

SCHEDA INTRODUTTIVA DI SINTESI

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

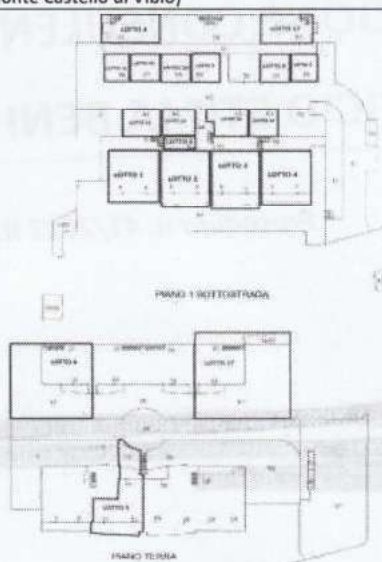
GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: **Dott. Cappellini Alberto**

Procedura n. 41/2022 R.G.E.

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Geom. Michele Emili**

Compendio immobiliare suddiviso in n. 17 LOTTI distinti:

Lotti: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17
(Immobili siti nel Comune di Monte Castello di Vibio)



Descrizione	Valore stimato
LOTTO 1	€ 62.309,61
LOTTO 2	€ 63.019,19
LOTTO 3	€ 63.289,85
LOTTO 4	€ 62.114,19
LOTTO 5	€ 74.504,65
LOTTO 6	€ 110.770,01
LOTTO 7	€ 13.034,08
LOTTO 8	€ 14.373,27
LOTTO 9	€ 14.154,59
LOTTO 10	€ 14.263,93
LOTTO 11	€ 14.234,11
LOTTO 12	€ 12.656,36
LOTTO 13	€ 17.757,40
LOTTO 14	€ 17.280,28
LOTTO 15	€ 14.273,87
LOTTO 16	€ 14.283,81
LOTTO 17	€ 81.377,37

Geom. Michele Emili

pag. 1 di 62

Geom. Michele Emili

michele.emili@geopec.it





TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: **Dott. Cappellini Alberto**

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO STIMA BENI PIGNORATI

Procedura n. 41/2022 R.G.E.

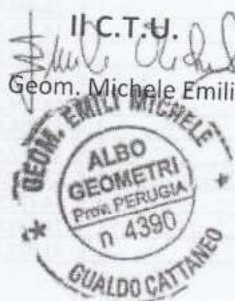
Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Monte Castello di Vibio, li 23.05.2023



Geom. Michele Emili
michele.emili@geopec.it

Pag. 2 di 62



PREMESSO CHE:

Il sottoscritto **Geom. Michele Emili**, nato a Foligno il 28.04.1977, in qualità di libero professionista con studio nel Comune di Foligno in Via Oslavia n. 38 (PG), Codice Fiscale **MLE MHL 77D28 D653E**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 4390,

AVENDO RICEVUTO

In data **20.07.2022** il G.D. Dott. Salcerini Simone nomina quale Consulente tecnico d'Ufficio, fissava la data per accettazione dell'incarico entro il **29.09.2022**, con il giuramento in telematico con firma digitale, per la formulazione del quesito e per prestare il giuramento di rito.

Dopo aver **accettato** l'incarico in data **23.09.2022**, viene sostituito il Giudice dell'esecuzione Immobiliare con il **Dott. Cappellini Roberto**, la seguente relazione, è redatta secondo i quesiti in uso presso il **tribunale di Spoleto** di seguito elencati:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
- 2) Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla Concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, Sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obblighi propter rem ecc.);
- 4) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);
- 5) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 6) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
- 7) Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze; accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);
- 8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;



- b) Se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 10) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- 12) Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
- 13) Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia nato il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 14) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 15) Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- 16) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;
- 17) Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni - dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente circa il 15-20 %), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari sulla base catastale e reali, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;
- 18) Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:
- Dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; In tal caso l'esperto dovrà verificare ed



analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipo debitamente approvati dall'ufficio competente;

- *Proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*
- 19) *Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;*
- 20) *Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno;*

Il G.E. concedeva al C.T.U. termine entro e non oltre 150 giorni dal conferimento dell'incarico per il deposito in via telematica della Perizia di Stima scritta e completa degli allegati, e fissava udienza successiva per il giorno 11.05.2023.

In data 06.02.2023 il sottoscritto C.T.U. effettuava una Richiesta di Proroga di tre mesi, per problemi nel reperire tutta la documentazione, progetti, relativa agli immobili oggetto di causa, il giudice concedeva una proroga fino al 29.05.2023 per il deposito della Perizia di stima, e fissava l'udienza successiva per il giorno 06.07.2023.

Dall'esame del fascicolo di causa, si evince che la procedura in oggetto riguarda un Complesso Immobiliare divisibile in lotti, dalle caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, si ritiene congruo periziare il compendio immobiliare in **n. 17 LOTTI Distinti.**

ACCESSI E SOPRALLUOGHI:

Il giorno 21.11.2022 veniva inoltrata alla società proprietaria dell'immobile [REDACTED] residente in [REDACTED] nel comune di Todi (PG), indirizzo risultante dal Certificato della C.C.I.A.A. (allegato A), tramite Raccomandata A.R., lettera con indicazione della data di inizio delle operazioni per il giorno **02.12.2022** alle ore 15.00 presso gli immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Montecastello di Vibio, in via Madonna del Piano (allegato B).

- a. In data **02.12.2022**, in presenza del [REDACTED] è stato eseguito il sopralluogo dei beni oggetto di perizia e redatto il verbale controfirmato medesimo e sottoscritto dal C.T.U. (allegato C).
- b. Inoltre, per acquisire informazioni relative ai beni in oggetto, sono state effettuate le seguenti indagini:
 - o Inviando pec all'Agenzia delle Entrate in data **26.07.2022** - Ufficio del registro – dove si chiedeva per quell'immobile, l'esistenza di contratti di locazione, comodato etc. fino alla data odierna della richiesta. (allegato D).
 - o in data **02.08.2022** (allegato E) veniva inviata richiesta tramite Pec allo Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive del Comune competente (Monte Castello di Vibio), per verificare la situazione urbanistica ed edilizia

Pag. 5 di 62

Geom. Michele Emili
michele.emili@geopec.it



dei beni in oggetto verificando i rilasci e/o richieste di Concessioni Edilizie, D.I.A., Concessioni in Sanatoria e Certificati di Agibilità/Abitabilità; a richiedere copia della documentazione, la quale dopo numerosi scambi telefonici con il tecnico, il quale diceva di non trovare pratiche edilizie con il nominativo indicato, solo in data 05.01.2023 il sottoscritto riusciva ad avere un appuntamento per guardare la documentazione edilizia reperita.

- Veniva richiesto in data 26.07.2022 al Comune di Monte Castello di Vibio – Ufficio servizi demografici e stato civile il certificato di residenza - non risulta essere abitato, in quanto è in corso di costruzione (allegato F).
- Veniva eseguita ispezione immobiliare in data 20.04.2023 presso la Conservatoria di Perugia, Copia del contratto di mutuo relativo al Contratto di Mutuo a Garanzia della [REDACTED]

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI:

Dall'esame della documentazione rilevata all'interno del fascicolo telematico (atto di Pignoramento e Certificazione Notarile) si rileva che la presente Perizia di Stima, è relativa al Valore del Complesso Immobiliare ad Uso Residenziale e Commerciale di seguito descritto:

Le unità immobiliari oggetto di Perizia, fanno parte di un Complesso Immobiliare costituito da una parte da: n. 2+2 Negozi ad uso commerciale e direzionale al Piano Sottotrada-Terra, n. 10 garage al Piano Terra Seminterrato e n. 3 Appartamenti con Corte ad uso esclusivo e Cantina, di proprietà della [REDACTED] dove successivamente viene iscritta ipoteca volontaria a garanzia di un contratto di mutuo sull'immobile, individuati al C.E.U. e nel N.C.T. del Comune di Monte Castello di Vibio come segue:

- Fig. 5 part. 1292, sub. 4 - Categoria: F/3a) al Piano S1
- Fig. 5 part. 1292, sub. 5 - Categoria: F/3a) al Piano S1
- Fig. 5 part. 1292, sub. 6 - Categoria: F/3a) al Piano S1
- Fig. 5 part. 1292, sub. 7 - Categoria: F/3a) al Piano S1
- Fig. 5 part. 1292, sub. 15 - Categoria: F/3a) al Piano S1-T
- Fig. 5 part. 1292, sub. 37 - Categoria: F/3a) al Piano S1-T
- Fig. 5 part. 1292, sub. 53 - Rendita: Euro 35,22 Categoria C/6a), Classe 2
Consistenza 22 m2 - Piano S1 - Totale: 24 mq



- Fg. 5 part. 1292, sub. 54 - Rendita: Euro 38,42 Categoria C/6a), Classe 2
Consistenza 24 m2 - Piano S1 - Totale: 27 mq
- Fg. 5 part. 1295, sub. 55 - Rendita: Euro 36,82 Categoria C/6a), Classe 2
Consistenza 23 m2 - Piano S1 - Totale: 25 mq
- Fg. 5 part. 1292, sub. 56 - Rendita: Euro 38,42 Categoria C/6a), Classe 2
Consistenza 24 m2 - Piano S1 - Totale: 27 mq
- Fg. 5 part. 1292, sub. 57 - Rendita: Euro 38,42 Categoria C/6a), Classe 2
Consistenza 24 m2 - Piano S1 - Totale: 26 mq
- Fg. 5, part. 1292, sub. 58 - Rendita: Euro 32,02 Categoria C/6a), Classe 2
Consistenza 20 m2 - Piano S1 - Totale: 23 mq
- Fg. 5 part. 1292, sub. 48 - Rendita: Euro 49,63 Categoria C/6a), Classe 2
Consistenza 31 m2 - Piano S1 - Totale: 33 mq
- Fg. 5 part. 1292, sub. 49 - Rendita: Euro 44,83 Categoria C/6a), Classe 2
Consistenza 28 m2 - Piano S1 - Totale: 31 mq
- Fg. 5 part. 1292, sub. 50 - Rendita: Euro 49,63 Categoria C/6a), Classe 2
Consistenza 31 m2 - Piano S1 - Totale: 31 mq
- Fg. 5 part. 1292, sub. 51 - Rendita: Euro 38,42 Categoria C/6a), Classe 2
Consistenza 24 m2 - Piano S1 - Totale: 26 mq
- Fg. 5, part. 1292, sub. 61 - Categoria: F/3a) al Piano S1-T.

Nonché sulla quota proporzionale ad essi spettante sugli Enti Comuni censiti al Monte Castello di Vibio (PG) al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, dei seguenti immobili Condominiale:

- Fg. 5 part. 1292, sub. 40 al Piano S1
- Fg. 5 part. 1292, sub. 41 al Piano S1 - rampa disabili
- Fg. 5 part. 1292, sub. 42 al Piano S1 - porzione galleria al piano Seminterrato
- Fg. 5 part. 1292, sub. 43 al Piano S1-T. - contatori utenze
- Fg. 5 part. 1292, sub. 44 al Piano S1- scale al p.t. e camminamento
- Fg. 5 part. 1292, sub. 45 al Piano T. - porzione galleria al piano Seminterrato
- Fg. 5 part. 1292, sub. 46 al Piano T. - contatori utenze
- Fg. 5 part. 1292, sub. 47 al Piano T. - contatori utenze.



