previsti gli ulteriori costi per l'adeguamento sismico e per la demolizione della "tettoia".

Infine, non risultano cause civili pendenti nei confronti di terze persone.

Come sopra riferito, e a parere dello scrivente, per adeguare la situazione Urbanistica e Catastale dei suddetti immobili fabbricati, formanti parte del presente Lotto UNICO, occorrerà procedere necessariamente:

- prima alla richiesta in "Sanatoria" delle due pratiche urbanistiche presso il Comune di Gualdo Cattaneo, precisamente delle due "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (S.C.I.A.);
- poi al deposito presso i competenti uffici provinciali ai fini sismici;

Soltanto dopo aver ottenuto le autorizzazioni predette, per gli ovvi comprensibili motivi, si potrà procedere alla regolarizzazione catastale comprendente l'aggiornamento della mappa (T.M./T.F. per inserimento della scala di accesso al p. 1° del fabbricato e l'accessorio esterno "forno") e la Denuncia di variazione catastale al Catasto Fabbricati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio.

La proprietà di tutti gli immobili costituenti il presente lotto UNICO risulta come sotto trascritta:

1) – fino al 03/12/1964: di proprietà della Sig.ra [redacted] i, maritata con [redacted] te, nata a Deruta il 17/10/19[redacted] (e non 19[redacted] come indicato nei certificati storici catastali in atti), deceduta a Gualdo Cattaneo il 0[redacted] '1[redacted];

N.B.: Gli immobili oggetto di esecuzione erano ricompresi in maggior consistenza e con le particelle catastali originarie (infatti, l'ex fabbricato rurale e i terreni facevano parte delle particelle 43 e 44 originarie).

2) – dal 03/12/1964 al 03/12/2013: di proprietà degli eredi di Val [redacted] a maritata I [redacted] nata a Deruta il 17/10/19[redacted] (e non [redacted]) come indicato nei certificati storici catastali in atti), deceduta a Gualdo Cattaneo il [redacted] e l'usufrutto legale (pari ad 1/3) al coniuge superstite,

giusta denuncia di successione N° Vol. 400, registrata a Foligno il 18/09/1978 (Trascritta a Spoleto il 21/09/1978 al N° R.P.), nella quale risultano indicati testualmente gli immobili << Terreni alla Partita 2407 ditta " f. Fog. 6 n.ri 43, 44, 45, 90, 178 di ha. 2.78.70-R.D. £ 280,71- >>.

N.B. : L'odierna intera proprietà eseguita faceva parte di maggior consistenza (infatti, l'ex fabbricato rurale e i terreni facevano parte delle particelle 43 e 44 originarie).

La proprietà passava rispettivamente ai figli e nipote:

- di Al nato a Collazzone 21 per 1/6;
- I di nato a Deruta 23 per 1/6;
- L nato di ato a C per 1/6;
- di li A. a Gualdo Cattaneo per 1/6;
- I Cattaneo 1 per 1/6;
- fu G a a Collazzone per 1/6;

l'usufrutto legale al coniuge:

- zone 13/6 Usufr. Parziale.

3) – dal 16/03/1978 al 07/11/1978: il 16/03/1978 decedeva a Gualdo Cattaneo ste che era nato a Collazzone 13/02/1877, per cui la piena proprietà passava (rimaneva) a:

- di nato a Collazzone 21 per 1/6;
- di nato a Deruta 22/02/1877, per 1/6;
- I A' nato a Gualdo Cattaneo 14/02/1881 per 1/6;
- L. nata a Gualdo Cattaneo 2 per 1/6;
- Al nato a Gualdo Cattaneo 12/ per 1/6;
- Latin: (nipote) fu C nata a Collazzone 14/1 per 1/6.

4) – dal 07/11/1978 al 25/09/1998: di proprietà esclusiva di nata a Gualdo Cattaneo i 34, limitatamente alla porzione di fabbricato con corte annessa il tutto individuato nel NCEU di Gualdo Cattaneo al Fog. 6 con la Part. 43 Sub. 2 e 277 graffata, oltre che al terreno individuato nel NCT di detto Comune al Fog. 6 con la Part. 282 di mq. 1.860, per atto di divisione a rogito notaio Orietta Suardi di Montefalco del 07/11/1978, Repert. n. 2 registrato a Foligno il 24/11/1978 al N. (Trascritto a Spoleto il 27/11/1978 al N. R.P.).

5) – dal 07/11/1978 al 25/09/1998: di proprietà esclusiva di o nato a Gualdo Cattaneo il 12/03/ , limitatamente alla porzione di fabbricato con corte annessa il tutto individuato nel NCEU di Gualdo Cattaneo al Fog. 6 con la Part. 43 Sub. 1 e 278 graffata, oltre che al terreno

individuato nel NCT di detto Comune al Fog. 6 con la Part. 44 di mq. 1.860, per atto di divisione a rogito notaio Orietta Suardi di Montefalco del 07/11/1978, Repert. n. 10, registrato a Foligno il 24/11/1978 al N. (Trascritto a Spoleto il 27/11/1978 al N. R.P.).

6) – dal 25/09/1998 al 10/07/2000, di proprietà esclusiva di [redacted] nato a Deruta il 09/06/19[redacted] relativamente:

a - alla porzione di fabbricato con corte annessa il tutto individuato nel NCEU di Gualdo Cattaneo al Fog. 6 con la Part. 43 Sub. 2 e 277 graffata, oltre che al terreno individuato nel NCT di detto Comune al Fog. 6 con la Part. 282 di mq. 1.860, atto compravendita notaio Filippo Brufani di Perugia del 25/09/1998 Rep. N° [redacted] (Trascriz. N° [redacted] del 29/09/1998 R.P.);

b - alla porzione di fabbricato con corte annessa il tutto individuato nel NCEU di Gualdo Cattaneo al Fog. 6 con la Part. 43 Sub. 1 e 278 graffata, oltre che al terreno individuato nel NCT di detto Comune al Fog. 6 con la Part. 44 di mq. 1.860, atto compravendita notaio Filippo Brufani di Perugia del 25/09/1998 Rep. N° [redacted] (Trascriz. N° [redacted] del 29/09/1998 R.P.).

7) – dal 10/07/2000 al 07/12/2005: di proprietà esclusiva di [redacted] nato a Marsciano il 05/01/19[redacted], per tutti gli immobili (fabbricato e terreni) oggetto di esecuzione e precisamente alle porzioni di fabbricato individuate nel NCEU di Gualdo Cattaneo al Fog. 6 con la Part. 43 Sub. 2 e 277 graffata, al Fog. 6 con la Part. 43 Sub. 1 e 278 graffata, oltre che ai due terreni individuati nel NCT di detto Comune al Fog. 6 con la Part. 282 di mq. 1.860 e Part. 44 di mq. 1.860, il tutto pervenuto per atto compravendita notaio Ludovici Sergio di Marsciano del 10/07/2000 Rep. 10[redacted], registrato a Perugia il 27/07/2000 (Trascriz. N° [redacted] del 13/07/2000 R.P.).

8) – dal 07/12/2005 ad oggi: di proprietà esclusiva dell'esecutato [redacted] nato a Collazzone il 1[redacted] per tutti gli immobili (fabbricato e terreni) oggetto di esecuzione e precisamente alle porzioni di fabbricato individuate nel NCEU di Gualdo Cattaneo al Fog. 6 con la Part. 43 Sub. 2 e 277 graffata, al Fog. 6 con la Part. 43 Sub. 1 e 278 graffata, oltre che ai due terreni individuati nel NCT di detto Comune al Fog. 6 con la Part. 282 di mq. 1.860 e Part. 44 di mq. 1.860, il tutto pervenuto per atto compravendita notaio Biavati Mario di Bastia Umbra del 07/12/2005 Rep. 1[redacted] (Trascriz. N° [redacted] del 29/12/2005 R.P.).

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE "A"

All'abitazione in questione, posta al piano Primo del fabbricato, vi si accede da una scala esterna, ricadente sulle due corti esclusive (Fog. 6 Part. 278 e 277).

La superficie complessiva dell'abitazione è di utili 40,83 mq ed i locali costituenti l'unità abitativa hanno un'altezza utile interna variabile, la minima di 2,88/2,90 mt e la massima di 3,75 mt; i vani, di dimensioni sufficienti, sono dotati di aperture di aerazione ed illuminazione per ogni singolo ambiente, eccezion fatta per il disimpegno della zona notte. L'abitazione risulta completamente rifinita ed abitabile.

Per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici nette, le altezze interne medie, l'esposizione e lo stato di manutenzione degli ambienti, vedansi gli allegati Foglio Tabellare N. I° e le planimetrie allegate (All. n. 4), il tutto come specificatamente riportato nel foglio tabellare N. I°

Per quel che concerne le caratteristiche costruttive del fabbricato, si ha:

- struttura portante in mattoni mista ad elementi in laterizio solo parzialmente intonacata; solaio di interpiano (calpestio p. 1°) in laterocemento tipo S.A.P., solaio di copertura con struttura portante in legno a falde inclinate con sovrastante manto di copertura.
- pareti interne tutte intonacate e tinteggiate, realizzate in laterizio forato in foglio;
- pavimenti dei vani costituiti da mattonelle di grès ceramico 15x30 cm;
- ano wc completo di sanitari (lavabo, doccia, bidet sospeso e tazza sospesa con cassetta ad incasso), pavimento e rivestimento alle pareti in mattonelle di grès ceramico colorato 20x20 cm;
- portoncino di ingresso costituito da una portafinestra in legno massello di tipo ordinario con specchiature in vetrocamera da cm. 2,5, completa di inferriata esterna in ferro; finestre in legno con specchiature in vetrocamera da cm. 2,5, sprovviste di persiane e/o tapparelle; porte interne in legno tamburato.

L'abitazione è provvista dei seguenti impianti tecnologici:

- impianto idro-sanitario, completo di apparecchi ed accessori vari e delle relative tubazioni; premesso che l'abitazione in questione non ha una propria ed autonoma utenza idrica, l'approvvigionamento idrico viene garantito con allaccio all'utenza idrica di un'altra famiglia – con abitazione nelle adiacenze – con la quale esistono rapporti di amicizia; il pagamento dell'uso dell'acqua viene compensato con piccoli lavori espletati dal Sig. _____ e, come già accennato all'ultimo capoverso di pag. 7 della Relazione Generale;
- scaldabagno elettrico, posto nel vano wc, per l'acqua calda sanitaria;
- il riscaldamento è garantito, nel solo nel vano ingresso/soggiorno/cucina, da una stufa a legna; l'abitazione è sprovvista di impianto di riscaldamento;

- impianto elettrico e TV sottotraccia per tutta l'abitazione, completo degli accessori d'uso, ad eccezione fatta per le placche nei punti di comando e nei punti presa, allacciato alla rete pubblica ENEL Servizio Elettrico S.P.A. ed utenza intestata al sig. !

- l'abitazione è sprovvista di impianto per l'adduzione gas; per il funzionamento dei soli fuochi della cucina viene utilizzata una bombola di gpl posta nel sottostante locale fondo.

Lo stato di conservazione risulta normale.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL PIANEROTTOLO SCALA "A1"

Trattasi del pianerottolo posto al piano Primo della scala esterna di accesso all'abitazione sopra descritta, con accesso dalla corte (Fog. 6 Part. 278).

La superficie di detto pianerottolo è di utili 2,77 mq, con un'altezza utile minima di 2,57 mt e massima di 2,97 mt.

Per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, la superficie netta, le altezze interne, l'esposizione e lo stato di manutenzione dell'ambiente, vedansi gli allegati Foglio Tabellare N. I° e le planimetrie allegate tabellare (All. n. 4), il tutto come specificatamente riportato nel foglio tabellare N. I°.

Per quel che concerne le caratteristiche costruttive del pianerottolo scala, si ha:

- struttura portante costituita da colonne in muratura ordinaria di mattoni; solaio di calpestio in tavelloni, solaio di copertura con struttura portante in legno e sovrastante manto di copertura ad un'unica falda inclinata;

- le colonne portanti risultano tutte intonacate, ma sprovviste di tinteggiatura;

- il pavimento di detto vano è costituito da mattoni come quelli presenti nella scala;

Il pianerottolo scala risulta sprovvisto di qualsiasi impianto tecnologico.