CIO' PREMESSO:

Sulla base di quanto rilevato il C.T.U. è in grado di redigere la seguente:

PERIZIA DI STIMA

INDICE:

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI – CONSISTENZE	Pag. 10
2. INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI	Pag. 10
3. INDIVIDUAZIONE COMPLESSO	Pag. 11
4. SITUAZIONE CONDOMINIALE	Pag. 11
5. STIMA VALORE	Pag. 12
6. DESCRIZIONE E CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI – DESCRIZIONE	Pag. 13
6.1. INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 1).....	Pag. 14
6.1.1 DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE	
6.1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
6.1.3 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	
6.1.4 TITOLO PROPRIETA' DELL'IMMOBILE	
6.1.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE	
6.1.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE	
6.1.7 VALORE DI MERCATO	
6.2. INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 2).....	Pag. 16
6.2.1 DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE	
6.2.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
6.2.3 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	
6.2.4 TITOLO PROPRIETA' DELL'IMMOBILE	
6.2.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE	
6.2.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE	
6.2.7 VALORE DI MERCATO	
6.3. INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 3).....	Pag. 18
6.3.1 DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE	
6.3.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
6.3.3 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	
6.3.4 TITOLO PROPRIETA' DELL'IMMOBILE	
6.3.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE	
6.3.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE	
6.3.7 VALORE DI MERCATO	
6.4. INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 4).....	Pag. 20
6.4.1 DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE	
6.4.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
6.4.3 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	
6.4.4 TITOLO PROPRIETA' DELL'IMMOBILE	
6.4.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE	
6.4.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE	
6.4.7 VALORE DI MERCATO	
6.5. INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 5).....	Pag. 23
6.5.1 DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE	
6.5.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
6.5.3 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	
6.5.4 TITOLO PROPRIETA' DELL'IMMOBILE	
6.5.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE	
6.5.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE	
6.5.7 VALORE DI MERCATO	
6.6. INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 6).....	Pag. 27
6.6.1 DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE	
6.6.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
6.6.3 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	
6.6.4 TITOLO PROPRIETA' DELL'IMMOBILE	
6.6.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE	
6.6.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE	
6.6.7 VALORE DI MERCATO	
6.7. INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 7).....	Pag. 30
6.7.1 DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE	
6.7.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
6.7.3 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	
6.7.4 TITOLO PROPRIETA' DELL'IMMOBILE	
6.7.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE	
6.7.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE	
6.7.7 VALORE DI MERCATO	
6.8. INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 8).....	Pag. 32
6.8.1 DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE	
6.8.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
6.8.3 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	
6.8.4 TITOLO PROPRIETA' DELL'IMMOBILE	
6.8.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE	
6.8.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE	
6.8.7 VALORE DI MERCATO	



INDICE:

6.9. INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 9).....	Pag. 35
6.9.1 DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE	
6.9.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
6.9.3 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	
6.9.4 TITOLO PROPRIETA' DELL'IMMOBILE	
6.9.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE	
6.9.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE	
6.9.7 VALORE DI MERCATO	
6.10. INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 10).....	Pag. 37
6.10.1 DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE	
6.10.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
6.10.3 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	
6.10.4 TITOLO PROPRIETA' DELL'IMMOBILE	
6.10.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE	
6.10.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE	
6.10.7 VALORE DI MERCATO	
6.11. INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 11).....	Pag. 39
6.11.1 DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE	
6.11.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
6.11.3 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	
6.11.4 TITOLO PROPRIETA' DELL'IMMOBILE	
6.11.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE	
6.11.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE	
6.11.7 VALORE DI MERCATO	
6.12. INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 12).....	Pag. 42
6.12.1 DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE	
6.12.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
6.12.3 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	
6.12.4 TITOLO PROPRIETA' DELL'IMMOBILE	
6.12.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE	
6.12.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE	
6.12.7 VALORE DI MERCATO	
6.13. INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 13).....	Pag. 44
6.13.1 DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE	
6.13.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
6.13.3 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	
6.13.4 TITOLO PROPRIETA' DELL'IMMOBILE	
6.13.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE	
6.13.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE	
6.13.7 VALORE DI MERCATO	
6.14. INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 14).....	Pag. 46
6.14.1 DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE	
6.14.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
6.14.3 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	
6.14.4 TITOLO PROPRIETA' DELL'IMMOBILE	
6.14.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE	
6.14.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE	
6.14.7 VALORE DI MERCATO	
6.15. INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 15).....	Pag. 49
6.15.1 DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE	
6.15.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
6.15.3 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	
6.15.4 TITOLO PROPRIETA' DELL'IMMOBILE	
6.15.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE	
6.15.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE	
6.15.7 VALORE DI MERCATO	
6.16. INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 16).....	Pag. 51
6.16.1 DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE	
6.16.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
6.16.3 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	
6.16.4 TITOLO PROPRIETA' DELL'IMMOBILE	
6.16.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE	
6.16.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE	
6.16.7 VALORE DI MERCATO	
6.17. INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 17).....	Pag. 53
6.17.1 DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE	
6.17.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
6.17.3 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	
6.17.4 TITOLO PROPRIETA' DELL'IMMOBILE	
6.17.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE	
6.17.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE	
6.17.7 VALORE DI MERCATO	
7. STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA.....	Pag. 57
8. VINCOLI E GRAVAMI.....	Pag. 57
9. CONCLUSIONI.....	Pag. 62
10. ALLEGATI.....	Pag. 62



1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI – CONSISTENZE CATASTALI

I beni oggetto di esecuzione, consistono in un Complesso Immobiliare formato da formato da n. 6 abitazioni, n. 13 Garage, n. 3 locali fondo e n. 2 locali ad uso direzionali e n. 2 ad uso commerciali al Piano Sottostada. Al Piano Sottostada troviamo una parte è adibita a locali direzionali - commerciali, e un'altra parte, dove si accede dalla corsia interna della zona garage e Cantine ad uso esclusivo degli appartamenti, con ingresso da Via Sandro Pertini nel Comune di Monte Castello di Vibio. Mentre al piano terra è formato da due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio condominiale Centrale, il Complesso è composta da tre piani fuori terra, di cui uno seminterrato, con giardino di pertinenza, i beni oggetto di stima, non sono ancora ultimati, in parte. La struttura portante è in cemento armato, con tamponature con blocchi in laterizio forato, intonacate con premiscelato, sporto di gronda in calcestruzzo a facciavista e manto di copertura con tegole e canale di gronda in rame, ci sono delle parti, tipo pilastri e piccole pareti esterne con mattoni a facciavista. Gli infissi in legno e persiane di chiusura in alluminio.

Più nel dettaglio i beni possono essere descritti come segue:

- N. 2 - locali ad uso Commerciale, con portico esterno pro-quota al Piano Sottostada;
- N. 2 - locali ad uso Direzionale, con portico esterno pro-quota al Piano Sottostada;
- N. 1 - Abitazione al piano Terra (lato sx), con terrazzo e una Cantina al Piano Sottostada;
- N. 1 - Abitazione al piano Terra (lato dx) ultima della fila, con portico, una Cantina al Piano Sottostada, collegata tramite una scala interna e una corte ad uso esclusivo;
- N. 1 - Abitazione al piano Terra (lato dx) prima della fila, con portico, una Cantina al Piano Sottostada, collegata tramite una scala interna e una corte ad uso esclusivo;
- N. 10 - locali ad uso Garage, posti al Piano Sottostada.

Dopo la verifica della completezza della documentazione, si è proceduto con le operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca degli immobili oggetto di esecuzione presso l'agenzia del Territorio di Perugia, da cui sono state reperite le visure Catastali, le visure storiche e le planimetrie Catastali degli immobili come di seguito indicati:

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Consistenza (mq e/o)	Rendita €
1)	5	1292		S1	F/3a			
2)	5	1292		S1	F/3a			
3)	5	1292		S1	F/3a			
4)	5	1292		S1	F/3a			
5)	5	1292		S1-T	F/3a			
6)	5	1292		S1-T	F/3a			
7)	5	1292		S1	C/6a	2	31,00	Euro 49,63
8)	5	1292		S1	C/6a	2	28,00	Euro 44,83
9)	5	1292		S1	C/6a	2	31,00	Euro 49,63
10)	5	1292		S1	C/6a	2	24,00	Euro 38,42
11)	5	1292		S1	C/6a	2	22,00	Euro 35,22
12)	5	1292		S1	C/6a	2	24,00	Euro 38,42
13)	5	1292		S1	C/6a	2	23,00	Euro 36,82
14)	5	1292		S1	C/6a	2	24,00	Euro 38,42
15)	5	1292	57	S1	C/6a	2	24,00	Euro 38,42
16)	5	1292	58	S1	C/6a	2	20,00	Euro 32,02
17)	5	1292	61	S1-T	F/3a			

Visura catastale, intestata alla Società:

2) INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI

Dagli accertamenti effettuati in data 23.08.2022 dallo Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive (SUAPE) del Comune di Monte Castello di Vibio, è emerso che il complesso edilizio da

Pag. 10 di 62

Geom. Michele Emili

michele.emili@geopec.it



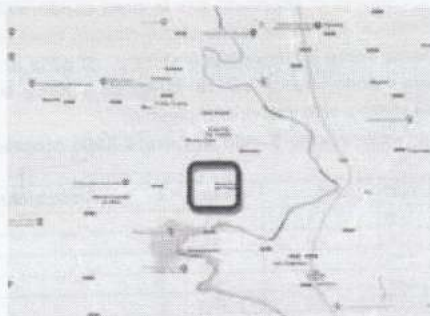
valutare, è stato realizzato su un'area ex zona C2, con una lottizzazione adottata in delibera Consiglio n° 42 del 13.12.2006 ad oggi zona DP07 (ambiti a pianificazione pregressa disciplina particolareggiata).

- ❖ I lavori di realizzazione di fabbricati ad uso abitativo e commerciale, direzionale sono stati realizzati in conformità del permesso edilizio n° 24 del 22.04.2009.
- ❖ S.C.I.A. in Variante Prot. n° 1376 del 17.03.2014 redatto dallo studio Palombi s.t.a. (allegato F).

Che il termine per completare i lavori era il **22.04.2013**, i lavori non sono stati completati relativamente alle opere interne di completamento di alcuni lotti.

3) INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti i beni oggetto di pignoramento R.G.E. 41/2022, consistenti in un Complesso Immobiliare formato da abitazioni, dirigenziale, commerciale, garage e fondi, sito nella Frazione di Madonna del Piano, lungo la strada che porta al Comune. Il complesso Immobiliare si trova 3,5 Km dal Comune di Monte Castello di Vibio, popolato da 1620 persone, a 423 m s.l.m. Un complesso



immobiliare nato su una lottizzazione, composto da un edificio in cemento armato di due piani, uno al piano seminterrato, dove ci sono i garage e i locali ad uso direzionale-commerciale e dei locali uso fondo/cantina, mentre al piano terra, divise da un corridoio comune, formato da due schiere, dove alcuni appartamenti sono dotati anche di giardino esclusivo, dista dall'uscita della super strada E45, di Pantalla 11 Km, mentre dista dall'uscita di Fratta Todina 3,3 Km.

4) SITUAZIONE CONDOMINIALE – QUOTE CONDOMINIALI

❖ Situazione Condominiale:

Non ci sono **CONTRATTI DI COMODATO D'USO e AFFITTO** in essere, come si evince dall'allegato (allegato D). Il Complesso Immobiliare è composto da immobili indipendenti, al momento l'unica spesa Condominiale è la luce della Galleria, pertanto i Condomini non hanno nominato nessun amministratore di Condominio, e non ci sono spese condominiali da Pagare né mensilmente e né spese arretrate.

❖ Calcolo Quote Condominiali:

Al fine di poter attribuire un valore immobiliare alle Superfici Condominiali, indicate nell'istanza di vendita, è necessario effettuare una ripartizione dei millesimi per proprietà, per le particelle individuate ai numeri al foglio n. 5 particelle n. 1292, sub. 40 al Piano S1, sub. 41 al Piano S1 – rampa disabili, sub. 42 al Piano S1 – porzione galleria al piano Seminterrato, sub. 43 al Piano S1-T - contatori utenze, sub. 44 al Piano S1 – scale al p.t. e camminamento, sub. 45 al Piano T – porzione galleria al piano Seminterrato, sub. 46 al Piano T - contatori utenze, sub. 47 al Piano T. - contatori utenze, del catasto terreni del Comune di Monte Castello di Vibio, queste riguardano nonché le parti comuni, di seguito si indicano le particelle condominiali, **censiti al Monte Castello di Vibio (PG) al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, dei seguenti immobili e relativa superficie:**



N.	Foglio	Part.	Sub.	Piano	Descrizione	Sup.	Coeff. %	Sup. Conv.
1	5	1292	40	S1	Marciapiede p.t.	110,17	10 %	11,02
2	5	1292	41	S1	Rampa garage	30,83	10 %	3,08
3	5	1292	42	S1-T	Rampa garage	400,81	10 %	40,08
4	5	1292	43	S1	Giardino p.t.	144,50	10 %	14,45
5	5	1292	44	S1	Posto auto s1	6,20	10 %	0,62
6	5	1292	45	S1	Corridoio s1	19,39	10 %	1,94
7	5	1292	44	S1	lastrico - corridoio p. terra	170,71	10 %	17,07
8	5	1292	45	S1	Corridoio s1	52,00	10 %	5,20
9	5	1292	46	T	Contatori utenze	11,25	10 %	1,13
10	5	1292	47	T	Contatori utenze	11,25	10 %	1,13
Totale Superficie Commerciale mq								95,72

Vengono redatti i millesimi di proprietà per le parti condominiali, tali millesimi rappresentano una "quota" proporzionale al valore del bene di cui ciascun condomino è titolare, in rapporto all'intero stabile in cui l'appartamento o l'immobile è ubicato. Si parla di millesimi perché, per convenzione, si attribuisce all'intero Condominio il valore ideale di 1.000 e la proprietà di ciascun condomino è espressa con riferimento a tale valore complessivo.

In altre parole, i millesimi sono l'unità di misura della proprietà all'interno di un Condominio, di seguito riassunti:

N.	Foglio	Part.	Sub.	Piano	Descrizione	Sup. Conv.	Millesimi
1	5	1292	4	S1		75,93	62
2	5	1292	5	S1		75,50	62
3	5	1292	6	S1		75,89	62
4	5	1292	7	S1		75,60	62
5	5	1292	15	S1-T		69,58	57
6	5	1292	37	S1-T		87,40	72
7	5	1292	53	S1		12,04	10
8	5	1292	54	S1		13,28	11
9	5	1292	55	S1		13,06	11
10	5	1292	56	S1		13,18	11
11	5	1292	57	S1		13,14	11
12	5	1292	58	S1		11,66	10
13	5	1292	48	S1		16,47	13
14	5	1292	49	S1		15,99	13
15	5	1292	50	S1		13,18	11
16	5	1292	51	S1		13,19	11
17	5	1292	61	S1-T		87,27	72
App. 3	5	1292	3-2	S1-T	Non oggetto Perizia	144,47	118
App. 5	5	1292	39-38	S1-T	"	179,57	147
App. 1	5	1292	59-60	S1-T	"	212,25	174
						1218,60	1000/1000

Pertanto i millesimi di cui sopra saranno utilizzati per il calcolo del valore delle unità immobiliari condominiali da attribuire ai singoli lotti.

5) STIMA VALORE PARAMETRICO COMMERCIALE

Nello scegliere i criteri di stima da adottare per definire il valore dei due lotti, si è ritenuto opportuno considerare tre metodi con cui applicare la ponderazione, tali da rappresentare le quotazioni al metro quadrato dei beni suddivisi per tipologia di utilizzo e per lo stato generale di conservazione.

- ❖ Il primo criterio di valutazione è quello di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati similari o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità, che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente. Relativamente al fabbricato residenziale è stato preso come l'acquirente. Relativamente al fabbricato residenziale è stato preso come riferimento il listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia (Anno 2020, 1° trimestre), confrontata con la valutazione on-line e con esempi di valutazione di immobili artigianali e commerciali assimilabili in zona analoga.
- ❖ Il secondo criterio di valutazione è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I., (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che in particolare per i fabbricati di tipo residenziale, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.
- ❖ Il terzo criterio di stima è un metodo analitico.



Nel nostro caso, utilizzeremo il secondo criterio di valutazione, in quanto si ritiene che maggiormente consenta di fare una valutazione degli immobili affidabile e corrispondente alla reale situazione del mercato immobiliare e dell'andamento che questo ha avuto fino al 2° semestre 2022. Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio di cui il bene oggetto della stima, l'unicità legata al valore architettonico dello stesso, l'ottimo stato di conservazione, la finitura dei materiali, i prezzi di vendita di immobili simili tipologicamente reperibili direttamente presso agenzie immobiliari ed effettuando una comparazione diretta, si è ritenuto corretto applicare un valore corrispondente al valore comparativo, desunto, ovvero pari a:



Consideriamo di Utilizzare:

€ 1.114,00 al mq

6) DESCRIZIONE E CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI - DESCRIZIONE DEI LOTTI

Il bene oggetto di Pignoramento è situato nel Comune di Monte Castello di Vibio (PG), in Via Sandro Pertini, snc un piccolo Comune con 1.620 abitanti, l'abitazione è dislocata vicina al Centro storico, a pochi Km dal centro del Comune, un zona collinare, caratterizzata dalla presenza di edifici prevalentemente residenziali a circa 3,3 km dal collegamento con la superstrada E45, uscita Località Pantalla. Nel Comune sono presenti edifici scolastici (scuola materna e scuola elementare), banche e farmacie. L'accesso alla proprietà oggetto di esecuzione avviene tramite Strada Provinciale.

Qui di seguito si riporta la descrizione del Complesso Immobiliare che costituisce, che viene suddiviso

in **n. 17 LOTTI Distinti**, di seguito individuati:

- **Lotto 1** - Locali ad uso Dirigenziale, con portico esterno pro-quota al Piano Sottostrada (Fig. 5 part. 1292, sub. 4);
- **Lotto 2** - Locali ad uso Dirigenziale, con portico esterno pro-quota al Piano Sottostrada (Fig. 5, part. 1292, sub. 5);
- **Lotto 3** - Locali ad uso Commerciale, con portico esterno pro-quota al Piano Sottostrada (Fig. 5, part. 1292, sub. 6);
- **Lotto 4** - Locali ad uso Commerciale, con portico esterno pro-quota al Piano Sottostrada (Fig. 5, part. 1292, sub. 7);
- **Lotto 5** - Abitazione al piano Terra (lato sx), con terrazzo e una Cantina al Piano Sottostrada - appartamento 2 (Fig. 5, part. 1292, sub. 15);
- **Lotto 6** - Abitazione al piano Terra (lato dx) ultima della fila, con portico, una Cantina al Piano Sottostrada, collegata tramite una scala interna e una corte ad uso esclusivo - appartamento 6 (Fig. 5, part. 1292, sub. 37);
- **Lotto 7** - Locali ad uso Garage, posti al Piano Sotto-strada (Fig. 5, part. 1292, sub. 48);
- **Lotto 8** - Locali ad uso Garage, posti al Piano Sotto-strada (Fig. 5, part. 1292, sub. 49);
- **Lotto 9** - Locali ad uso Garage, posti al Piano Sotto-strada (Fig. 5, part. 1292, sub. 50);
- **Lotto 10** - Locali ad uso Garage, posti al Piano Sotto-strada (Fig. 5, part. 1292, sub. 51);
- **Lotto 11** - Locali ad uso Garage, posti al Piano Sotto-strada (Fig. 5, part. 1292, sub. 53);
- **Lotto 12** - Locali ad uso Garage, posti al Piano Sotto-strada (Fig. 5, part. 1292, sub. 54);
- **Lotto 13** - Locali ad uso Garage, posti al Piano Sotto-strada (Fig. 5, part. 1292, sub. 55);
- **Lotto 14** - Locali ad uso Garage, posti al Piano Sotto-strada (Fig. 5, part. 1292, sub. 56);
- **Lotto 15** - Locali ad uso Garage, posti al Piano Sotto-strada (Fig. 5, part. 1292, sub. 57);
- **Lotto 16** - Locali ad uso Garage, posti al Piano Sotto-strada (Fig. 5, part. 1292, sub. 58);
- **Lotto 17** - Abitazione al piano Terra (lato dx) prima della fila, con portico, una Cantina al Piano Sottostrada, collegata tramite una scala interna e una corte ad uso esclusivo - appartamento 4 (Fig. 5, part. 1292, sub. 61).

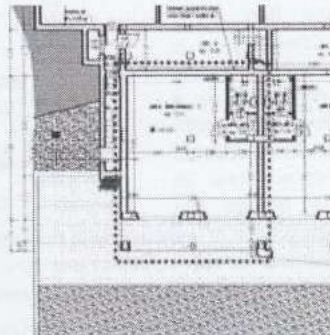


6.1) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE – (LOTTO 1)

Provincia	Comune	Località/Via Piano	Piano
PG	Monte Castello di Vibio	Via Pertini / Madonna del Piano	S1



PROSPETTO



PIANTA

6.1.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

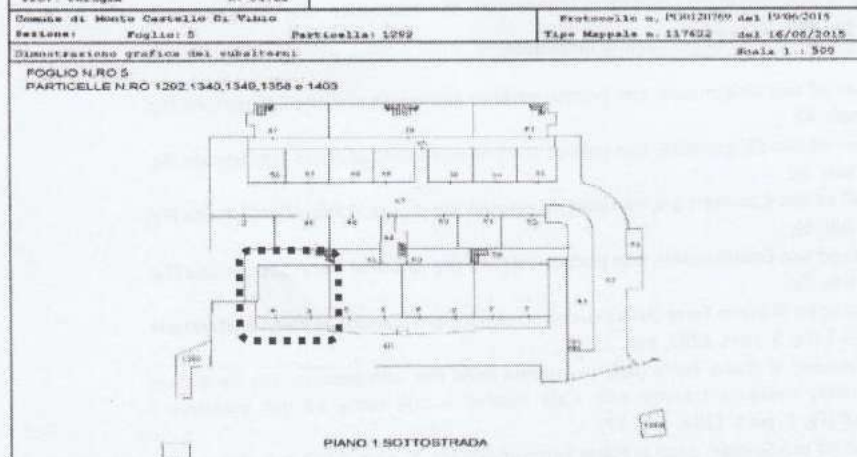
Comune di Monte Castello di Vibio – catasto Fabbricati

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Superficie Utile	Rendita	Proprietà	Quota
5	1292	4	F/3a	58,85		Proprietà	1/1

Data: 24/06/2012 - n. F2057 - Richiedente: Telemat

ELABORATO PLANIMETRICO
Completato da:
Palumbo Lucio
Isolato all'albo:
Geometri
Prov. Perugia N. 04768

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**



6.1.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al **lotto 1** è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sottostrada, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione.

PIANO SEMINTERRATO: Composto da un unico vani, con ingresso indipendente e dal portico esterno, manca il muro centrale che divide la proprietà.

Altezza utile interna è di 3,00 m.

Il pavimento, le porte interne, gli infissi non sono presenti

I fondelli non sono presenti e tutte le pareti interne perimetrali, risultano al grezzo.

Pag. 14 di 62

Geom. Michele Emili

michele.emili@geopec.it



IMPIANTO ELETTRICO: assente.

IMPIANTO ALLARME: assente.

STATO DI CONSERVAZIONE: lo stato di conservazione del piano appare discreto.

6.1.3) CALCOLO DELLE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La superficie commerciale del fabbricato è stata determinata tenuto conto delle superficie al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori. Essa è determinata tenendo conto della superficie Esterna Lorda (SEL) e tiene conto del:

100 % delle superficie utili calpestabili;

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

50 % delle superficie delle pareti perimetrali (nel caso confinanti) sino ad uno spessore max di 25 cm.

Alle porzioni di unità, definibili accessorie o per le quali si dovrà necessariamente apportare una ponderazione che inciderà sul valore unitario, si applicheranno i seguenti adeguamenti della superficie:

80 % della superficie destinata a abitazione/mansarda;

50 % della superficie destinata a androne/portico;

30% superficie destinata a balcone e/o terrazzi;

50 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "abitabili";

20 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "non abitabili";

10 % della superficie quale giardino esterno abitazione.

NOTE: Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale saranno escluse le scale di collegamento ai piani, le quali saranno calcolate solo una volta.

Nella tabella sottostante sono riportate le S.C.V. rilevate soggette a Valutazione:

Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff. %	Sup. Ponderata mq.	Altezza Media
TERRA	Dirigenziale	68,78	100 %	68,78	H=3,00
	Portico	14,30	50 %	7,15	
	Somma Totale Superfici Commerciali			75,93 mq	

Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogenizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'osservatorio del Mercato immobiliare.