Lo stato di conservazione risulta normale.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOCALI FONDO "A2"

Il piano terra del fabbricato principale è costituito da n° 3 locali fondo di varia grandezza e dal piccolo disimpegno, oltre al sottoscala, con accesso dalla corte Fog. 6 Part. 277 NCT.

La superficie complessiva di detti locali è di utili mq. 43,19 ed i locali costituenti l'unità immobiliare hanno un'altezza utile interna di mt. 2,82/2,83; i vani, di dimensioni sufficienti, sono dotati di aperture di aerazione ed illuminazione per ogni singolo ambiente, eccezione fatta per il Fondo n° 3 ed il piccolo locale di disimpegno.

Per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici nette, le altezze interne, l'esposizione e lo stato di manutenzione degli ambienti, vedansi gli allegati Foglio Tabellare N. I° e le planimetrie allegata (All. n. 4)., il tutto come specificatamente riportato nel foglio tabellare N. I°

Per quel che concerne le caratteristiche costruttive dei fondi, si ha:

- struttura portante in muratura ordinaria di pietra; solaio di copertura in laterocemento tipo S.A.P.;
- divisori interni in laterizio forato;
- pareti interne tutte allo stato grezzo;
- pavimenti dei vani costituiti da un massetto di calcestruzzo allo stato grezzo;
- porta di ingresso costituita da una vecchissima porta in legno tamburato; le aperture di finestra sono sprovviste di infissi.

I locali risultano sprovvisti di qualsiasi impianto tecnologico, ad eccezion fatta per un punto presa ove vengono collegati all'occorrenza punti luce portatili; in alcuni locali si evidenziano delle tracce con posti in opera corrugati e scatole privi di qualsiasi filamento.

Lo stato di conservazione risulta allo stato grezzo.

Per quel che concerne in generale le caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato la struttura portante è in muratura ordinaria di pietra al piano terra e con mattoni mista ad elementi in laterizio al piano primo; solaio di interpiano (calpestio p. 1°) in laterocemento tipo S.A.P., solaio di copertura con struttura portante in legno a falde inclinate con sovrastante manto di copertura.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLE CORTI "A3"

Le due corti esclusive in oggetto, della superficie totale di 100 mq, si trovano ubicate intorno al fabbricato principale di abitazione e risultano pressoché pianeggianti. Catastalmente risultano aggraffate con le due unità immobiliari che attualmente costituiscono l'intero fabbricato principale di abitazione.

Per il dettaglio della riguardante la superficie, l'esposizione etc... di dette corti, vedansi gli allegati Foglio Tabellare N. I° e le planimetrie allegata (All. n. 4), il tutto come specificatamente riportato nel Foglio Tabellare N I°.

Il loro accesso è attualmente possibile attraverso le Partt. 279 e 283 di altra proprietà costituenti, allo stato attuale, una stradina brecciosa posta lungo il confine Nord delle corti in oggetto.

La corte Fog. 6 Part. 277 presenta un manto erboso naturale, mentre la corte Fog. 6 part. 278 risulta avere un manto breccioso, occupato in parte da attrezzatura edile di proprietà dell'esecutato.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL FORNO "A4"

Trattasi di un piccolo accessorio esterno, in corso di costruzione, costituito da un forno con sottostante piccola legnaia, posto sul retro del fabbricato principale di abitazione, ricadente in piccolissima parte sulla corte Fog. 6 Part. 277 e per la maggior parte sul terreno Fog. 6 Part. 282.

La superficie coperta di detto manufatto è di 4,05 mq con un'altezza di circa 2,00 mt.

Per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, la superficie, l'altezza, l'esposizione e lo stato di manutenzione di detto accessorio esterno, vedansi gli allegati Foglio Tabellare N. I° e le planimetrie (All. n. 4), il tutto come specificatamente riportato nel Foglio Tabellare N°I

Per quel che concerne le caratteristiche costruttive dell'accessorio esterno "forno", premesso che questo è in corso di costruzione perché mancano gli infissi della piccola legnaia e della "bocca" del forno, oltre alla copertura dello stesso, si ha:

- struttura portante costituita da muratura ordinaria in pietra; solaio di interpiano tra la legnaia ed il forno in tavelloni;
- le pareti portanti risultano in pietra a faccia vista.

Lo stato di conservazione è in corso di costruzione.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI TERRENI "B"

Le due particelle di terreno in oggetto, che si trovano ubicate per la maggior parte sul retro del fabbricato principale di abitazione, a confine con le due corti esclusive Fog. 6 Partt. 277 e 278, risultano "accorpate" e sono parte in pendenza (in particolare la part. 44 posta sul lato Sud-Est) e parte pressoché pianeggiante (in particolare la part. 282 posta sul lato Sud-Ovest).

Per il dettaglio analitico riguardante la superficie, l'esposizione e lo stato di manutenzione di detti terreni, vedansi gli allegati Foglio Tabellare N. I° e le planimetrie (All. n. 4), il tutto come specificatamente riportato nel Foglio Tabellare N I°.

Il loro accesso è attualmente possibile dalle Partt. 279, 283 e 284 di altra proprietà che costituiscono allo stato attuale una stradina brecciosa posta lungo il confine Nord dei terreni in oggetto; entrambi i terreni sono ad uso seminativo, attualmente in attesa di aratura, ma a detta del proprietario sono stati coltivati parte a grano e parte a orzo.

Sul lato Ovest del terreno censito al NCT al Fog. 6 con la Part. 282, si trova posta una strada con fondo breccioso, che conduce agli immobili in oggetto, che non risulta riportata nelle mappe catastali.

A conclusione della descrizione di tutti gli immobili eseguiti, lo scrivente ritiene utile riportare di seguito il dettaglio analitico delle varie superfici utili dell'abitazione, del pianerottolo

del vano scala e dei fondi, nonché la superficie coperta del forno e della tettoia (quest'ultima da demolire), tutte determinate in base ai rilievi eseguiti sul posto, nonché le superficiali catastali sia delle due corti che dei due terreni, e precisamente:

Calcolo Superfici Utili del Fabbricato di Abitazione (Attuale Situazione Edificata):

Piano Terra

- Fondo 1: ml. (4,04 x 5,32) =	Mq.	21,49
- Disimpegno: ml. (1,20 x 1,66) =	Mq.	1,99
- Fondo 2: ml. (1,85 x 1,88) – (0,58 x 0,22) =	Mq.	3,35
- Fondo 3: ml. (3,55 x 3,15) – (1,35 x 0,22) =	Mq.	10,89
- Sottoscala: ml. (5,16 x 1,06) =	<u>Mq.</u>	<u>5,47</u>
Sommano	Mq.	43,19

Piano Primo

- Pianerottolo scala: ml. (2,43 x 1,14) =	Mq.	2,77
---	-----	------

Piano Primo

- Ingr./Soggiorno: ml. (4,09 x 5,50) – (0,34 x 0,41) =	Mq.	22,36
- Disimpegno: ml. (1,26 x 1,74) =	Mq.	2,19
- Wc: ml. (2,06 x 1,74) =	Mq.	3,58
- Letto: ml. (3,46 x 3,67) =	<u>Mq.</u>	<u>12,70</u>
Sommano	Mq.	40,83

Superfici Catastale delle due Corti (vedi visure catastali):

- Fog. 6 Part. 277,	Mq.	50
- Fog. 6 Part. 278,	<u>Mq.</u>	<u>50</u>
Sommano	Mq.	100,00

Calcolo Superficie Coperta del Forno (Attuale Situazione Edificata):

Piano Terra

- Forno: ml. (2,25 x 1,80) =	Mq.	4,05
------------------------------	-----	------

Calcolo Superficie Coperta della Tettoia (Attuale Situazione Edificata):

OPERA DA DEMOLIRE

Piano Terra

- Tettoia: ml. (5,64 x 3,32) =	Mq.	18,72
--------------------------------	-----	-------

Superfici Catastale dei due Terreni (vedi visure catastali):

- Fog. 6 Part. 44,	Mq. 1.860,00
- Fog. 6 Part. 282,	<u>Mq. 1.860,00</u>
Sommano	Mq. 3.720,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI TUTTI I BENI COSTITUENTI IL LOTTO UNICO.

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'ubicazione, esposizione, consistenza, utilizzazione, destinazione, delle caratteristiche costruttive e di finitura attualmente presenti, dell'attuale stato di uso di manutenzione e di conservazione degli immobili del fabbricato, nonché dell'ubicazione, giacitura, esposizione, orientamento e stato colturale dei terreni, tenuto altresì conto dei prezzi medi di mercato praticati in zona per beni simili, riferiti al metro quadrato di superficie utile e coperta per i fabbricati, e al metro quadrato catastale per i terreni, si è proceduto alla valutazione complessiva, il tutto come dettagliatamente riportato nell'allegato Foglio Tabellare N. II° (All. n. 5), comprese le dovute e previste detrazioni.

N.B. = I valori unitari attribuiti dallo scrivente sono quelli corrispondenti alla attuale situazione degli immobili.

Il tutto come si evince anche dall'allegata documentazione fotografica (All. n. 6).

Con riguardo alla eventuale divisibilità degli immobili componenti il lotto, si precisa che l'intero compendio immobiliare, a parere dello scrivente e per le motivazioni sopra esposte, si ritiene inscindibile e indivisibile.

Si riassumono i valori finali necessari ed utili ai fini di che trattasi:

1)- Valore complessivo stimato dei beni componenti il lotto UNICO, per la piena proprietà pari a € 85.386,06 arrotondato a € 85.500,00 (euro ottantacinquemilacinquecento/00), al netto delle dovute detrazioni;

2)- Vincoli e oneri giuridici gravanti che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura, pari ad € 329,00 (euro trecentoventinove/00);

3)- Oneri per regolarizzazione urbanistica delle due pratiche S.C.I.A. in sanatoria:

a - oblazione presumibile minima € 1.000/00 x n. 2= € 2.000,00,

comunque a discrezione dell'Ufficio Comunale; oneri concessori non dovuti;

b - diritti di segreteria € 50,00 x n. 2= € 100,00;

4)- Oneri per regolarizzazione ai fini sismici in sanatoria delle due pratiche:

- per la pratica riguardante il fabbricato di abitazione, compreso il “Certificato di Idoneità Statica”,
n. 4 bolli x € 16,00= € 64,00;

- per la pratica riguardante il forno, relativamente al “Certificato di Rispondenza”,
n. 2 bolli x € 16,00= € 32,00;

relativamente ai punti 3 e 4, per un totale di € 2.196,00 (euro duemilacentonovantasei/00);

5)- Onorari professionali:

- per le due pratiche urbanistiche S.C.I.A., € 2.0000,00 circa;

- per le due pratiche ai fini sismici, € 1.500,00 + € 500,00= € 2.0000,00 circa;

per un totale di € 4.000,00 (euro quattromila/00);

6)- Oneri per la regolarizzazione catastale:

- redazione T.M./T.F. per l'aggiornamento della mappa, onorario pari a circa € 1.000,00 oltre a € 202,00 per diritti erariali;

- redazione della denuncia di variazione al catasto fabbricati, onorario pari a circa € 600,00 oltre a € 50,00 per diritti erariali;

per un totale di € 1.852,00 (euro milleottocentocinquantadue/00).

Infine, lo scrivente ritiene di dover necessariamente precisare quanto segue:

- con riguardo alle opere da eseguire per l'adeguamento sismico dell'intero fabbricato di abitazione, in particolare per quelle relative all'ancoraggio del solaio di interpiano, e della copertura del pianerottolo/scala, si ipotizza una spesa rispettivamente di circa € 4.000,00 e circa € 1.000,00, **per un totale di circa € 5.000,00 (euro cinquemila/00);**

- con riguardo alle opere per la demolizione dell'accessorio esterno “tettoia”, compreso il recupero ed accatastamento del materiale di risulta, si ipotizza verosimilmente una spesa di circa € 500,00 **(euro cinquecento/00)** per l'attività lavorativa di due persone per circa 1/2 giornata.

In fede.

Spoletto, 02 Ottobre 2015.

Il C.T.U.

(Geom. Pietro Bernelli)

BANDO DI VENDITA

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE SINTETICA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il lotto Unico è rappresentato da un fabbricato di abitazione, sito nel Comune di Gualdo Cattaneo in Fraz. Cerquiglino, via Rubiatino nc. , costituito catastalmente da due unità immobiliari che di fatto rappresentano una unica abitazione al piano 1° con locali fondi al piano terra, con annesse due corti esclusive e due terreni agricoli circostanti, e precisamente:

"Abitazione, posta al piano primo, contraddistinta alla lettera "A", con annesso pianerottolo di accesso al piano primo contraddistinto alla lettera "A1" e locali fondi e sottoscala contraddistinti alla lettera "A2", oltre a due corti esclusive contraddistinte alla lettera "A3" e accessorio esterno "forno" contraddistinto alla lettera "A4", oltre a due terreni agricoli circostanti contraddistinti alla lettera "B".

Il tutto riportato:

per quanto riguarda l'intero fabbricato con le due annesse corti esclusive

- al Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Cattaneo, al Foglio 6 con la Particella 43 Sub. 1 e 278 graffate, Zona Censuaria Unica, Categoria A/4, Classe 1[^], Consistenza vani 2,5, Rendita € 94,25 e con la Particella 43 Sub. 2 e 277 graffate, Zona Censuaria Unica, Categoria A/4, Classe 2[^], Consistenza vani 2,5, Rendita € 109,75";

per quanto riguarda i terreni agricoli ed il "forno" (ricadente sul terreno Fog. 6 Part. 282)

- al vigente nuovo catasto terreni (N.C.T.) del Comune di Gualdo Cattaneo, al foglio 6 con la Part. 44, di qualità seminativo di 4[^] classe, della superficie catastale di mq. 1.860, con R.D. di € 5,28 e R.A. di € 7,68, e al foglio 6 con la Part. 282, di qualità seminativo di 4[^] classe, della superficie catastale di mq. 1.860, con R.D. di € 5,28 e R.A. di € 7,68.

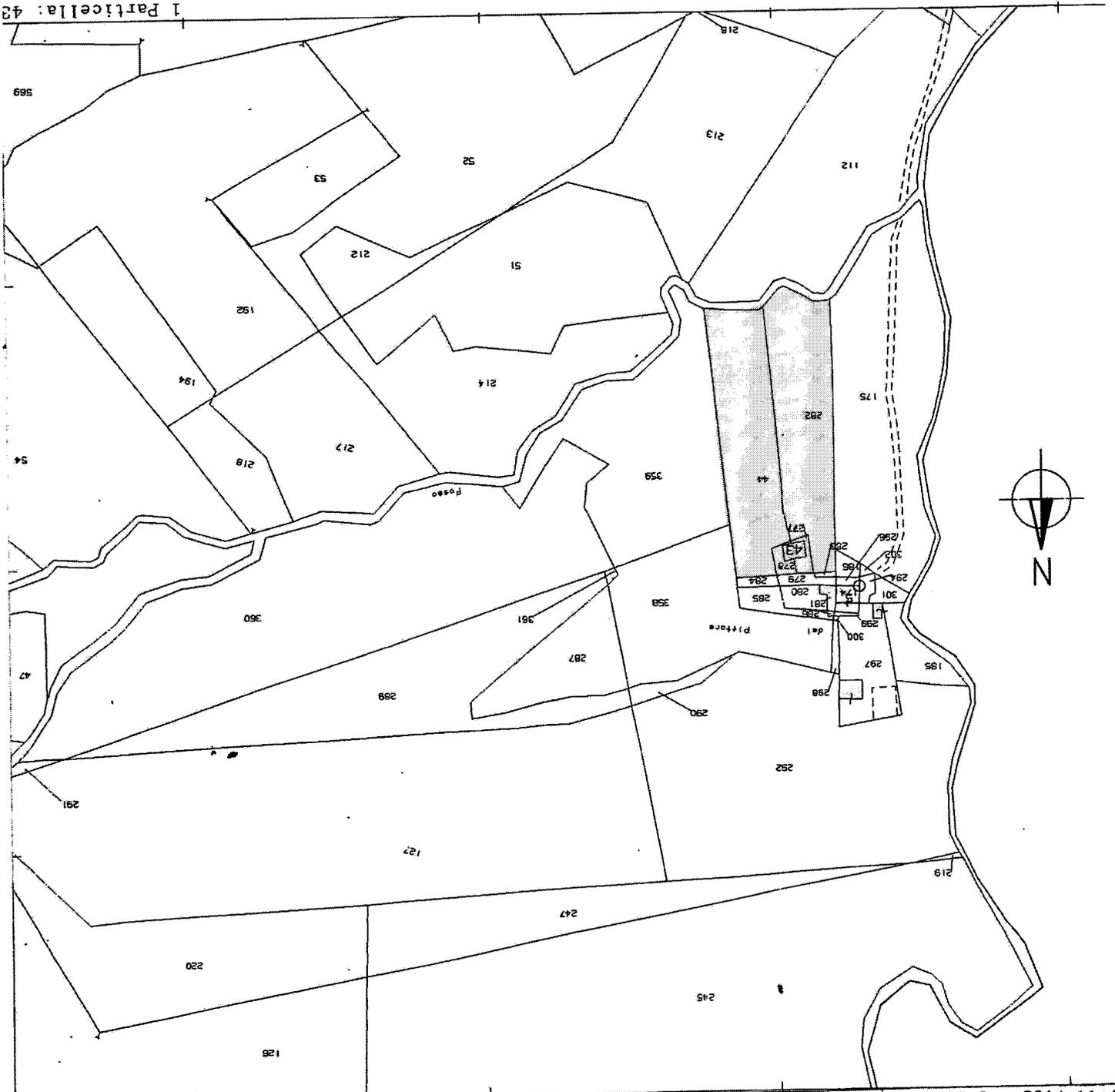
Confini in generale:

- a Nord con ratei di terreno censiti nel NCT di Gualdo Cattaneo al Fog. 6 con le partt. 186, 279 e 284 (di proprietà: ... usufr. di 4/12; I ... unato e ... e ... , ciascuno per 2/12; ... S ... ia per 1/12 ciascuno; I ... o e ... a, ciascuno per 2/12 nuda proprietà);

- a Sud, con fosso del Cosello; a Ovest, con ... (terreno fg. 6 part. 175); a Est con I ... a usufr. e I ... nco n.p. (terreno fg. 6 part. 358), Stesso esecutato ... (fg. 6 part. 359); salvo altri.

Valore del LOTTO UNICO: stimato € 85.386,06 ed opportunamente arrotondato a € 85.500,00 (euro ottantacinquemilacinquecento/00).

ALLEGATI



Comune: GUALDO CATTANEO
Foglio: 6
Richiedente: BPS

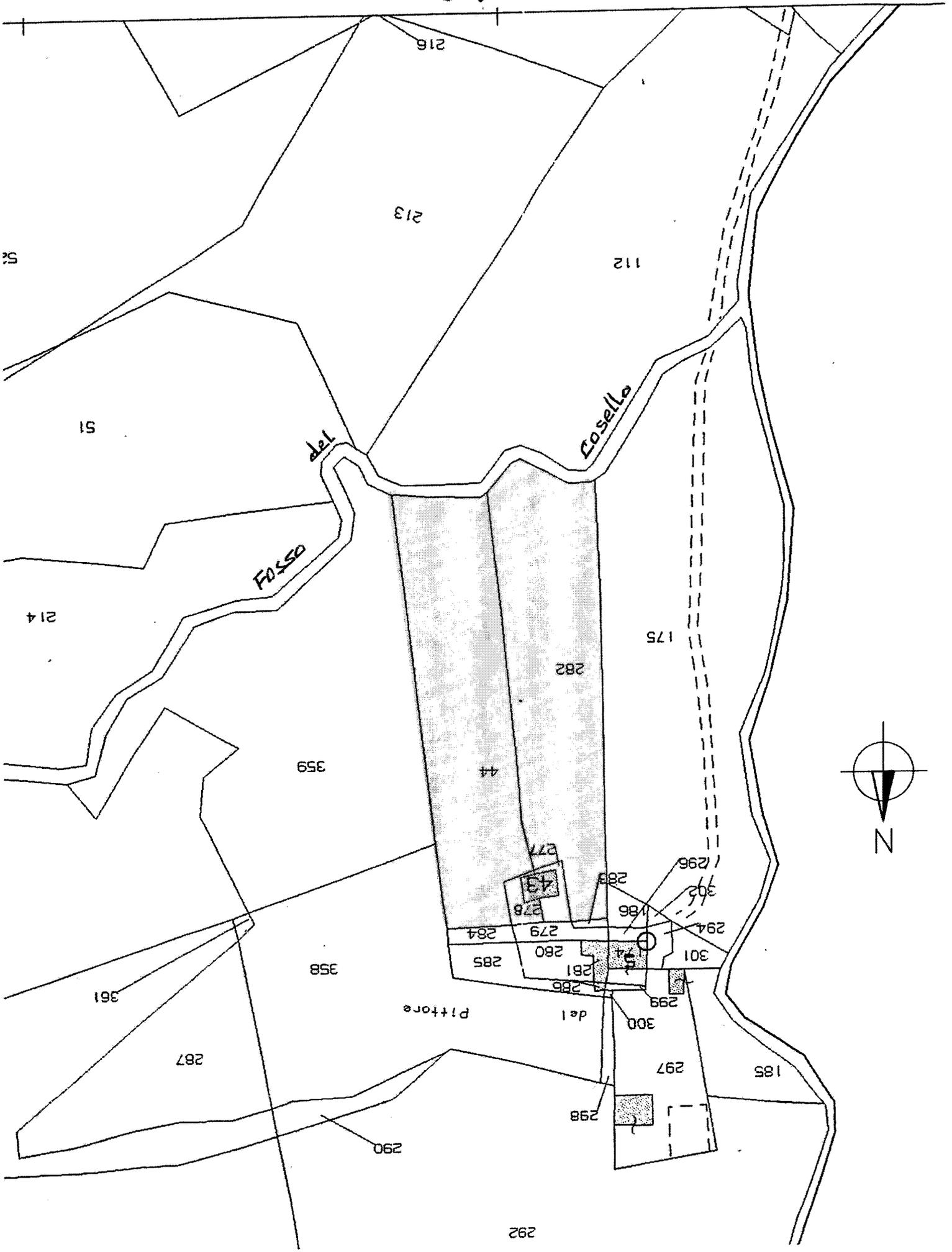
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

28-Lug-2014 11:41
Prot. n. PG0202519/2014

Comune di Gualdo Cattaneo

Fog. 6 con le Partt. 43, 44, 277, 278 e 282 N.C.T.

ingrandimento a vista





Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/03/2015 - Ora: 12.28.32
Visura n.: PG0043856 Pag: 1

Fine

Elenco immobili

Situazione degli atti informatizzati al 17/03/2015

Dati della richiesta	Comune di GUALDO CATTANEO (Codice: E229)									
Catasto Fabbricati	Provincia di PERUGIA									
	Foglio: 6 Particella: 43									

ELENCO IMMOBILI INDIVIDUATI

N.	Sez.Urb	Foglio	Particella	Sub	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Pta	Rendita (Euro - Lire)	Indirizzo
1		6	43	1		A/4	1	2,5 vani		Euro 94,25 -	VIA DEL RUBIATINO piano: T-1;
2		6	278								
		6	43	2		A/4	2	2,5 vani		Euro 109,75 -	VIA DEL RUBIATINO piano: T-1;
		6	277								