6.1.4) TITOLO DI PROPRIETA'

Il bene descritto nel paragrafo di cui sopra, risulta di proprietà della società:

██████████ (proprietà per 1/1), con vedasi dalla visura della camera di Commercio della Provincia di Perugia (allegato A).

6.1.5) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Non esistono contratti di locazione sul bene in questione registrati in data antecedente al pignoramento né contratti di comodato d'uso. Il bene risulta essere attualmente libero ai fini della Procedura, anche perché l'immobile è privo di agibilità e mancano diversi lavori edili per renderlo agibile, come si evidenzia dalla documentazione fotografica (allegato L).

6.1.6) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Dall'esame dello stato attuale con l'ultimo stato delle Concessioni ed i Provvedimenti rilasciati, si attesta la **CONFORMITA'** del Compendio in oggetto, e come si evince dai documenti grafici allegati. In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risultano **conformi** allo stato di fatto, mancano solo le opere interne e la divisione dei locali, mentre risultano conformi al progetto approvato al Comune di Monte Castello di Vibio, come si evince (allegato G). Pertanto, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, risulta essere ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, **risulta incompleto in quanto i lavori non sono stati ultimati internamente a livello Urbanistico**, per l'intero corpo di fabbrica nella sua interezza, nella stessa unità di cui trattasi, sussistono alcune difformità/lavori non eseguiti nella distribuzione degli spazi interni, sarà necessario presentare una S.C.I.A. per completamento opere internamente e aggiornare catastalmente le piante.

Note: Non si applicano detrazione al Valore dell'immobile, per non Conformità.

6.1.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE



Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto. Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:

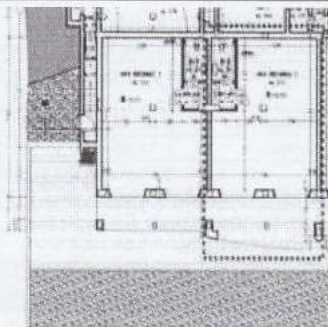
SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/mq	VALORE LOTTO
75,93 MQ	1.114,00	$(75,93 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 84.586,02$
A detrarre: opere di Completamento edili, quali pavimenti, rivestimenti, impianti, infissi esterni e interni, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità.		$- (68,78 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 420,00 \times 1/1) = \text{€ } 28.887,60$
Ripartizione valore particelle condominiali, come dalla tabella del paragrafo 4): 62/1000		$(95,72 \text{ MQ} \times 62/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 6.611,19$
VALORE VENDITA FINALE:		€ 62.309,61

6.2) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE – (LOTTO 2)

Provincia	Comune	Località/Via Piano	Piano
PG	Monte Castello di Vibio	Via Pertini / Madonna del Piano	S1



PROSPETTO



PIANTA

6.2.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

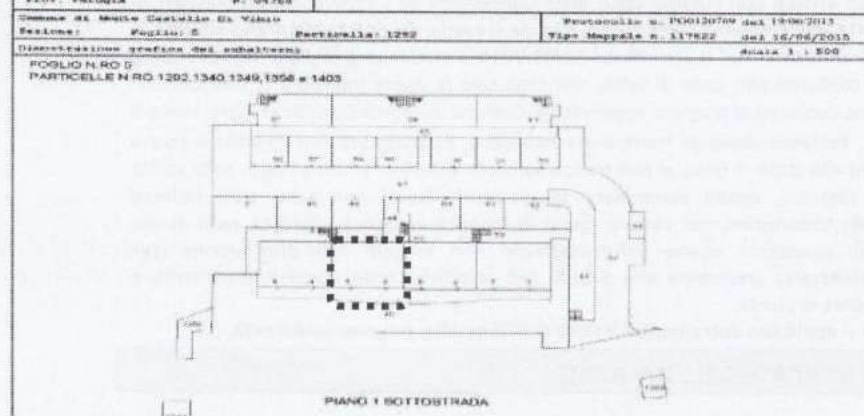
Comune di Monte Castello di Vibio – catasto Fabbricati

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Superficie Utile	Rendita	Proprietà	Quota
5	1292	5	F/3a	58,85		Proprietà	1/1

Data: 26/06/2012 a. 12457 - Ristrutturato: Totale/parziale

ELABORATO PLANIMETRICO
Geometra: Emilio Michele Emili
Firma: Emilio Michele Emili
Firma: Emilio Michele Emili
Firma: Emilio Michele Emili

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**



6.2.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al **lotto 2** è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sotterraneo, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione.

PIANO SEMINTERRATO: Composto da un unico vano, con ingresso indipendente e dal portico esterno, manca il muro centrale che divide la proprietà.

Altezza utile interna è di 3,00 m.

Il pavimento, le porte interne, gli infissi non sono presenti

I fondelli non sono presenti e tutte le pareti interne perimetrali, risultano al grezzo.

IMPIANTO ELETTRICO: assente.

IMPIANTO ALLARME: assente.

STATO DI CONSERVAZIONE: lo stato di conservazione del piano appare discreto.

6.2.3) CALCOLO DELLE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La **superficie commerciale del fabbricato** è stata determinata tenuto conto delle superficie al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori. Essa è determinata tenendo conto della superficie Esterna Lorda (SEL) e tiene conto del:

100 % delle superficie utili calpestabili;

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

50 % delle superficie delle pareti perimetrali (nel caso confinanti) sino ad uno spessore max di 25 cm.

Alle porzioni di unità, definibili accessorie o per le quali si dovrà necessariamente apportare una ponderazione che inciderà sul valore unitario, si applicheranno i seguenti adeguamenti della superficie:

80 % della superficie destinata a abitazione/mansarda;

50 % della superficie destinata a androne/portico;

30 % superficie destinata a balcone e/o terrazzi;

50 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "abitabili";

20 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "non abitabili";

10 % della superficie quale giardino esterno abitazione.

NOTE: Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale saranno escluse le scale di collegamento ai piani, le quali saranno calcolate solo una volta.

Nella tabella sottostante sono riportate le S.C.V. rilevate soggette a Valutazione:

Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff. %	Sup. Ponderata mq.	Altezza Media
TERRAZZA	Dirigenziale	65,95	100 %	65,95	H=3,00
	Portico	19,10	50 %	9,55	
	Somma Totale Superfici Commerciali			75,50 mq	

Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogenizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

6.2.4) TITOLO DI PROPRIETA'

Il bene descritto nel paragrafo di cui sopra, risulta di proprietà della società: [REDACTED]

[REDACTED] (proprietà per 1/1), con vedasi dalla visura della camera di Commercio della Provincia di Perugia (allegato A).

6.2.5) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Non esistono contratti di locazione sul bene in questione registrati in data antecedente al pignoramento né contratti di comodato d'uso. Il bene risulta essere attualmente libero ai fini della Procedura, anche perché l'immobile è privo di agibilità e mancano diversi lavori edili per renderlo agibile, come si evidenzia dalla documentazione fotografica (allegato L).

6.2.6) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Dall'esame dello stato attuale con l'ultimo stato delle Concessioni ed i Provvedimenti rilasciati, si attesta la **CONFORMITA'** del Compendio in oggetto, e come si evince dai documenti grafici allegati. In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risultano **conformi** allo stato di fatto, mancano solo le opere interne e la divisione dei



locali, mentre risultano conformi al progetto approvato al Comune di Monte Castello di Vibio, come si evince (allegato G).

Pertanto, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, risulta essere ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, **risulta incompleto in quanto i lavori non sono stati ultimati Internamente a livello Urbanistico**, per l'intero corpo di fabbrica nella sua interezza, nella stessa unità di cui trattasi, sussistono alcune difformità/lavori non eseguiti nella distribuzione degli spazi interni, sarà necessario presentare una S.C.I.A. per completamento opere internamente e aggiornare catastalmente le piante.

Note: Non si applicano detrazione al Valore dell'immobile, per non Conformità.

6.2.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto.

Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:

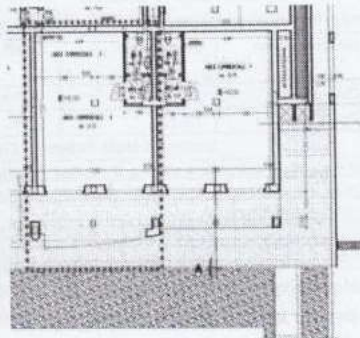
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE €/mq	VALORE LOTTO
75,50 MQ	1.114,00	$(75,50 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 84.107,00$
A detrarre: opere di Completamento edili, quali pavimenti, rivestimenti, impianti, infissi esterni e interni, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità.		$- (65,95 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 420,00 \times 1/1) = \text{€ } 27.699,00$
Ripartizione valore particelle condominiali, come dalla tabella del paragrafo 4): 62/1000		$(95,72 \text{ MQ} \times 62/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 6.611,19$
VALORE VENDITA FINALE:		€ 63.019,19

6.3) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE – (LOTTO 3)

Provincia	Comune	Località/Via Piano	Piano
PG	Monte Castello di Vibio	Via Pertini / Madonna del Piano	S1



PROSPETTO



PIANTA

6.3.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Monte Castello di Vibio – catasto Fabbricati

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Superficie Utile	Rendita	Proprietà	Quota
5	1292	6	F/3a	58,85		Proprietà	1/1



Data: 24/06/2012 - a: T3A7 - Escludono: Tronconi

ELABORATO PLANIMETRICO

Completato da:
Palombi Luca
iscritto all'albo:
geometri
Prov. Perugia N. 04768

Comune di Monte Castello di Vibio
Frazione: Foglio: 5 Particella: 1252

Protocollo n. P60120769 del 19/06/2013
Tape Mappale n. 117622 del 16/05/2015
Scala 1 : 500

Dimostrazione grafica del subalterno

FOGLIO N.RO 5
PARTICELLE N.RO 1252, 1340, 1349, 1358 e 1405

PIANO 1 SOTTOSTRADA

cd: MONTE CASTELLO DI VIBIO-SSA - foglio: 5 Particella: 1252

6.3.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al **lotto 3** è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sottoterra, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione.

PIANO SEMINTERRATO: Composto da un unico vano, con ingresso indipendente e dal portico esterno, manca il muro centrale che divide la proprietà.

Altezza utile interna è di 3,00 m.

Il pavimento, le porte interne, gli infissi non sono presenti

I fondelli non sono presenti e tutte le pareti interne perimetrali, risultano al grezzo.

IMPIANTO ELETTRICO: assente.

IMPIANTO ALLARME: assente.

STATO DI CONSERVAZIONE: lo stato di conservazione del piano appare discreto.

6.3.3) CALCOLO DELLE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La **superficie commerciale del fabbricato** è stata determinata tenuto conto delle superficie al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori. Essa è determinata tenendo conto della superficie Esterna Lorda (SEL) e tiene conto del:

100 % delle superficie utili calpestabili;

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

50 % delle superficie delle pareti perimetrali (nel caso confinanti) sino ad uno spessore max di 25 cm.

Alle porzioni di unità, definibili accessorie o per le quali si dovrà necessariamente apportare una ponderazione che inciderà sul valore unitario, si applicheranno i seguenti adeguamenti della superficie:

80 % della superficie destinata a abitazione/mansarda;

50 % della superficie destinata a androne/portico;

30 % superficie destinata a balcone e/o terrazzi;

50 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "abitabili";

20 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "non abitabili";

10 % della superficie quale giardino esterno abitazione.

NOTE: Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale saranno escluse le scale di collegamento ai piani, le quali saranno calcolate solo una volta.

Nella tabella sottostante sono riportate le S.C.V. rilevate soggette a Valutazione:

Geom. Michele Emili

michele.emili@geopec.it

Pag. 19 di 62

Firmato Da: EMILI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55e1834a89aa8d4d321b5b45dc3b4c6f



Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff. %	Sup. Ponderata mq.	Altezza Media
TERRA	Dirigenziale	66,34	100 %	66,34	H=3,00
	Portico	19,10	50 %	9,55	
	Somma Totale Superfici Commerciali			75,89 mq	

Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogenizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

6.3.4) TITOLO DI PROPRIETA'

Il bene descritto nel paragrafo di cui sopra, risulta di proprietà della società [REDACTED]
- (proprietà per 1/1), con vedasi dalla visura della camera di Commercio della Provincia di Perugia (allegato A).