Unità immobiliari n. 2

Ricevuta n. 13898

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **BERNELLI**

MODULARIO
F. rig. rend. 497

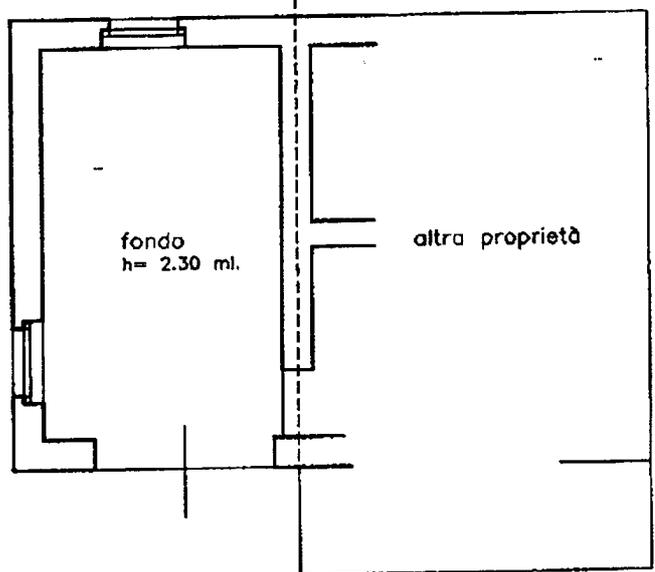


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

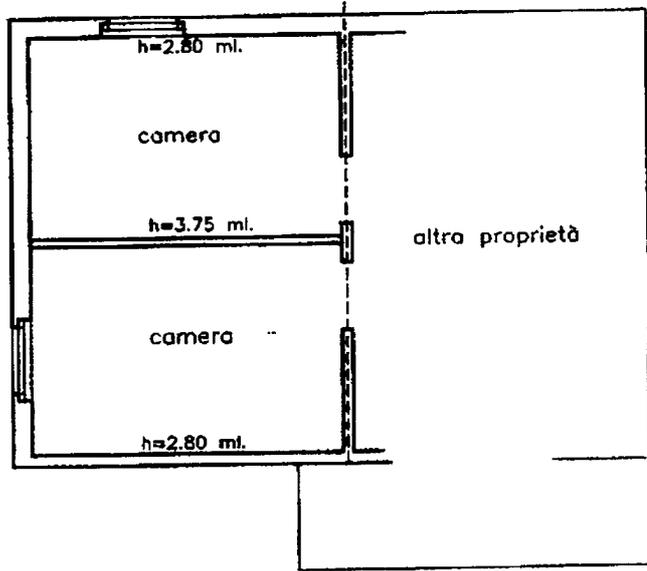
MOD. BN (CEL)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **GUALDO CATTANEO** via **RUBIATINO** civ. **S.D.C.**



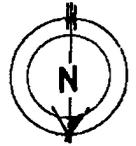
Pianta piano terra



Pianta piano primo



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

CATASTO EDILIZIO URBANO - Situazione al 1/1/2015 - Comune di Gualdo Cattaneo (PG) - Piano I-I

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Compilata dal **Geom. JNL**
(Titolo, cognome e nome)

Isritto all'albo dei **Geometri Perugia** n. **5849**

Data presentazione: 23/08/1997 - Data: 17/03/2015 - n. PG0043845 - Richiedente TRIB SPOLETO

Formato di acq.: A4 (210x297) Pat. di scala: 1:100

data Firma **JNL**

RISERVATO ALL'UFFICIO

51914197



Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/03/2015 - Ora: 12.27.45
Visura n.: PG0043853 Pag: 1

Fine

Elenco immobili

Situazione degli atti informatizzati al 17/03/2015

Dati della richiesta	Comune di GUALDO CATTANEO (Codice: E229)		
Catasto Fabbricati	Provincia di PERUGIA		
	Foglio: 6 Particella: 278		

ELENCO IMMOBILI INDIVIDUATI

N.	Sez.Urb	Foglio	Particella	Sub	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Pta	Rendita (Euro - Lire)	Indirizzo
1		6	43	1		A/4	1	2,5 vani		Euro 94,25 -	VIA DEL RUBIATINO piano: T-1;
		6	278								

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 13898

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **BERNELLI**

MODULARIO
F. rig. ren. 487

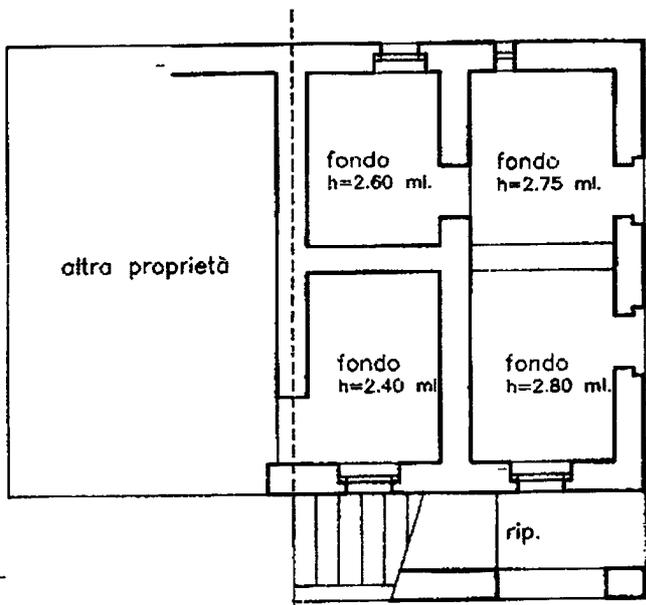


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

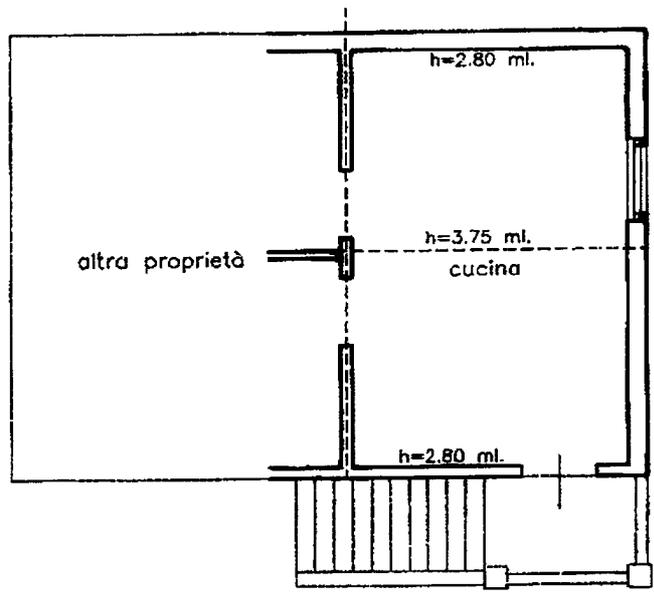
MOD. BN (CE)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di GUALDO CATTANEO via RUBIATINO civ. S.D.C.

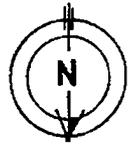


Pianta piano terra



Pianta piano primo

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 100

CATASTO DEI FABBRICATI - Situazione al 1/10/2015 - Comune di GUALDO CATTANEO (PG) - Foglio 114/1 - Subalterno 277

Dichiarazione di N.C.
Dichiarazione di variazioni
Ultima planimetria in atti

Compilata dal Geom. N.L.A.
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 22/08/1997 - Data: 17/03/2015 - n. PG0043848 - Richiedente TRIB SPOLETO
Fot. sched. 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) in Cart. di scala 3649

n. 277 sub. - data - Firma [Signature]

899197



Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/03/2015 - Ora: 12.28.00
Visura n.: PG0043854 Pag: 1

Fine

Elenco immobili Situazione degli atti informatizzati al 17/03/2015

Dati della richiesta	Comune di GUALDO CATTANEO (Codice: E229)		
Catasto Fabbricati	Provincia di PERUGIA		
	Foglio: 6 Particella: 277		

ELENCO IMMOBILI INDIVIDUATI

N.	Sez.Urb	Foglio	Particella	Sub	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Pla	Rendita (Euro - Lire)	Indirizzo
1		6	43	2		A/4	2	2,5 vani		Euro 109,75 -	VIA DEL RUBIATINO piano: T-1;
		6	277								

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 13898

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **BERNELLI**



Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/03/2015 - Ora: 12.29.00 Fine
Visura n.: PG0043857 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/03/2015

Dati della richiesta	Comune di GUALDO CATTANEO (Codice: E229)
Catasto Terreni	Provincia di PERUGIA Foglio: 6 Particella: 44

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	6	44		-	SEMINATIVO 4	18 60			FRAZIONAMENTO n. 331178 in atti dal 29/10/1985
Notifica				Partita					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	F	3 a COLLAZIONE il 18/1		(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 1000 in atti dal 02/01/2006 Repertorio n.: 1. Rogante: BIAVATI MARIO Sede: BASTIA UMBRA P-registrazione: Sede: COMPRAVENDITA ***ATTO NOTAIO LUDOVICI SERGIO IN DATA 10.07.2000 REP. 1 20 REGISTRATO A PERUGIA IL 27.7.2000 AL N.4				

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 13898

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **BERNELLI**



Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/03/2015 - Ora: 12.29.11 Fine
Visura n.: PG0043859 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/03/2015

Dati della richiesta	Comune di GUALDO CATTANEO (Codice: E229)		
Catasto Terreni	Provincia di PERUGIA		
	Foglio: 6 Particella: 282		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito		
1	6	282		-	SEMINATIVO 4	ha are ca 18 60		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dominicale Euro 5,28 L. 10.230</td> <td style="width: 50%;">Agrario Euro 7,68 L. 14.880</td> </tr> </table>	Dominicale Euro 5,28 L. 10.230	Agrario Euro 7,68 L. 14.880	FRAZIONAMENTO n. 331178 in atti dal 29/10/1985
Dominicale Euro 5,28 L. 10.230	Agrario Euro 7,68 L. 14.880										
Partita											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a COLLAZZONE il 18/			S*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 2005 in atti dal 02/01/2006 Repertorio n.: BASTIA UMBRA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA ***ATTO NOTAIO LUDOVICI SERGIO IN DATA 10.07.2000 REP. IC 27.7.2000 AL N.					
Rogante: BIAVATI MARIO Sede: REGISTRATO A PERUGIA IL					

Unità immobiliari n. 1

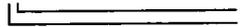
Ricevuta n. 13898

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **BERNELLI**

Legenda e Stralcio di cartografia di P.R.G.



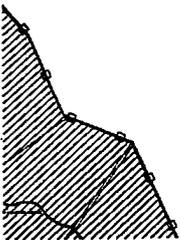
LEGENDA

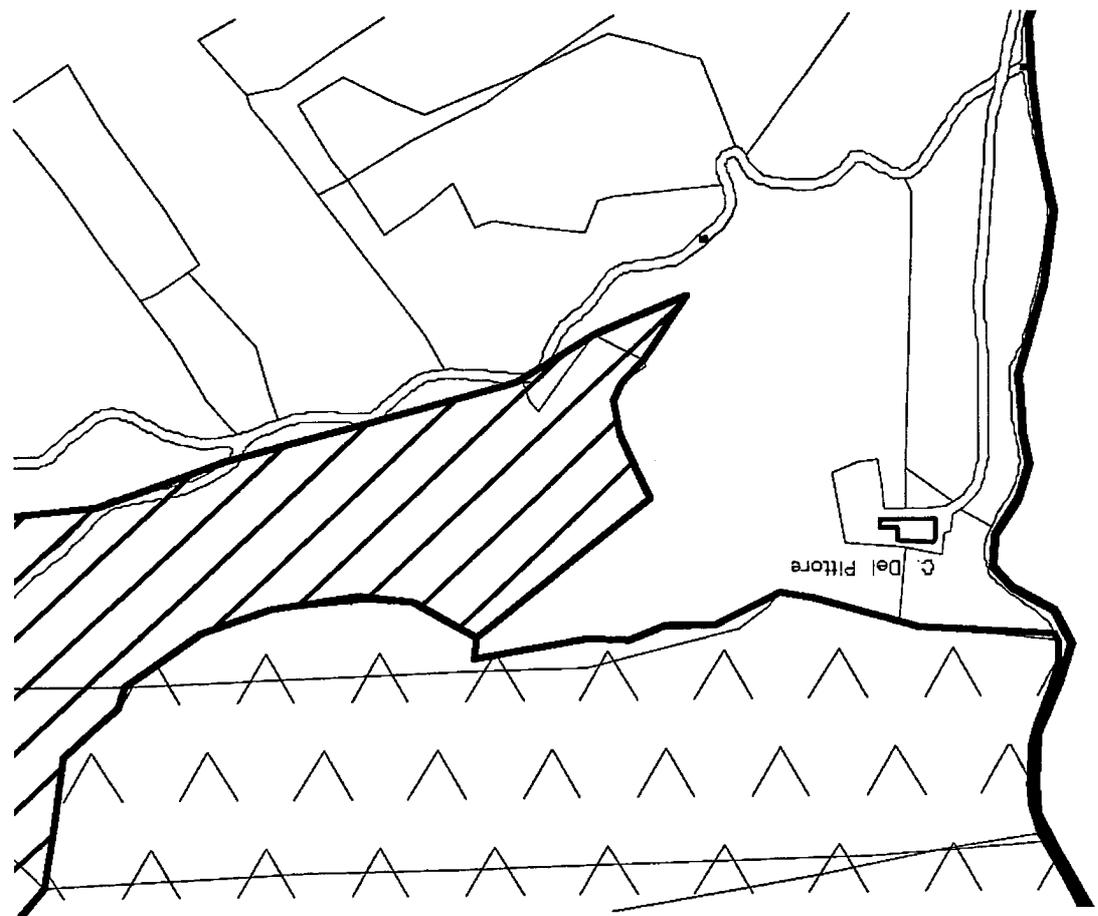
-  Zone agricole E1 -- (aree boscate)
-  Zone agricole E2 -- (aree di particolare interesse agricolo)
-  Zone agricole E3 -- (aree agricole di tutela panoramica ai centri storici)
-  Zone agricole E4 -- (ambiti di salvaguardio del paesaggio agrario)
-  Zone agricole E5 -- (ambiti di protezione del paesaggio agrario)

-  Zone agricole E0 -- (spazio rurale connotato da fragilità insediativa e produttiva)

-  Ambiti contenenti aree autorizzate alla fertirrigazione

-  Macroarea attività estrattiva
-  Siti estrattivi
-  Ambiti interdetti all'attività estrattiva







COMUNE DI GUALDO CATTANEO

Provincia di Perugia

Area Urbanistica, Edilizia e Sviluppo Economico

PIAZZA UMBERTO I - 06035 GUALDO CATTANEO (PG) Tel. 0742/92941 Fax 0742/91886
Codice fiscale n° 82001410545 Partita I.V.A. 01122190547



CERTIFICATO N. 39

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

A richiesta del Sig. Bernelli Pietro;

- Visti gli artt. 107 e 109 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante: "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni ed integrazioni;
- Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante: "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante: "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni;
- Vista la L.R. 1/2015;
- Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che il terreno distinto al catasto di questo Comune al Foglio n. 6 con mappali n. 44 - 277 - 278 - 282 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

A) STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

- Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 34 e n. 35 del 14.07.2005.
- Variante al P.R.G. - Parte Operativa approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 09.03.2007.
- Variante al P.R.G. - Parte Operativa approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 30.08.2010.
- Variante al P.R.G. - Parte Operativa approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 20.04.2012.
- Variante al P.R.G. - Parte Operativa approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 30.10.2012.
- Variante al P.R.G. - Parte Operativa approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 20.04.2012.
- Variante al P.R.G. - Parte Operativa approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 30.07.2014.

B) STRUMENTO URBANISTICO ADOTTATO

- Variante al Piano Regolatore Generale adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale N. 10 del 04.04.2014.

C) DESTINAZIONE URBANISTICA

Vigente: ZONA Agricola "E" – SOTTOZONA "E0".
Adottato: Area Agricola.

D) PRESCRIZIONI

Vigente e Adottato: E' stata dichiarata zona sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della Legge 02.02.1974 n. 64

Vigente e Adottato: E' soggetta a vincolo idrogeologico di cui alla legge n. 3267 del 30.12.1923

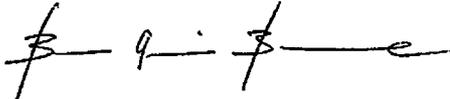
Adottato: Aree esposte a rischio frana (PAI – IFFI – PRG).

Gualdo Cattaneo, 07 AGO. 2015

L'Istruttore Direttivo
Stefano Binchi

Area Urbanistica, Edilizia e Sviluppo Economico
Il Responsabile

Arch. Bruno Mario Broccolo



Notaio MARIO BIAVATI
BASTIA UMBRA

Repertorio n.ro

Raccolta n.ro 6

VENDITA

TRASCRIZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

N° 15 R.P.
del 2

L'anno duemilacinque, il giorno sette del mese di dicembre

(7.12.2005)

In Bastia Umbra, Piazza Cavour n.ro 14, nel mio studio.

Avanti a me Dr. Mario BIAVATI, Notaio in Bastia Umbra, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Perugia, senza

l'assistenza dei testimoni per avervi i comparenti, con il mio

consenso, espressamente e concordemente rinunciato, sono com-

parsi i Signori:

TE nato a Marsciano il 5 gennaio

residente a Collazzone, Fraz. Collepepe via T

dipendente

celibe;

F a Collazzone il 18

residente fraz. Collepepe via tigiano,

c.f.n.ro ato legalmente, titolare

dell'omonima impresa individuale "

G " corrente in Collazzone, V. Tar-

ita I.V.A. itta al registro

delle imprese di Perugia al n.ro di iscrizione

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono

certo, convengono e stipulano quanto segue:

1) Il Signor TE _____ mente vende e _____
sferisce a favore del Signor _____ che, nell'anzil-

detta qualità, dichiara di acquistare:

Fabbricato di civile abitazione, sviluppatosi su un piano

terra e primo, con annesso terreno pertinente e circostante,

della superficie complessiva di mq. 3864 il tutto posto in

Comune di Gualdo Cattaneo, frazione Cerquiglino via Rubiatino.

Detto immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di

Gualdo Cattaneo al foglio 6, Particelle n.ri 43 Sub 2 - 277

graffate (Cat. A/4 - Cl. 2 - vani 2,5 - R.C.Euro 109,75) **43**

Sub. 1 - 278 graffate (Cat. A/4 - Cl. 1 - vani 2,5 - R.C.Euro

94,25), il tutto corrispondente altresì al C.T. del medesimo

Comune al foglio 6 Particelle n.ri **43 - 277 e 278** di complessi-

sivi mq. 144, mentre il restante terreno pertinente e circo-

stante è individuato al C.T. del Comune di Gualdo Cattaneo al

foglio 6, Particelle n.ri **44 e 282** di complessivi mq. 3.720

R.D.Euro 10,56 e R.A.Euro 15,36.

Il tutto a confine con: strada,

Detti immobili sono pervenuti alla parte venditrice con atto

a rogito Notaio Sergio Ludovici in data 10 luglio _____

pertorio n.ro _____ registrato a Perugia il

27.07.2000 al n.ro _____ al cui atto le parti dichiarano di

fare espresso riferimento per tutti i patti e condizioni in

esso contenuti.

2) Questa vendita viene fatta ed accettata con tutti gli an-

nessi, connessi, pertinenze, usi, servitù attive e passive, con tutti i diritti, le ragioni ed azioni, nulla escluso ed eccettuato, nonchè con tutti i diritti e gli obblighi sulle parti comuni a norma di legge.

Il possesso è concesso da oggi.

3) La parte venditrice garantisce la piena proprietà dell'immobile venduto e la libertà dello stesso da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della seguente formalità:

- ipoteca iscritta a Perugia il 29 settembre 1998 al n.ro a favore del Credito Italiano Società per Azioni, per lire 110.000.000 a garanzia di un finanziamento di lire 55.000.000 da rimborsare in anni 15, il cui debito è stato integralmente estinto prima di ora e per la quale la parte venditrice si obbliga ad ottenere la relativa cancellazione ipotecaria a sua cura e spese nei debiti tempi tecnici, avendo dato incarico a me Notaio in tal senso.

La parte venditrice inoltre garantisce la libertà dell'immobile oggetto del presente atto da diritti vantati da terzi compresi diritti di prelazione avendovi già rinunciato i confinanti come risulta da relative lettere in possesso della parte venditrice e che vengono oggi consegnate alla parte acquirente.

La parte venditrice dichiara, previa seria ammonizione da me Notaio fattagli sulle conseguenze anche penali cui può andare

incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, che la costruzione del fabbricato alienato è stata iniziata prima del 1°.9.1967 e che per detto immobile non è stato mai emanato alcun provvedimento sanzionatorio da parte delle competenti autorità.

4) Questa vendita viene fatta ed accettata per il convenuto e dichiarato prezzo, tra le parti, di Euro cinquant che la parte venditrice dichiara di aver ricevuto prima di ora dalla parte acquirente alla quale rilascia quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

5) Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della parte acquirente.

Atto scritto a macchina da persona di mia fiducia e con nastro indelebile ai sensi di legge e parte completato di mio pugno, su di due fogli in cinque pagine e da me Notaio letto ai componenti che dichiarano di approvarlo.

F.to

F.to

F.to Mario Biavati - Notaio

Lotto UNICODESCRIZIONE ANALITICA dell' Abitazione - Immobile "A"

Piano	Locale	Superficie (Mq.)	Altezza med.(ml.)	Esposizione	Stato manutenzione
Primo	Ingr./Soggiorno	22,36	3,18	Ovest	Normale
Primo	Disimpegno	2,19	3,17	Nord	Normale
Primo	Wc	3,58	3,17	Est	Normale
Primo	Letto	12,70	3,37	Sud	Normale
		40,83			

DESCRIZIONE ANALITICA del Pianerottolo scala - Immobile "A 1"

Piano	Locale	Superficie (Mq.)	Altezza med.(ml.)	Esposizione	Stato manutenzione
Primo	Pianerottolo scala	2,77	2,77	Nord	Normale
		2,77			

DESCRIZIONE ANALITICA dei locali Fondi - Immobile "A 2"

Piano	Locale	Superficie (Mq.)	Altezza med.(ml.)	Esposizione	Stato manutenzione
Terra	Fondo 1	21,49	2,83	Ovest	Grezzo
Terra	Disimpegno	1,99	2,82	Nord	Grezzo
Terra	Fondo 2	3,35	2,82	Est	Grezzo
Terra	Fondo 3	10,89	2,82	Sud	Grezzo
Terra	Sottoscala	5,47	1,63	Nord	Grezzo
		43,19			

DESCRIZIONE ANALITICA delle Corti esclusive - Immobile "A 3"

Piano	Locale	Superficie (Mq.)	Altezza med.(ml.)	Esposizione	Stato manutenzione
Terra	Corte - Part. 277	50,00	//	Nord-Ovest-Sud	Normale
Terra	Corte - Part. 278	50,00	//	Nord-Est-Sud	Normale
		100,00			

DESCRIZIONE ANALITICA del Forno - Immobile "A 4"

Piano	Locale	Superficie coperta (Mq.)	Altezza med.(ml.)	Esposizione	Stato manutenzione
Terra	Forno	4,05	2,00	Sud/Ovest	In costruzione
		4,05			