6.3.5) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Non esistono contratti di locazione sul bene in questione registrati in data antecedente al pignoramento né contratti di comodato d'uso. Il bene risulta essere attualmente libero ai fini della Procedura, anche perché l'immobile è privo di agibilità e mancano diversi lavori edili per renderlo agibile, come si evidenzia dalla documentazione fotografica (allegato L).

6.3.6) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Dall'esame dello stato attuale con l'ultimo stato delle Concessioni ed i Provvedimenti rilasciati, si attesta la **CONFORMITA'** del Compendio in oggetto, e come si evince dai documenti grafici allegati. In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risultano **conformi** allo stato di fatto, mancano solo le opere interne e la divisione dei locali, mentre risultano conformi al progetto approvato al Comune di Monte Castello di Vibio, come si evince (allegato G).

Pertanto, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, risulta essere ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, **risulta incompleto in quanto i lavori non sono stati ultimati internamente a livello Urbanistico**, per l'intero corpo di fabbrica nella sua interezza, nella stessa unità di cui trattasi, sussistono alcune difformità/lavori non eseguiti nella distribuzione degli spazi interni, sarà necessario presentare una S.C.I.A. per completamento opere internamente e aggiornare catastalmente le piante.

Note: Non si applicano detrazione al Valore dell'immobile, per non Conformità.

6.3.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto. Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE €/mq	VALORE LOTTO
75,89 MQ	1.114,00	$(75,89 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 84.541,46$
A detrarre: opere di Completamento edili, quali pavimenti, rivestimenti, impianti, infissi esterni e interni, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità.		$- (66,34 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 420,00 \times 1/1) = \text{€ } 27.862,80$
Ripartizione valore particelle condominiali, come dalla tabella del paragrafo 4): 62/1000		$(95,72 \text{ MQ} \times 62/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 6.611,19$
VALORE VENDITA FINALE:		€ 63.289,85

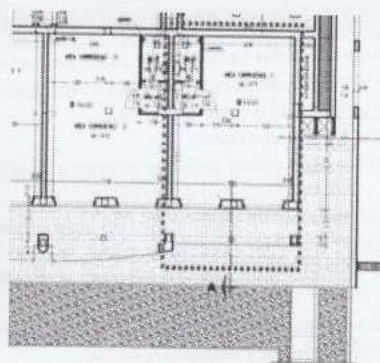
6.4) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 4)

Provincia	Comune	Località/Via Piano	Piano
PG	Monte Castello di Vibio	Via Pertini / Madonna del Piano	S1





PROSPETTO



PIANTA

6.4.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Monte Castello di Vibio – catasto Fabbricati

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Superficie Utile	Rendita	Proprietà	Quota
5	1292	7	F/3a	58,85		Proprietà	1/1

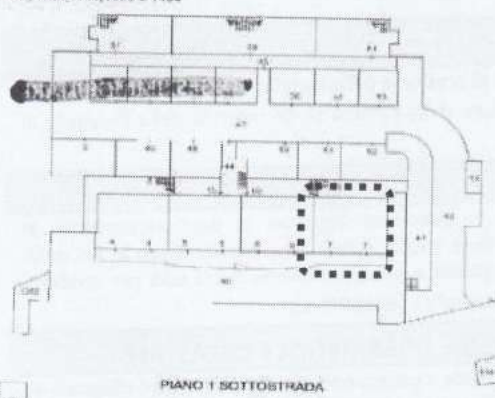
Data: 24/08/2012 - a. 17857 - Riccardo Ticonaleo

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Felice Luca
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Perugia M. 64768

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Perugia

Comune di Monte Castello di Vibio
 Sezione: Foglio: 5 Particella: 1292
 Protocollo n. PG0120769 del 19/06/2015
 Tipo Mappale n. 157622 del 16/06/2015
 Dimostrazione grafica del subalterno Scala 1 : 500

FOGLIO N. 5
 PARTICELLE N. 1292, 1340, 1340, 1356 e 1403



PIANO I SOTTOTERRA

6.4.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al **lotto 4** è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sottoterra, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione.

PIANO SEMINTERRATO: Composto da un unico vano, con ingresso indipendente e dal portico esterno, manca il muro centrale che divide la proprietà.

Altezza utile interna è di 3,00 m.

Il pavimento, le porte interne, gli infissi non sono presenti

I fondelli non sono presenti e tutte le pareti interne perimetrali, risultano al grezzo.

IMPIANTO ELETTRICO: assente.

IMPIANTO ALLARME: assente.

STATO DI CONSERVAZIONE: lo stato di conservazione del piano appare discreto.



6.4.3) CALCOLO DELLE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La superficie commerciale del fabbricato è stata determinata tenuto conto delle superficie al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori. Essa è determinata tenendo conto della superficie Esterna Lorda (SEL) e tiene conto del:

100 % delle superficie utili calpestabili;

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

50 % delle superficie delle pareti perimetrali (nel caso confinanti) sino ad uno spessore max di 25 cm.

Alle porzioni di unità, definibili accessorie o per le quali si dovrà necessariamente apportare una ponderazione che inciderà sul valore unitario, si applicheranno i seguenti adeguamenti della superficie:

80 % della superficie destinata a abitazione/mansarda;

50 % della superficie destinata a androne/portico;

30% superficie destinata a balcone e/o terrazzi;

50 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "abitabili";

20 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "non abitabili";

10 % della superficie quale giardino esterno abitazione.

NOTE: Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale saranno escluse le scale di collegamento ai piani, le quali saranno calcolate solo una volta.

Nella tabella sottostante sono riportate le S.C.V. rilevate soggette a Valutazione:

Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff. %	Sup. Ponderata mq.	Altezza Media
TERRA	Dirigenziale	68,37	100 %	68,37	H=3,00
	Portico	14,45	50 %	7,23	
	Somma Totale Superfici Commerciali			75,60 mq	

Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogenizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

6.4.4) TITOLO DI PROPRIETA'

Il bene descritto nel paragrafo di cui sopra, risulta di proprietà della società: [REDACTED]

[REDACTED] (proprietà per 1/1), con vedasi dalla visura della camera di Commercio della Provincia di Perugia (allegato A).

6.4.5) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Non esistono contratti di locazione sul bene in questione registrati in data antecedente al pignoramento né contratti di comodato d'uso. Il bene risulta essere attualmente libero ai fini della Procedura, anche perché l'immobile è privo di agibilità e mancano diversi lavori edili per renderlo agibile, come si evidenzia dalla documentazione fotografica (allegato L).

6.4.6) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Dall'esame dello stato attuale con l'ultimo stato delle Concessioni ed i Provvedimenti rilasciati, si attesta la **CONFORMITA'** del Compendio in oggetto, e come si evince dai documenti grafici allegati. In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risultano **conformi** allo stato di fatto, mancano solo le opere interne e la divisione dei locali, mentre risultano conformi al progetto approvato al Comune di Monte Castello di Vibio, come si evince (allegato G). Pertanto, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, risulta essere ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, **risulta incompleto in quanto i lavori non sono stati ultimati internamente a livello Urbanistico**, per l'intero corpo di fabbrica nella sua interezza, nella stessa unità di cui trattasi, sussistono alcune difformità/lavori non eseguiti nella distribuzione degli spazi interni, sarà necessario presentare una S.C.I.A. per completamento opere internamente e aggiornare catastalmente le piante.

Note: Non si applicano detrazione al Valore dell'immobile, per non Conformità.

6.4.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto. Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del paragrafo 5), a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere



edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:

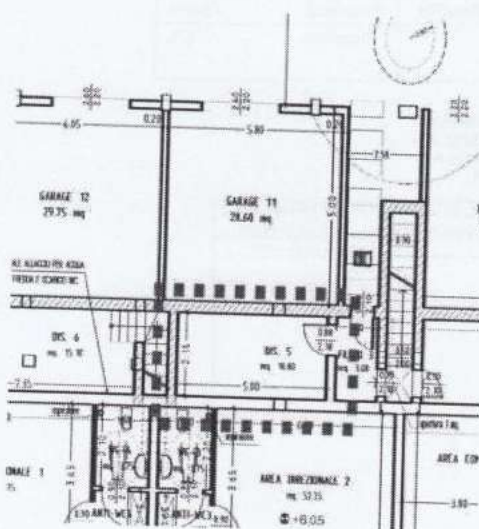
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE €/mq	VALORE LOTTO
75,60 MQ	1.114,00	$(75,60 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 84.218,40$
A detrarre: opere di Completamento edili, quali pavimenti, rivestimenti, impianti, infissi esterni e interni, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità.		$- (68,37 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 420,00 \times 1/1) = \text{€ } 28.715,40$
Ripartizione valore particelle condominiali, come dalla tabella del paragrafo 4): 62/1000		$(95,72 \text{ MQ} \times 62/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 6.611,19$
VALORE VENDITA FINALE:		€ 62.114,19

6.5) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE – (LOTTO 5)

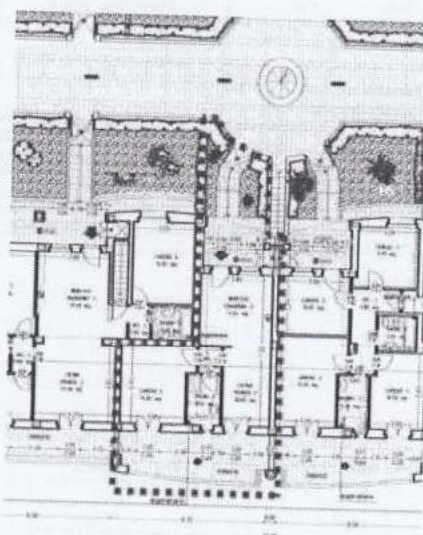
Provincia	Comune	Località/Via Piano	Piano
PG	Monte Castello di Vibio	Via Pertini / Madonna del Piano	S1-T



PROSPETTO

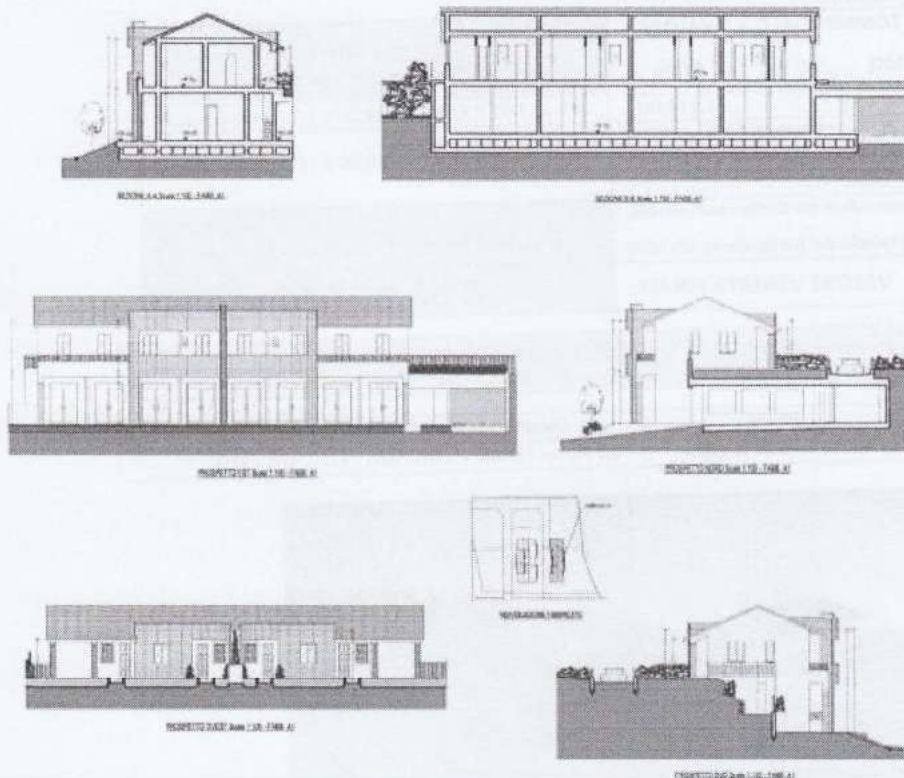


PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA





6.5.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

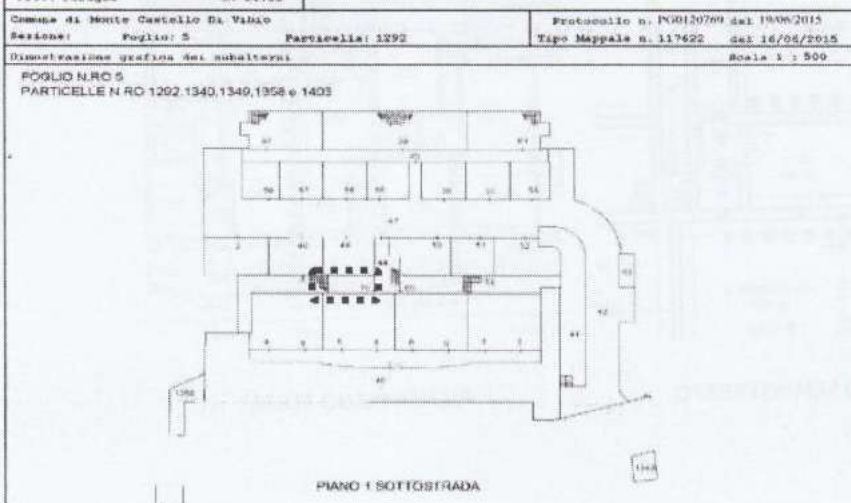
Comune di Monte Castello di Vibio – catasto Fabbricati