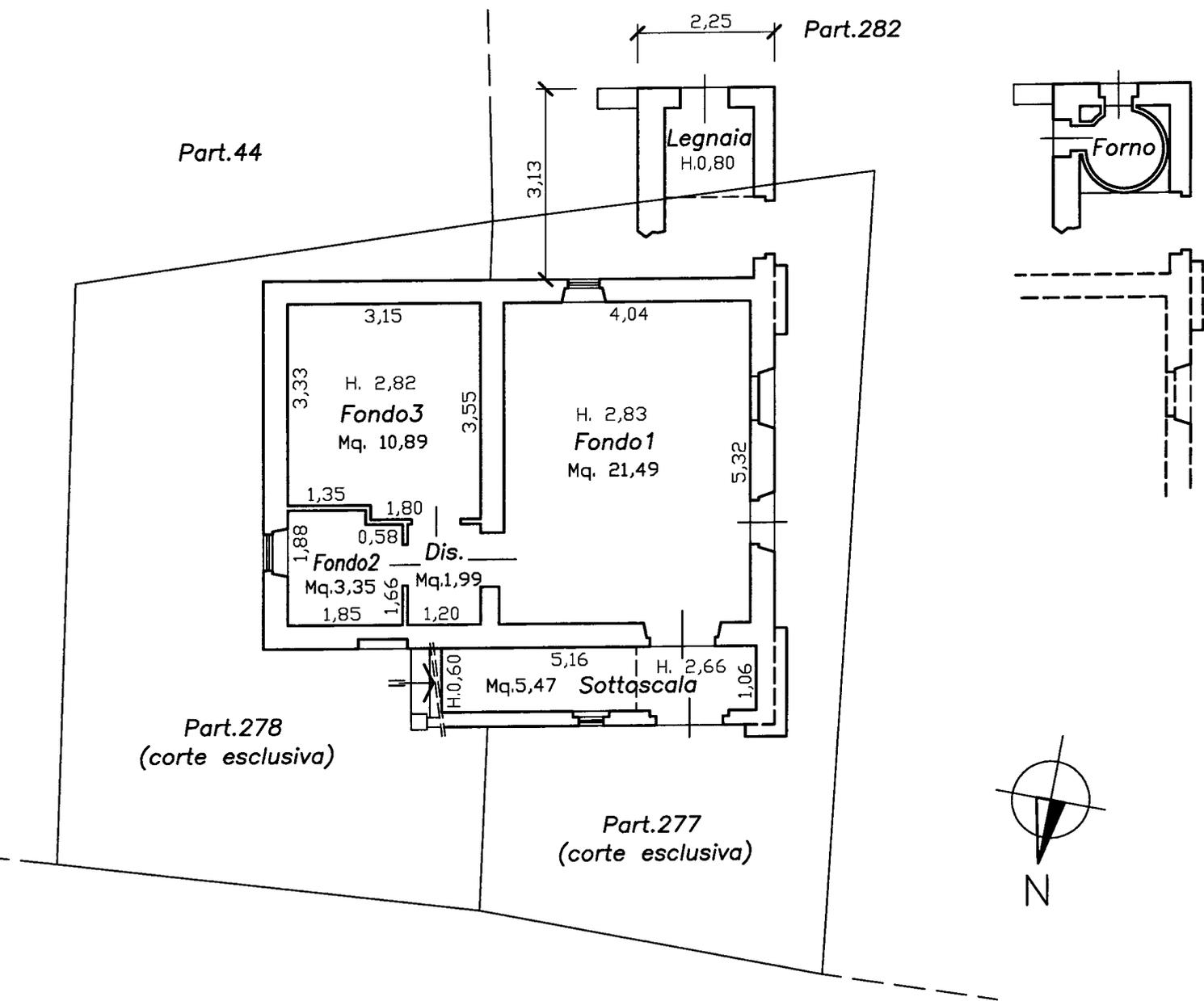
DESCRIZIONE ANALITICA dei Terreni - Immobile "B"

Piano	Locale	Superficie	Altezza	Esposizione	Stato manutenzione
Terra	Terreno Part. 44	1860	//	Sud/Est-Sud/Ovest	In attesa di aratura
Terra	Terreno Part. 282	1.860	//	Sud/Est-Sud/Ovest	In attesa di aratura
		3.720			

Planimetria del fabbricato di abitazione censito nel catasto fabbricati del Comune di Gualdo Cattaneo al Fog. 6 con la Part. 43 Sub. 1 e 278 graffate e Part. 43 Sub. 2 e 277 graffate

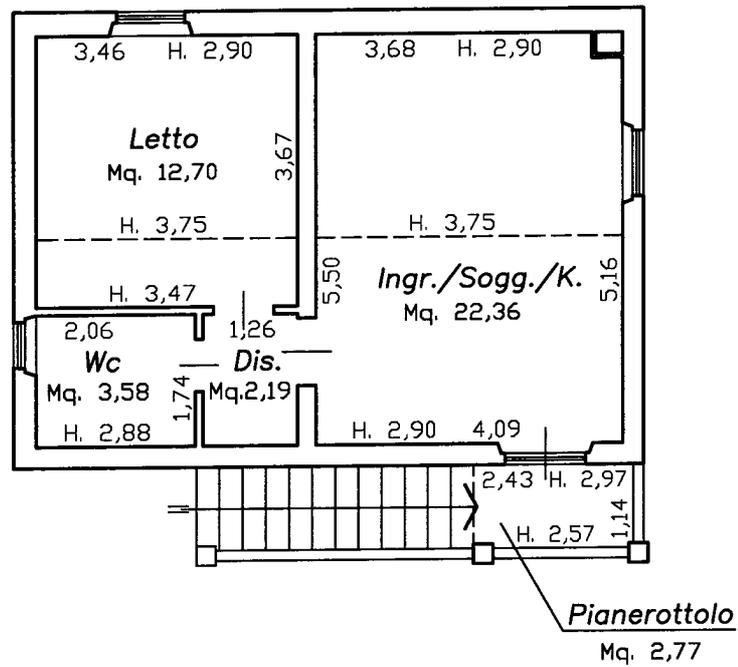
PIANTA PIANO TERRA

AMMEZZATO



Scala 1/100

PIANTA PIANO PRIMO

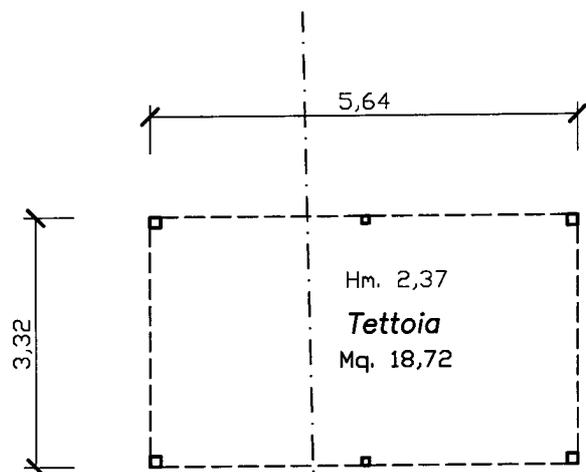


Scala 1/100

Planimetria dell'accessorio "Tettoia" in struttura lignea
(pilastrini, travature e copertura) non sanabile.

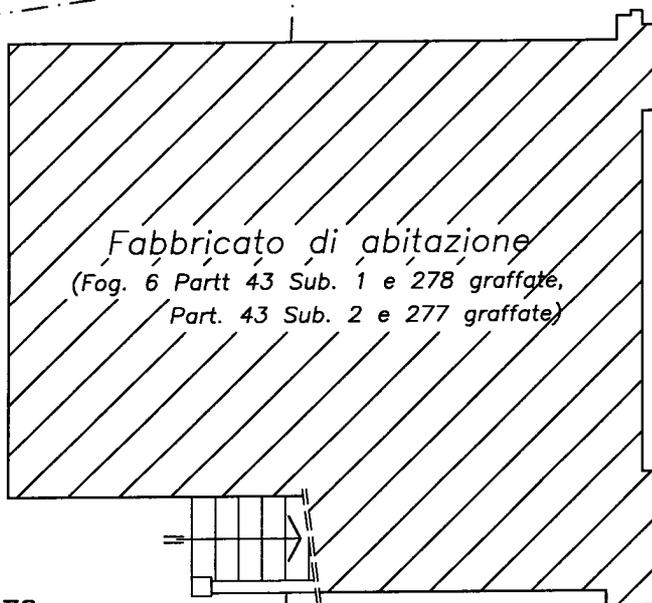
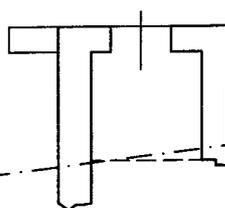
OPERA DA DEMOLIRE

PIANTA PIANO TERRA



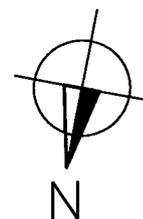
Part.282

Part.44



Part.278

Part.277



Scala 1/100

VALUTAZIONE DEI BENI - LOTTO UNICO

Immobile	Superficie utile (Mq.)	Costo unitario (€/Mq.)	Valore (€)	DETRAZIONI				VALORE CORRETTO (€)	Quota di proprietà dell'esecutato	VALORE FINALE (€)
				Uso e manutenzione		Abbattimento forfetario (*)				
				Valore detratto (€)	%	Valore detratto (€)	%			
				%	Valore detratto (€)	%	Valore detratto (€)			
"A"										
Ingr./Sogg.	22,36	1.300,00	29.068,00	1.453,40	5%	4.360,20	15%	23.254,40	100%	23.254,40
Disimpegno	2,19	1.300,00	2.847,00	142,35	5%	427,05	15%	2.277,60	100%	2.277,60
Wc	3,58	1.300,00	4.654,00	232,70	5%	698,10	15%	3.723,20	100%	3.723,20
Letto	12,70	1.300,00	16.510,00	825,50	5%	2.476,50	15%	13.208,00	100%	13.208,00
"A1"										
Planerottolo	2,77	600,00	1.662,00	83,10	5%	249,30	15%	1.329,60	100%	1.329,60
"A2"										
Fondo 1	21,49	550,00	11.819,50	827,37	7%	1.772,93	15%	9.219,21	100%	9.219,21
Disimpegno	1,99	550,00	1.094,50	76,62	7%	164,18	15%	853,71	100%	853,71
Fondo 2	3,35	550,00	1.842,50	128,98	7%	276,38	15%	1.437,15	100%	1.437,15
Fondo 3	10,89	550,00	5.989,50	419,27	7%	898,43	15%	4.671,81	100%	4.671,81
Sottoscala	5,47	550,00	3.008,50	210,60	7%	451,28	15%	2.346,63	100%	2.346,63
"A3"										
Corte Part.277	50,00	150,00	7.500,00	0,00	0%	1.125,00	15%	6.375,00	100%	6.375,00
Corte Part.278	50,00	150,00	7.500,00	0,00	0%	1.125,00	15%	6.375,00	100%	6.375,00
"A4"										
Forno	4,05	700,00	2.835,00	0,00	0%	425,25	15%	2.409,75	100%	2.409,75
"B"										
Terreno Part.44	1.860,00	2,50	4.650,00	0,00	0%	697,50	15%	3.952,50	100%	3.952,50
Terreno Part.282	1.860,00	2,50	4.650,00	0,00	0%	697,50	15%	3.952,50	100%	3.952,50
		Valore Totale	105.630,50					Valore complessivo stimato del lotto		85.386,06

(*) Abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti e di eventuali spese condominiali insolute.
Per l'accessorio "Forno" non si considera la detrazione relativa all'Uso e Manutenzione in quanto il prezzo unitario assegnato è quello corrispondente all'attuale stato di costruzione.
Per le corti ed i terreni non si considera la detrazione relativa all'uso e manutenzione.
Per i locali Fondo il prezzo unitario assegnato è quello corrispondente all'attuale stato grezzo.

Documentazione Fotografica

FOTO N° 1 (Lato Nord)



FOTO N° 2 (Lato Est)



FOTO N° 3 (Lato Sud/Est – Sud/Ovest)



FOTO N° 4 (Lato Ovest)



FOTO N° 5 (Ripostiglio Sottoscala – P.T.)



FOTO N° 6 (1° vano fondo P.T.)



FOTO N° 7 (1° vano fondo P.T.)

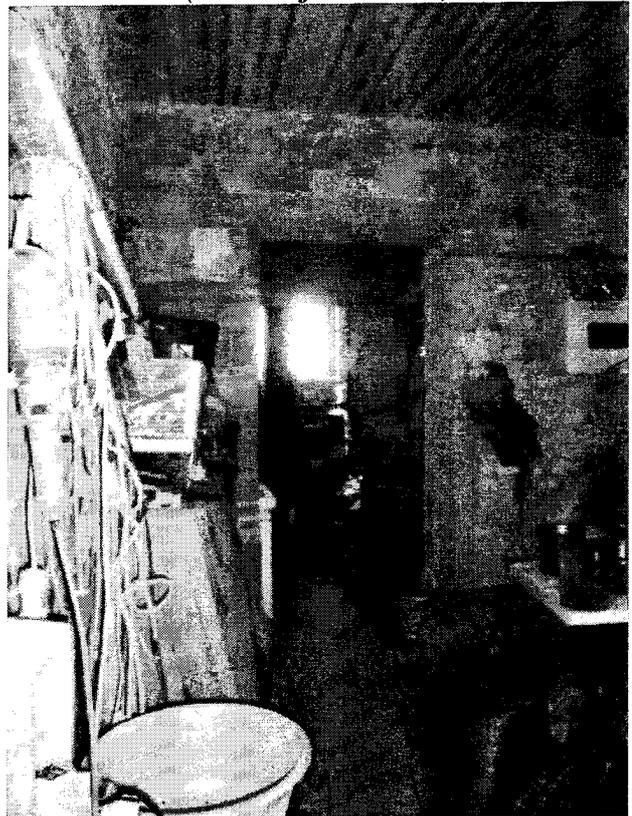


FOTO N° 8 (Disimpegno P.T.)

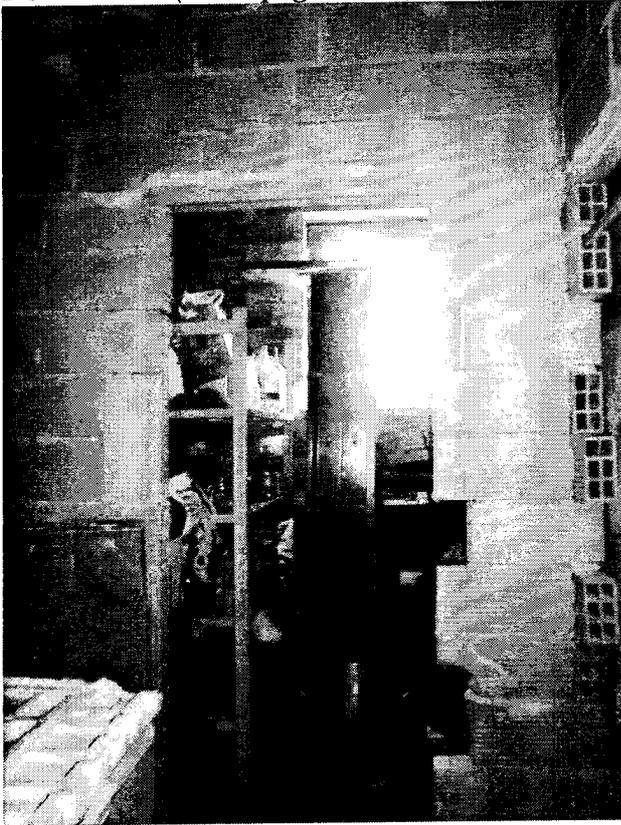


FOTO N° 9 (2° vano fondo P.T.)

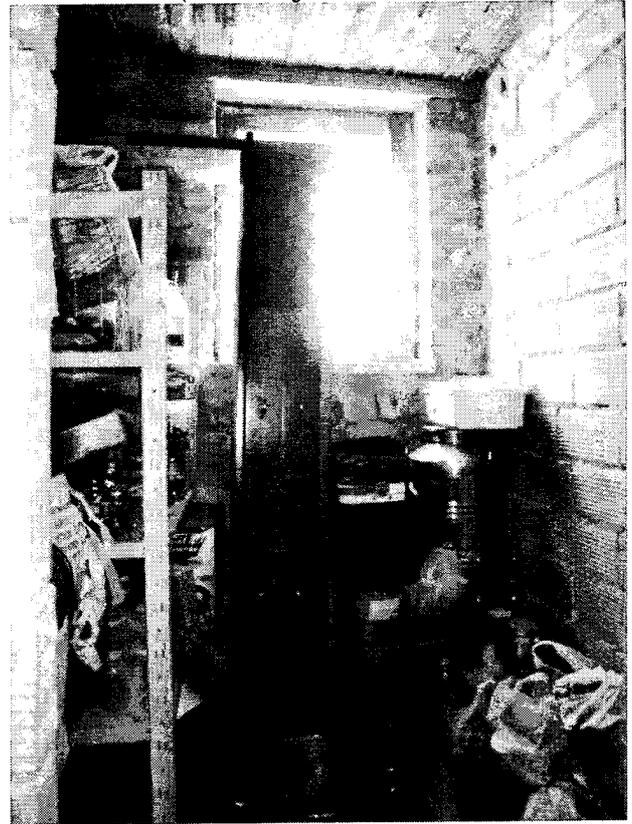


FOTO N° 10 (3° vano fondo - buio- P.T.)



FOTO N° 11 (Scala accesso al P.1°)

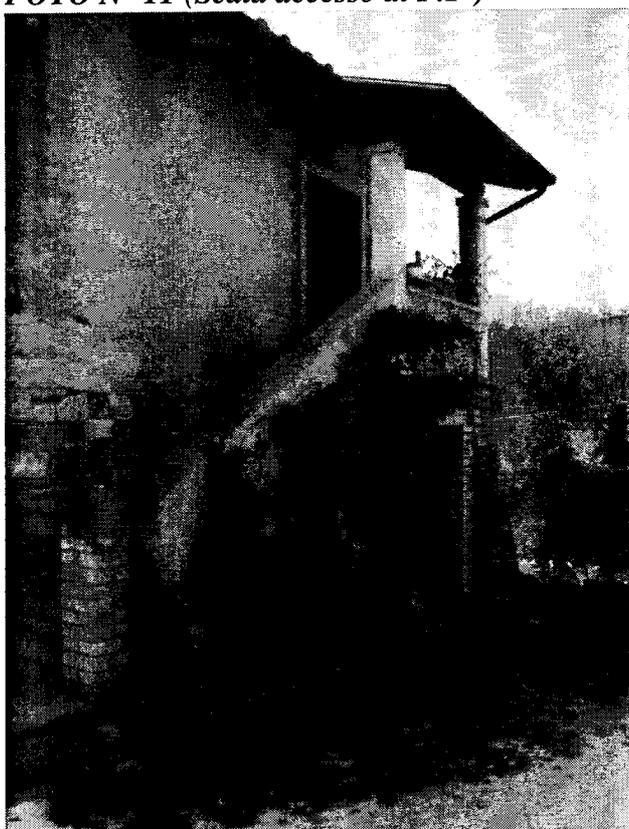


FOTO N° 12 (Accesso al vano cucina P.1°)



FOTO N° 13 (Vano cucina P.1°)



FOTO N° 14 (Vano cucina P.1°)

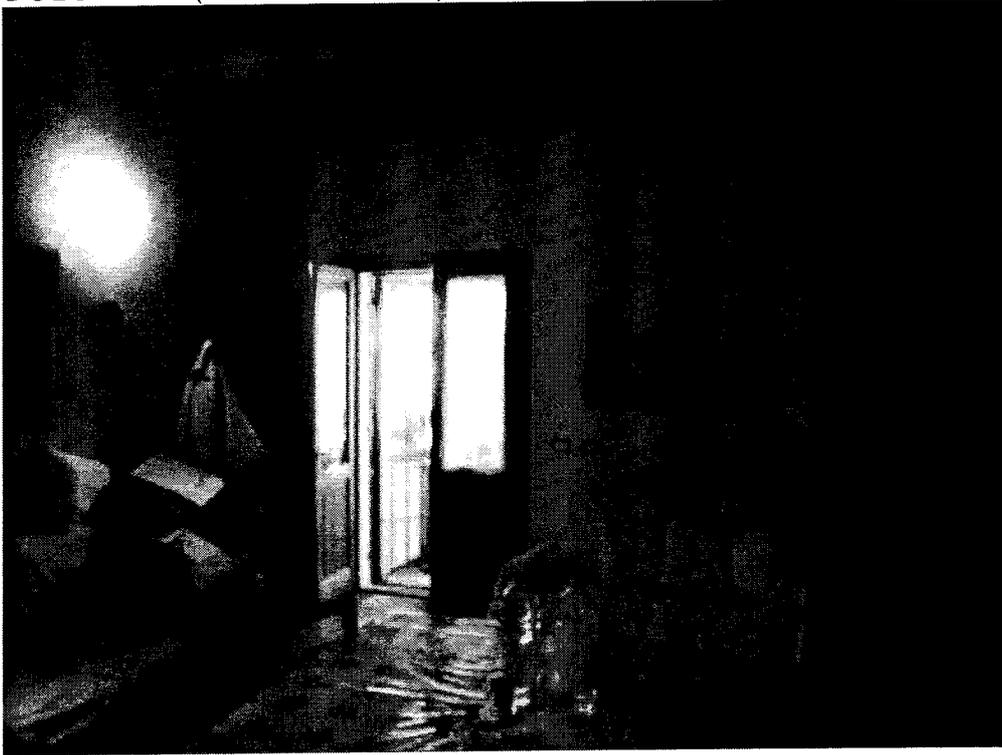


FOTO N° 15 (Disimpegno zona notte P.1°)



FOTO N° 16 (Bagno P.1°)



FOTO N° 17 (Bagno P.1°)

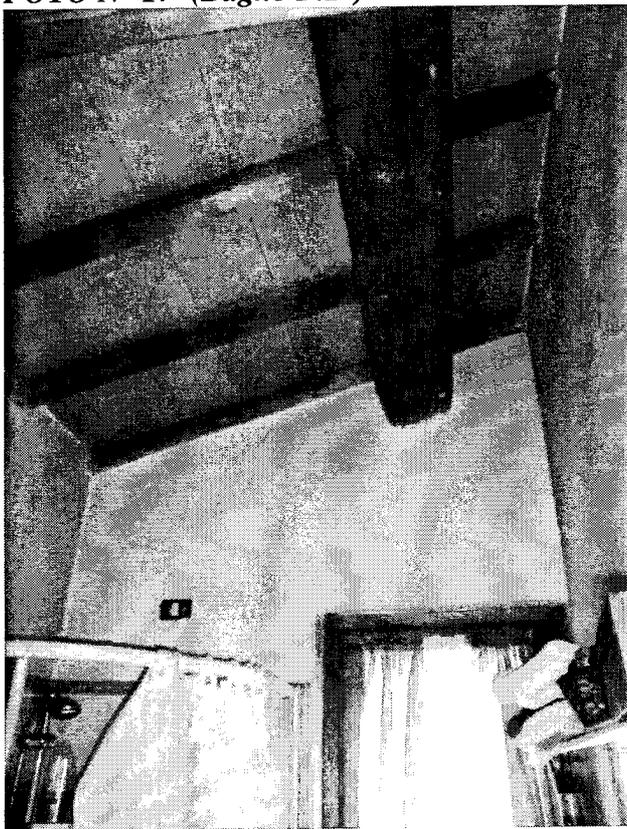


FOTO N° 18 (Bagno P. 1°)



FOTO N° 19 (Letto P. 1°)

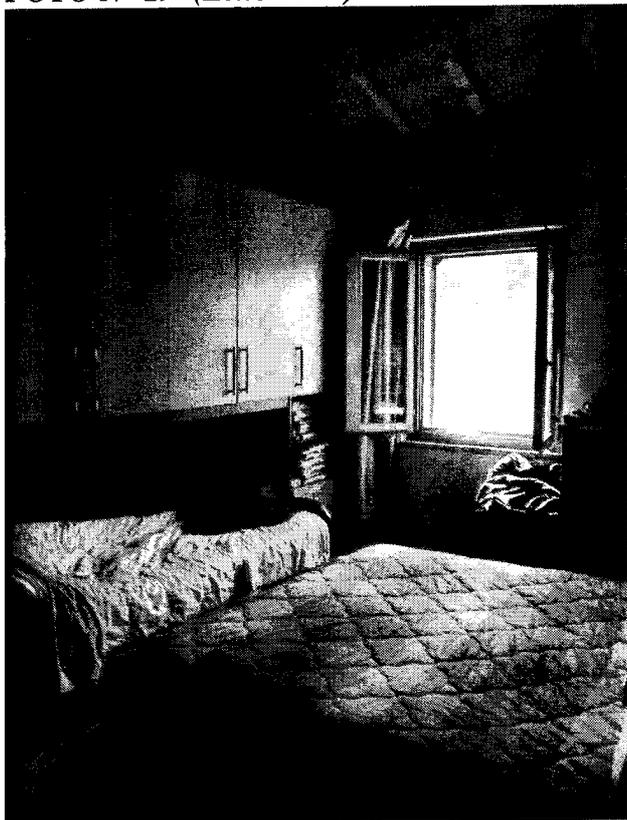


FOTO N° 20 (Letto P. 1°)



FOTO N° 21 (Forno esterno in costruzione – Lato Sud/Est – Sud/Ovest)