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Superficie Utile	Rendita	Proprietà	Quota
5	1292	15	F/3a	Cantina - mq 10,80		Proprietà	1/1
				Abitazione - mq 43,65			

Data: 24/06/2022 - n. Telet - Richiedente: Informazione

ELABORATO PLANIMETRICO
 Composto da:
 Foglio: 5
 Inscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Perugia M. 04768

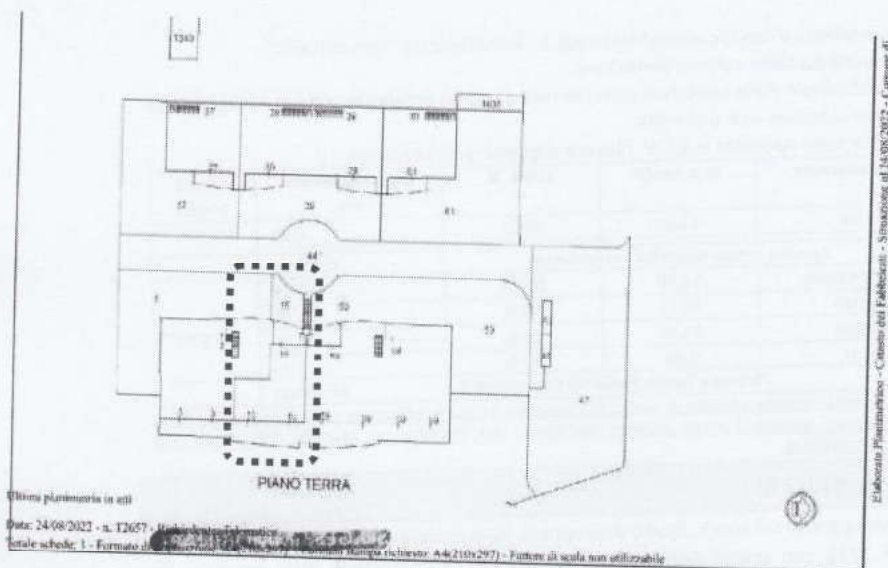
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Perugia



Pag. 24 di 62

Geom. Michele Emili
 michele.emili@geopec.it





6.5.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al **lotto 5** è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sottostrada, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione.

PIANO SEMINTERRATO: Composto da un unico vano, con ingresso indipendente, risulta allo stato grezzo. Altezza utile interna è di 2,70 m.

Il pavimento, le porte interne, gli infissi non sono presenti

Tutte le pareti interne perimetrali, risultano al grezzo.

IMPIANTO ELETTRICO: assente.

IMPIANTO ALLARME: assente.

PIANO TERRA: Appartamento, composto da soggiorno-cucina, un disimpegno e una camera, con ingresso indipendente e dal portico esterno, mentre nella parte dietro un terrazzo coperto in parte. Altezza utile interna è di 2,70 m.

Il pavimento, le porte interne, gli infissi interni e le opere da pittore sono assenti.

IMPIANTO ELETTRICO: manca l'installazione delle placche e il quadro elettrico.

IMPIANTO ALLARME: assente.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: manca la caldaia e i termosifoni.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO: manca il montaggio dei sanitari del bagno e rubinetteria.

IMPIANTO GAS: collegamento caldaia e gas cucina.

STATO DI CONSERVAZIONE: lo stato di conservazione del piano appare discreto.

6.5.3) CALCOLO DELLE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La **superficie commerciale del fabbricato** è stata determinata tenuto conto delle superficie al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori. Essa è determinata tenendo conto della superficie Esterna Lorda (SEL) e tiene conto del:

100 % delle superficie utili calpestabili;

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

50 % delle superficie delle pareti perimetrali (nel caso confinanti) sino ad uno spessore max di 25 cm.

Alle porzioni di unità, definibili accessorie o per le quali si dovrà necessariamente apportare una ponderazione che inciderà sul valore unitario, si applicheranno i seguenti adeguamenti della superficie:

80 % della superficie destinata a abitazione/mansarda;

50 % della superficie destinata a androne/portico;

30% superficie destinata a balcone e/o terrazzi;

50 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "abitabili";

Pag. 25 di 62

Geom. Michele Emili

michele.emili@geopec.it



20 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "non abitabili";
10 % della superficie quale giardino esterno abitazione.

NOTE: Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale saranno escluse le scale di collegamento ai piani, le quali saranno calcolate solo una volta.

Nella tabella sottostante sono riportate le S.C.V. rilevate soggette a Valutazione:

Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff. %	Sup. Ponderata mq.	Altezza Media
SEMINTERRATO	Cantina	13,09	50 %	6,55	H=3,00
	Somma Totale Superfici Commerciali			6,55 mq	
TERRA	Residenziale	52,28	100 %	52,28	H=2,70
	Terrazzo	19,35	30 %	5,80	
	Giardino	13,54	10 %	1,35	
	Portico	9,90	50 %	4,95	
	Somma Totale Superfici Commerciali			64,38 mq	

Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogenizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

6.5.4) TITOLO DI PROPRIETA'

Il bene descritto nel paragrafo di cui sopra, risulta di proprietà della società [REDACTED] (proprietà per 1/1), con vedasi dalla visura della camera di Commercio della Provincia di Perugia (allegato A).

6.5.5) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Non esistono contratti di locazione sul bene in questione registrati in data antecedente al pignoramento né contratti di comodato d'uso. Il bene risulta essere attualmente libero ai fini della Procedura, anche perché l'immobile è privo di agibilità e mancano diversi lavori edili per renderlo agibile, come si evidenzia dalla documentazione fotografica (allegato L).

6.5.6) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Dall'esame dello stato attuale con l'ultimo stato delle Concessioni ed i Provvedimenti rilasciati, si attesta la **CONFORMITA'** del Compendio in oggetto, e come si evince dai documenti grafici allegati. In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risultano **conformi** allo stato di fatto, mancano solo le opere interne e la divisione dei locali, mentre risultano conformi al progetto approvato al Comune di Monte Castello di Vibio, come si evince (allegato G). Pertanto, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, risulta essere ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, **risulta incompleto in quanto i lavori non sono stati ultimati internamente a livello Urbanistico**, per l'intero corpo di fabbrica nella sua interezza, nella stessa unità di cui trattasi, sussistono alcune difformità/lavori non eseguiti nella distribuzione degli spazi interni, sarà necessario presentare una S.C.I.A. per completamento opere internamente e aggiornare catastalmente le piante.

Note: Non si applicano detrazione al Valore dell'immobile, per non Conformità.

6.5.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto. Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE €/mq	VALORE LOTTO
70,93 MQ	1.114,00	$(70,93 \text{ MQ} \times \text{€}/\text{mq} 1.114,00 \times 1/1) = \text{€} 79.016,02$
A detrarre: opere di Completamento edili, quali pavimenti, rivestimenti, impianti, infissi interni, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità.		$-(58,83 \text{ MQ} \times \text{€}/\text{mq} 180,00 \times 1/1) = \text{€} 10.589,40$
Ripartizione valore particelle condominiali, come dalla tabella del paragrafo 4): 57/1000		$(95,72 \text{ MQ} \times 57/1000 \times \text{€}/\text{mq} 1.114,00 \times 1/1) = \text{€} 6.078,03$
VALORE VENDITA FINALE:		€ 74.504,65

Pag. 26 di 62

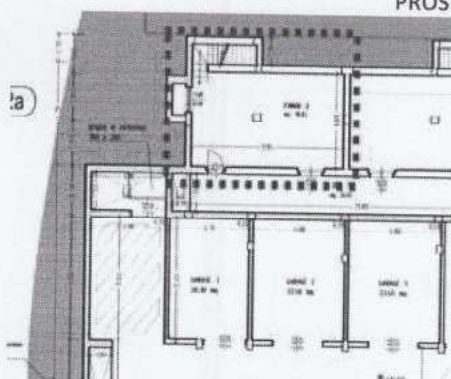


6.6) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE – (LOTTO 6)

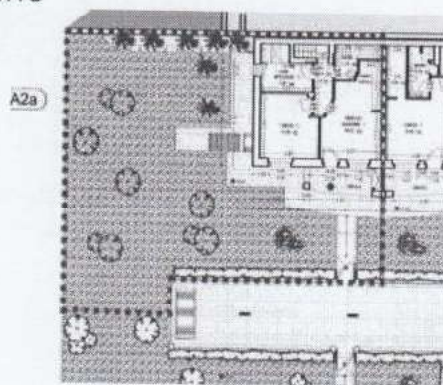
Provincia	Comune	Località/Via Piano	Piano
PG	Monte Castello di Vibio	Via Pertini / Madonna del Piano	S1-T



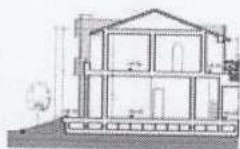
PROSPETTO



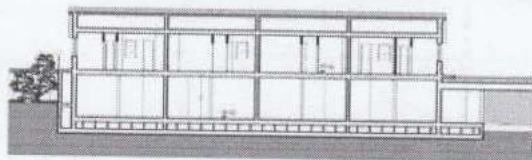
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



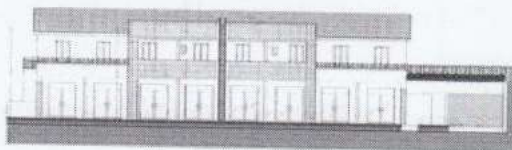
PIANTA PIANO TERRA



SEZIONE A-A (Scale 1:100)



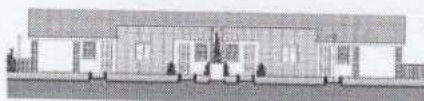
SEZIONE B-B (Scale 1:100)



PROSPETTO FRONTALE (Scale 1:100)



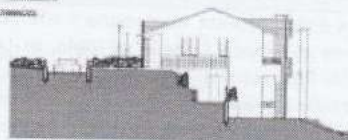
PROSPETTO LATERALE (Scale 1:100)



PROSPETTO FRONTALE (Scale 1:100)



PROSPETTO LATERALE (Scale 1:100)



PROSPETTO FRONTALE (Scale 1:100)



6.6.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Monte Castello di Vibio – catasto Fabbricati

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Superficie Utile	Rendita	Proprietà	Quota
5	1292	37	F/3a	Cantina – 30,65 mq Abitazione – 47,45 mq		Proprietà	1/1

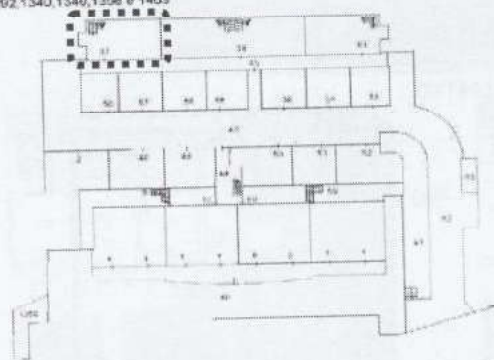
Data: 24/08/2022 - n. T2637 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
Completato da:
Falcone Luigi
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Perugia M. 04768

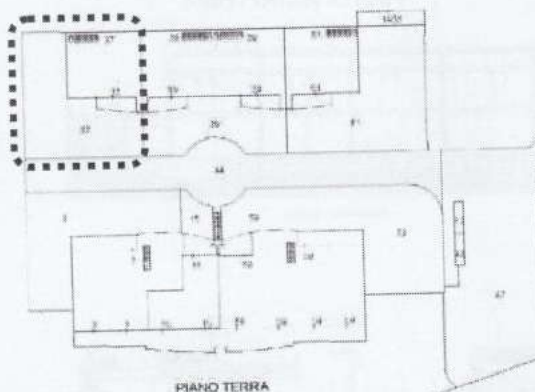
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Perugia

Comune di Monte Castello di Vibio
Sezione: Foglio: 5 Particella: 1292
Protonella n. PG0120769 del 10/06/2015
Tipo Mappale n. 117622 del 16/06/2015
Dimostrazione grafica dei subalterni
Scala 1 : 500

FOGLIO N. RO 5
PARTICELLE N. RO 1292, 1340, 1346, 1358 e 1403



PIANO 1 SOTTOSTRADA



PIANO TERRA

Elabora planimetria in atti

Data: 24/08/2022 - n. T2637 - Richiedente: Telematico

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

6.6.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al lotto 6 è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sottoterra, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione.