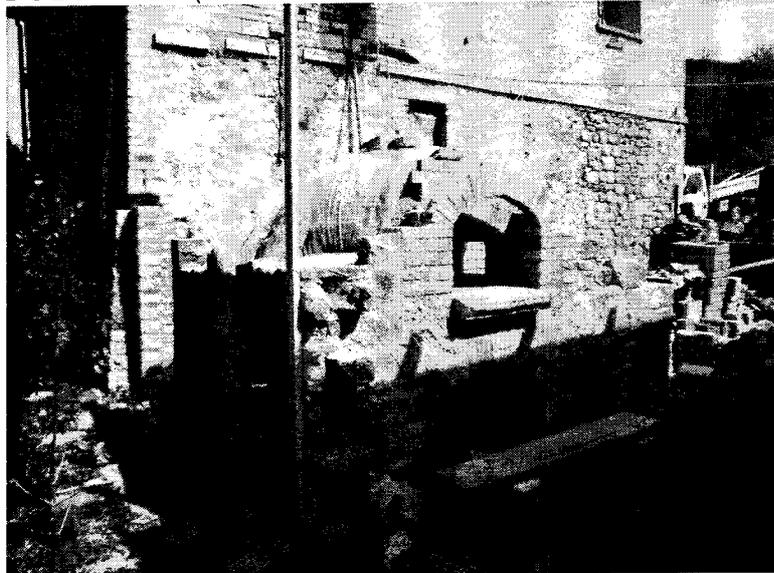


FOTO N° 22 (Tettoia esterna – Lato Sud/Est – Nord/Est)



FOTO N° 23 (Tettoia esterna – Lato Ovest)

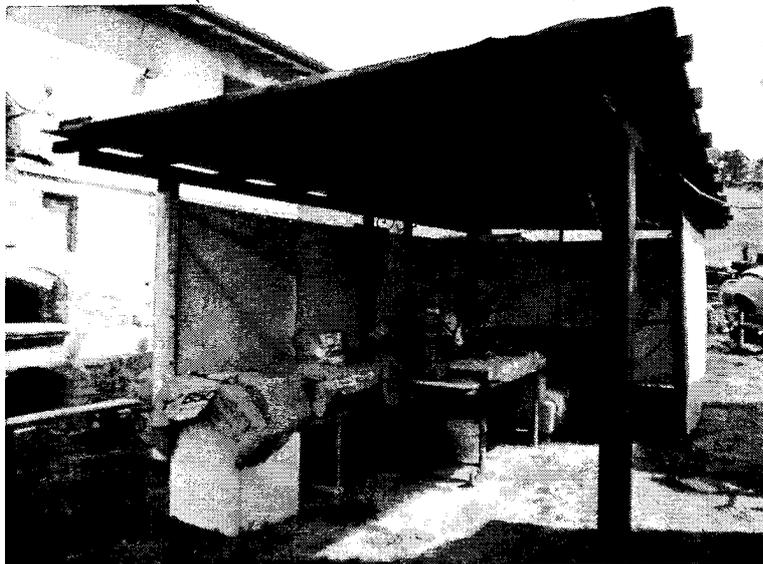


FOTO N° 24 *veduta verso Est (parete del Fabbricato - Lato Nord)*



FOTO N° 25 *veduta verso Sud (parete del Fabbricato - Lato Ovest)*

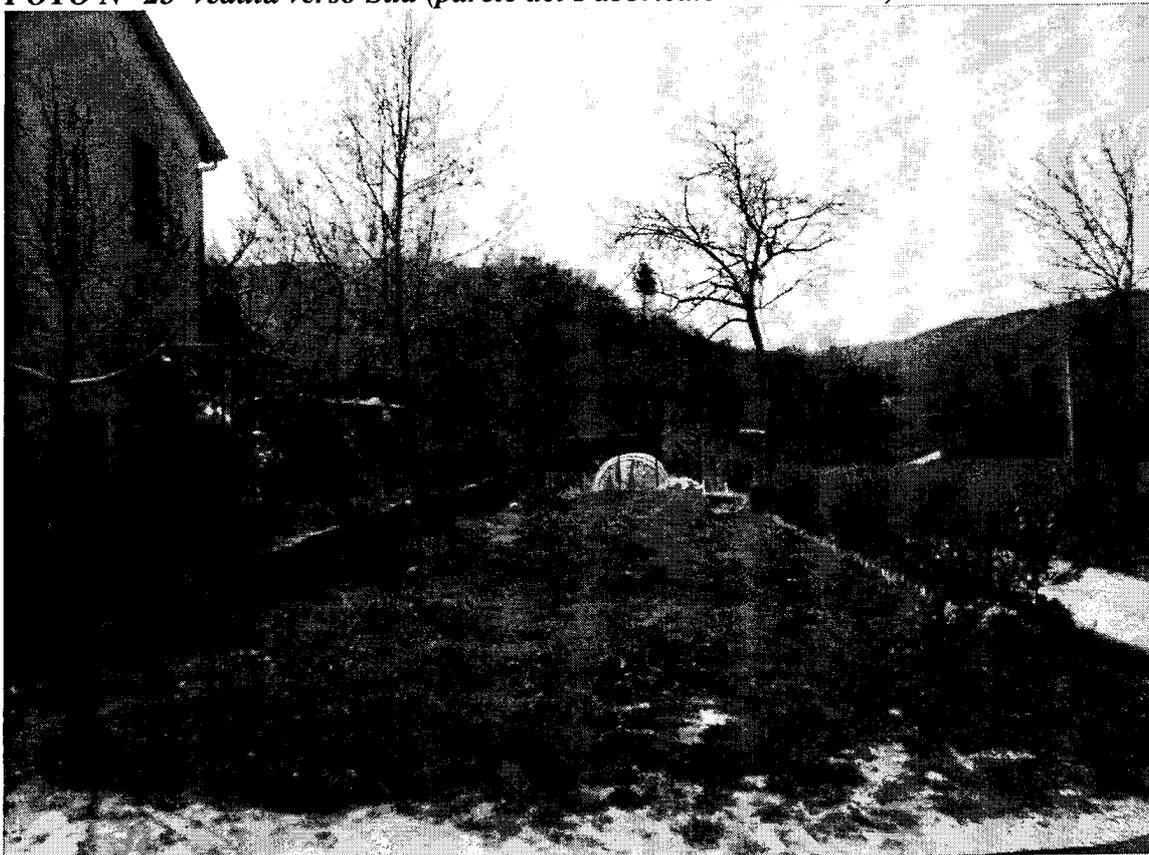


FOTO N° 26 veduta verso Sud

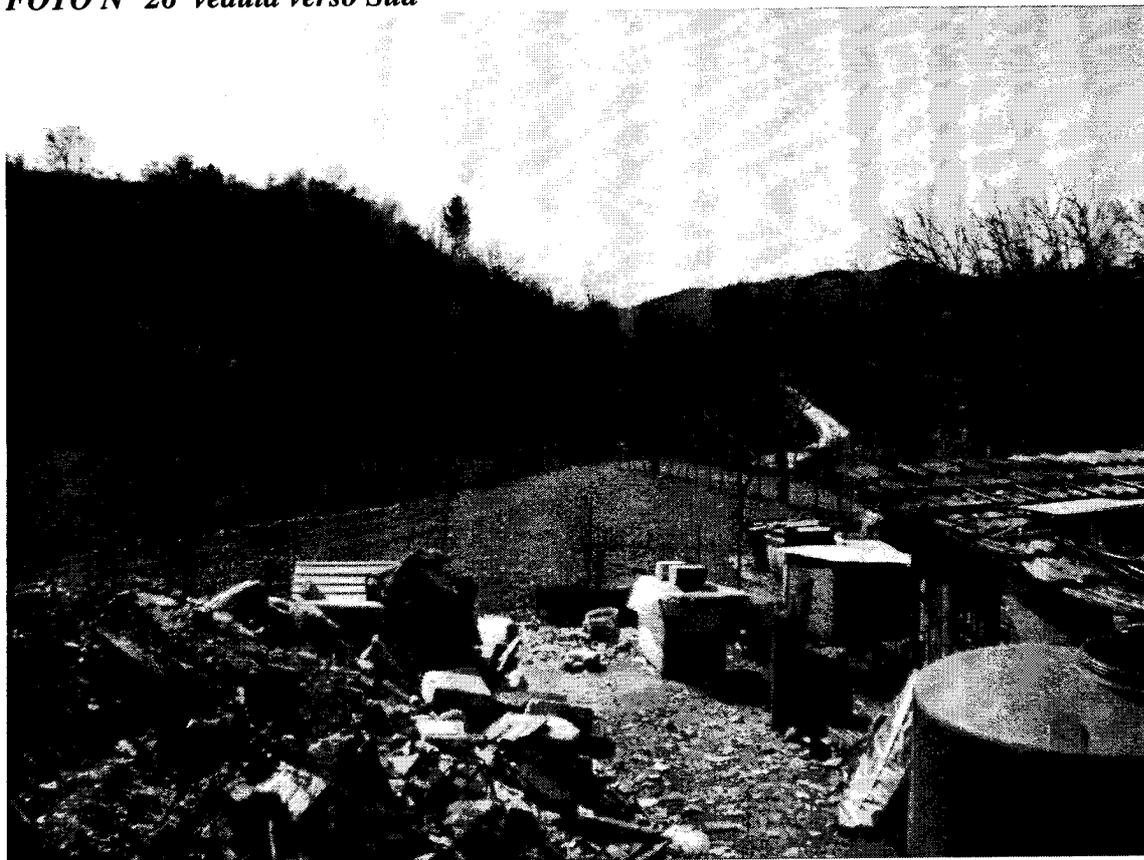


FOTO N° 27 veduta verso Sud

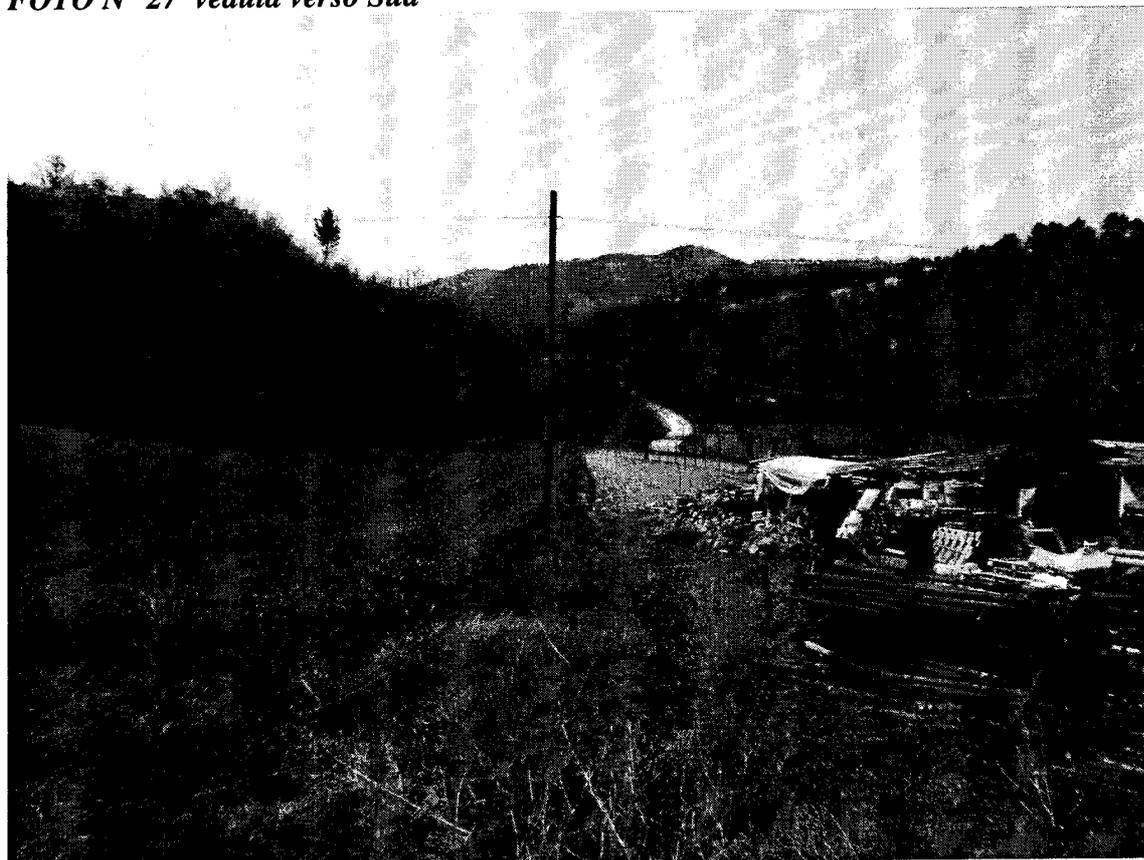


FOTO N° 28 *veduta verso Sud*



FOTO N° 29 *veduta verso Ovest (parete del Fabbricato - Lato Est)*