Pag. 28 di 62

Geom. Michele Emili

michele.emili@geopec.it



PIANO SEMINTERRATO: Composto da un unico vano, con ingresso indipendente, risulta allo stato grezzo. Altezza utile interna è di 2,70 m.

L'intonaco, il massetto e il pavimento, le porte interne, non sono presenti

Tutte le pareti interne perimetrali, risultano al grezzo.

IMPIANTO ELETTRICO: assente.

IMPIANTO ALLARME: assente.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO: assente.

PIANO TERRA: Appartamento, composto da soggiorno-cucina, un disimpegno e una camera, con ingresso indipendente e dal portico esterno, mentre nella parte dietro un terrazzo coperto in parte.

Altezza utile interna è di 2,70 m.

Il Massetto, il pavimento, le porte interne, gli infissi interni e le opere da pittore sono assenti.

IMPIANTO ELETTRICO: manca l'installazione delle placche e il quadro elettrico.

IMPIANTO ALLARME: assente.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: manca la caldaia e i termosifoni.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO: manca il montaggio dei sanitari del bagno e rubinetteria.

IMPIANTO GAS: collegamento caldaia e gas cucina.

STATO DI CONSERVAZIONE: lo stato di conservazione del piano appare discreto.

6.6.3) CALCOLO DELLE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La superficie commerciale del fabbricato è stata determinata tenuto conto delle superficie al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori. Essa è determinata tenendo conto della superficie Esterna Lorda (SEL) e tiene conto del:

100 % delle superficie utili calpestabili;

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

50 % delle superficie delle pareti perimetrali (nel caso confinanti) sino ad uno spessore max di 25 cm.

Alle porzioni di unità, definibili accessorie o per le quali si dovrà necessariamente apportare una ponderazione che inciderà sul valore unitario, si applicheranno i seguenti adeguamenti della superficie:

80 % della superficie destinata a abitazione/mansarda;

50 % della superficie destinata a androne/portico;

30 % superficie destinata a balcone e/o terrazzi;

50 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "abitabili";

20 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "non abitabili";

10 % della superficie quale giardino esterno abitazione.

NOTE: Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale saranno escluse le scale di collegamento ai piani, le quali saranno calcolate solo una volta.

Nella tabella sottostante sono riportate le S.C.V. rilevate soggette a Valutazione:

Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff. %	Sup. Ponderata mq.	Altezza Media
SEMINTERRATO	Cantina	41,73	50 %	20,87	H=3,00
	Somma Totale Superfici Commerciali			20,87 mq	
TERRA	Residenziale	62,49	100 %	62,49	H=2,70
	Giardino	238,50	10 %	23,85	
	Portico	8,08	50 %	4,04	
	Somma Totale Superfici Commerciali			90,38 mq	

Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogenizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

6.6.4) TITOLO DI PROPRIETA'

Il bene descritto nel paragrafo di cui sopra, risulta di proprietà della società: [REDACTED]

- (proprietà per 1/1), con vedasi dalla visura della camera di Commercio della Provincia di Perugia (allegato A).

6.6.5) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Non esistono contratti di locazione sul bene in questione registrati in data antecedente al pignoramento né contratti di comodato d'uso. Il bene risulta essere attualmente libero ai fini della Procedura, anche perché l'immobile è privo di agibilità e mancano diversi lavori edili per renderlo agibile, come si evidenzia dalla documentazione fotografica (allegato L).

6.6.6) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Pag. 29 di 62

Geom. Michele Emili

michele.emili@geopec.it



Dall'esame dello stato attuale con l'ultimo stato delle Concessioni ed i Provvedimenti rilasciati, si attesta la **CONFORMITA'** del Compendio in oggetto, e come si evince dai documenti grafici allegati. In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risultano **conformi** allo stato di fatto, mancano solo le opere interne e la divisione dei locali, mentre risultano conformi al progetto approvato al Comune di Monte Castello di Vibio, come si evince (allegato G). Pertanto, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, risulta essere ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, **risulta incompleto in quanto i lavori non sono stati ultimati internamente a livello Urbanistico**, per l'intero corpo di fabbrica nella sua interezza, nella stessa unità di cui trattasi, sussistono alcune difformità/lavori non eseguiti nella distribuzione degli spazi interni, sarà necessario presentare una S.C.I.A. per completamento opere internamente e aggiornare catastalmente le piante.

Note: Non si applicano detrazione al Valore dell'immobile, per non Conformità.

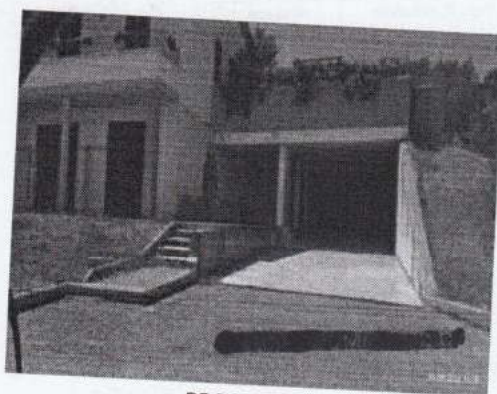
6.6.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto. Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indichiamo la tabella riepilogativa:

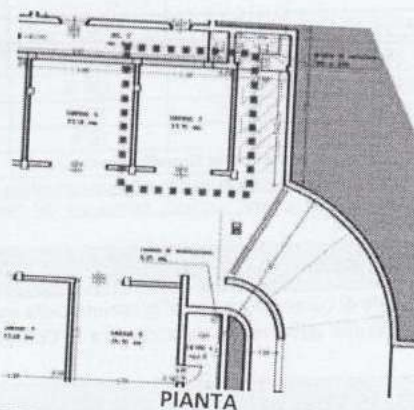
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE €/mq	VALORE LOTTO
111,25 MQ	1.114,00	$(111,25 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 123.932,50$
A detrarre: opere di Completamento edili, quali massetto, pavimenti, rivestimenti, impianti, infissi esterni e interni, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità.		$- (83,36 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 250,00 \times 1/1) = \text{€ } 20.840,00$
Ripartizione valore particelle condominiali, come dalla tabella del paragrafo 4): 72/1000		$(95,72 \text{ MQ} \times 72/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 7.676,79$
VALORE VENDITA FINALE:		€ 110.770,01

6.7) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE – (LOTTO 7)

Provincia	Comune	Località/Via Piano	Piano
PG	Monte Castello di Vibio	Via Pertini / Madonna del Piano	S1



PROSPETTO



PIANTA

6.7.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Monte Castello di Vibio – catasto Fabbricati

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Superficie Utile	Rendita	Proprietà	Quota
5	1292	53	F/3a	Garage – mq 21,15		Proprietà	1/1



ELABORATO PLANIMETRICO
 Compiuto da:
 FALCONI LUDIA
 Iscritto all'albo:
 geometri
 Prov. Perugia N. 04768

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Perugia

Comune di Monte Castello Di Vibio
 Sezione: Foglio: 5

Particella: 1292

Protocollo n. PG0120769 del 10/06/2013

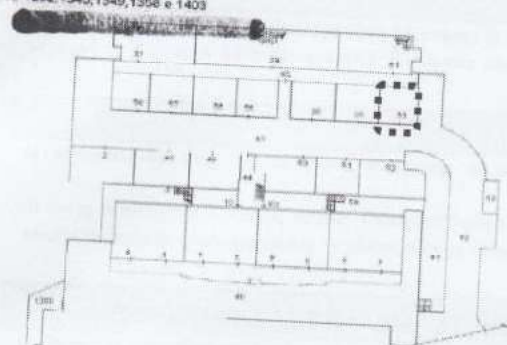
Tipo Mappale n. 117622 del 16/08/2013

Scala 1 : 500

Dimostrazione grafica del subitamento

FOGLIO N.RO 5

PARTICELLE N.RO 1292,1340,1349,1358 e 1403



PIANO 1 SOTTOSTRADA

6.7.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al **lotto 7** è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sottoterra, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione.

PIANO SEMINTERRATO: Composto da un unico vano, con ingresso dalla porta Basculante. Altezza utile interna è di 2,40 m.

Tutte le pareti interne perimetrali, risultano al grezzo.

IMPIANTO ELETTRICO: assente.

IMPIANTO ALLARME: assente.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO: assente.

STATO DI CONSERVAZIONE: lo stato di conservazione del piano appare discreto.

6.7.3) CALCOLO DELLE SUPERFICIE COMMERCIALI DELL'IMMOBILE

La **superficie commerciale del fabbricato** è stata determinata tenuto conto delle superficie al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori. Essa è determinata tenendo conto della superficie Esterna Lorda (SEL) e tiene conto del:

100 % delle superficie utili calpestabili;

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

50 % delle superficie delle pareti perimetrali (nel caso confinanti) sino ad uno spessore max di 25 cm.

Alle porzioni di unità, definibili accessorie o per le quali si dovrà necessariamente apportare una ponderazione che inciderà sul valore unitario, si applicheranno i seguenti adeguamenti della superficie:

80 % della superficie destinata a abitazione/mansarda;

50 % della superficie destinata a androne/portico;

30% superficie destinata a balcone e/o terrazzi;

50 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "abitabili";

20 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "non abitabili";

10 % della superficie quale giardino esterno abitazione.

NOTE: Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale saranno escluse le scale di collegamento ai piani, le quali saranno calcolate solo una volta.

Nella tabella sottostante sono riportate le S.C.V. rilevate soggette a Valutazione:

Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff. %	Sup. Ponderata mq.	Altezza Media
-------	--------------	------------	----------	--------------------	---------------

Pag. 31 di 62

Geom. Michele Emili

michele.emili@geopec.it



SEMINTERRATO	Garage	24,07	50 %	12,04	H=2,40
	Somma Totale Superfici Commerciali			12,04 mq	

Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogenizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

6.7.4) TITOLO DI PROPRIETA'

Il bene descritto nel paragrafo di cui sopra, risulta di proprietà della società: [REDACTED]
- (proprietà per 1/1), con vedasi dalla visura della camera di Commercio della Provincia di Perugia (allegato A).

6.7.5) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Non esistono contratti di locazione sul bene in questione registrati in data antecedente al pignoramento né contratti di comodato d'uso.
Il bene risulta essere attualmente libero ai fini della Procedura, anche perché l'immobile è privo di agibilità e mancano diversi lavori edili per renderlo agibile, come si evidenzia dalla documentazione fotografica (allegato L).

6.7.6) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Dall'esame dello stato attuale con l'ultimo stato delle Concessioni ed i Provvedimenti rilasciati, si attesta la **CONFORMITA'** del Compendio in oggetto, e come si evince dai documenti grafici allegati. In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risultano **conformi** allo stato di fatto, mancano solo le opere interne e la divisione dei locali, mentre risultano conformi al progetto approvato al Comune di Monte Castello di Vibio, come si evince (allegato G).

Pertanto, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, risulta essere ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente asserire, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, **risulta incompleto in quanto i lavori non sono stati ultimati internamente a livello Urbanistico**, per l'intero corpo di fabbrica nella sua interezza, nella stessa unità di cui trattasi, sussistono alcune difformità/lavori non eseguiti nella distribuzione degli spazi interni, sarà necessario presentare una S.C.I.A. per completamento opere internamente e aggiornare catastalmente le piante.

Note: Non si applicano detrazione al Valore dell'immobile, per non Conformità.

6.7.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto.
Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indichiamo la tabella riepilogativa:

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE €/mq	VALORE LOTTO
12,04 MQ	1.114,00	$(12,04 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 13.412,56$
A detrarre: opere di Completamento edili, impianti, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità.		$-(12,04 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 120,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.444,80$
Ripartizione valore particelle condominiali, come dalla tabella del paragrafo 4): 10/1000		$(95,72 \text{ MQ} \times 10/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.066,22$
VALORE VENDITA FINALE:		€ 13.034,08

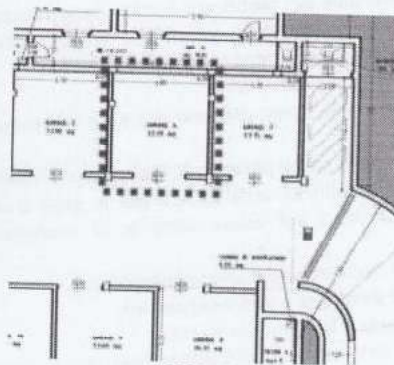
6.8) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 8)

Provincia	Comune	Località/Via Piano	Piano
PG	Monte Castello di Vibio	Via Pertini / Madonna del Piano	S1





PROSPETTO



PIANTA

6.8.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Monte Castello di Vibio – catasto Fabbricati

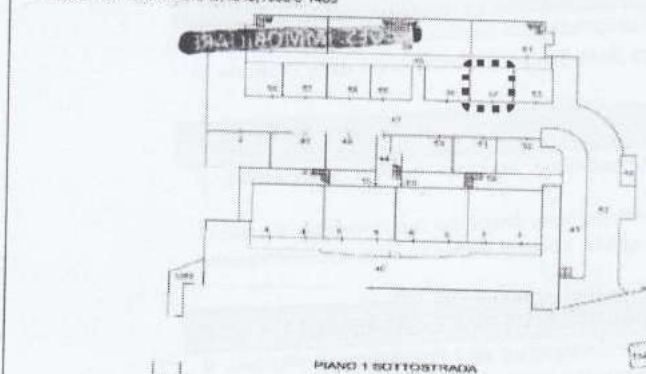
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Superficie Utile	Rendita	Proprietà	Quota
5	1292	54	F/3a	Garage – 23,50 mq		Proprietà	1/1

Dov. 24/09/2012 - A. Tosti - Richiedente: Tiziana

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compiuto da:
 Tiziana Tosti
 Tecnico all'Albo:
 Geometra
 Prof. Tosti
 N. 04769

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Perugia

Comune di Monte Castello di Vibio
 Foglio: 5 Particella: 1292 Protocollo n. 150120769 del 19/06/2013
 Dimensione grafica dei subalterni Tipo Mappale n. 117625 del 16/06/2015
 Foglio N.RO 5 Scala 1 : 500
 PARTICELLE N.RO 1202,1340,1346,1356 e 1403



PIANO 1 SOTTOSTRADA

6.8.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al **lotto 8** è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sottostrada, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione.

PIANO SEMINTERRATO: Composto da un unico vano, con ingresso dalla porta Basculante. Altezza utile interna è di 2,40 m.

Tutte le pareti interne perimetrali, risultano al grezzo.

IMPIANTO ELETTRICO: assente.

IMPIANTO ALLARME: assente.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO: assente.

STATO DI CONSERVAZIONE: lo stato di conservazione del piano appare discreto.

6.8.3) CALCOLO DELLE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE



La superficie commerciale del fabbricato è stata determinata tenuto conto delle superficie al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori. Essa è determinata tenendo conto della superficie Esterna Lorda (SEL) e tiene conto del:

100 % delle superficie utili calpestabili;

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

50 % delle superficie delle pareti perimetrali (nel caso confinanti) sino ad uno spessore max di 25 cm.

Alle porzioni di unità, definibili accessorie o per le quali si dovrà necessariamente apportare una ponderazione che inciderà sul valore unitario, si applicheranno i seguenti adeguamenti della superficie:

80 % della superficie destinata a abitazione/mansarda;

50 % della superficie destinata a androne/portico;

30% superficie destinata a balcone e/o terrazzi;

50 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "abitabili";

20 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "non abitabili";

10 % della superficie quale giardino esterno abitazione.

NOTE: Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale saranno escluse le scale di collegamento ai piani, le quali saranno calcolate solo una volta.

Nella tabella sottostante sono riportate le S.C.V. rilevate soggette a Valutazione:

Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff. %	Sup. Ponderata mq.	Altezza Media
SEMINTERRATO	Garage	26,55	50 %	13,28	H=2,40
	Somma Totale Superfici Commerciali			13,28 mq	

Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogenizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

6.8.4) TITOLO DI PROPRIETA'

Il bene descritto nel paragrafo di cui sopra, risulta di proprietà della società [REDACTED] (proprietà per 1/1), con vedasi dalla visura della camera di Commercio della Provincia di

Perugia (allegato A).

6.8.5) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Non esistono contratti di locazione sul bene in questione registrati in data antecedente al pignoramento né contratti di comodato d'uso.

Il bene risulta essere attualmente libero ai fini della Procedura, anche perché l'immobile è privo di agibilità e mancano diversi lavori edili per renderlo agibile, come si evidenzia dalla documentazione fotografica (allegato L).

6.8.6) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Dall'esame dello stato attuale con l'ultimo stato delle Concessioni ed i Provvedimenti rilasciati, si attesta la **CONFORMITA'** del Compendio in oggetto, e come si evince dai documenti grafici allegati. In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risultano **conformi** allo stato di fatto, mancano solo le opere interne e la divisione dei locali, mentre risultano conformi al progetto approvato al Comune di Montecastello di Vibio, come si evince (allegato G). Pertanto, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, risulta essere ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, **risulta incompleto in quanto i lavori non sono stati ultimati internamente a livello Urbanistico**, per l'intero corpo di fabbrica nella sua interezza, nella stessa unità di cui trattasi, sussistono alcune difformità/lavori non eseguiti nella distribuzione degli spazi interni, sarà necessario presentare una S.C.I.A. per completamento opere internamente e aggiornare catastalmente le piante.

Note: Non si applicano detrazione al Valore dell'immobile, per non Conformità.

6.8.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto. Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del paragrafo 5), a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:

Geom. Michele Emili

michele.emili@geopec.it

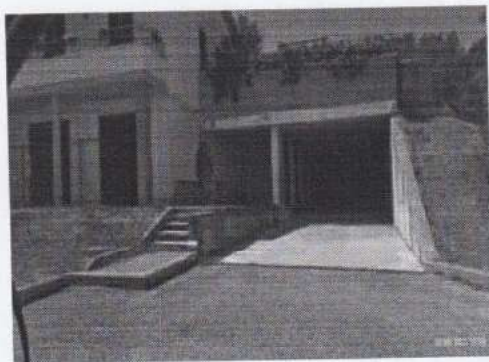
Pag. 34 di 62



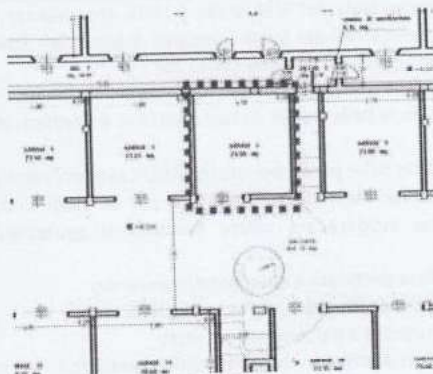
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE €/mq	VALORE LOTTO
13,28 MQ	1.114,00	$(13,28 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 14.793,92$
A detrarre: opere di Completamento edili, impianti, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità.		$- (13,28 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 120,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.593,60$
Ripartizione valore particelle condominiali, come dalla tabella del paragrafo 4): 10/1000		$(95,72 \text{ MQ} \times 10/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.172,95$
VALORE VENDITA FINALE:		€ 14.373,27

6.9) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE – (LOTTO 9)

Provincia	Comune	Località/Via Piano	Piano
PG	Monte Castello di Vibio	Via Pertini / Madonna del Piano	S1



PROSPETTO



PIANTA

6.9.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Monte Castello di Vibio – catasto Fabbricati

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Superficie Utile	Rendita	Proprietà	Quota
5	1292	55	F/3a	Garage - 23 mq		Proprietà	1/1

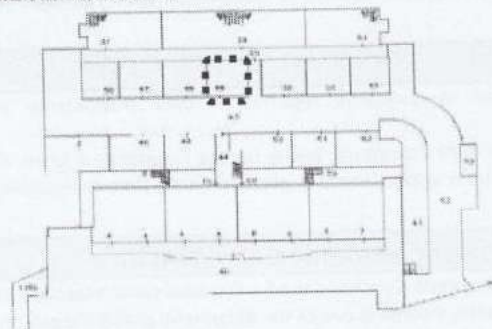
Data: 24/06/2012 - a T2037 - Richiedente: Telesmat

ELABORATO PLANIMETRICO
Completato da:
PALOMBA LUDOVICA
Isolato all'alberi:
Geometri
Prov. Perugia N. 04768

Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Comune di MONTE CASTELLO DI VIBIO
Sezione: Foglio: 5 Particella: 1292
Frazione n. 150120769 del 19/06/2015
Tipo Mappale n. 117622 del 16/06/2015
Distanza da via: [redacted] Scala: 1 : 500

FOGLIO N.RO 5
PARTICELLE N.RO 1292,1340,1349,1358 e 1403



PIANO 1 SOTTOSTRADA

S.M. MONTE CASTELLO DI VIBIO (PG) - Foglio 5 Particella 1292



6.9.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al **lotto 9** è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sottostrada, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione.

PIANO SEMINTERRATO: Composto da un unico vano, con ingresso dalla porta Basculante. Altezza utile interna è di 2,40 m.

Tutte le pareti interne perimetrali, risultano al grezzo.

IMPIANTO ELETTRICO: assente.

IMPIANTO ALLARME: assente.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO: assente.

STATO DI CONSERVAZIONE: lo stato di conservazione del piano appare discreto.

6.9.3) CALCOLO DELLE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La **superficie commerciale del fabbricato** è stata determinata tenuto conto delle superficie al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori. Essa è determinata tenendo conto della superficie Esterna Lorda (SEL) e tiene conto del:

100 % delle superficie utili calpestabili;

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

50 % delle superficie delle pareti perimetrali (nel caso confinanti) sino ad uno spessore max di 25 cm.

Alle porzioni di unità, definibili accessorie o per le quali si dovrà necessariamente apportare una ponderazione che inciderà sul valore unitario, si applicheranno i seguenti adeguamenti della superficie:

80 % della superficie destinata a abitazione/mansarda;

50 % della superficie destinata a androne/portico;

30% superficie destinata a balcone e/o terrazzi;

50 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "abitabili";

20 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "non abitabili";

10 % della superficie quale giardino esterno abitazione.

NOTE: Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale saranno escluse le scale di collegamento ai piani, le quali saranno calcolate solo una volta.

Nella tabella sottostante sono riportate le S.C.V. rilevate soggette a Valutazione:

Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff. %	Sup. Ponderata mq.	Altezza Media
SEMINTERRATO	Garage	26,11	50 %	13,06	H=2,40
	Somma Totale Superfici Commerciali			13,06 mq	

Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogenizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

6.9.4) TITOLO DI PROPRIETA'

Il bene descritto nel paragrafo di cui sopra, risulta di proprietà della società:

██████████ (proprietà per 1/1), con vedasi dalla visura della camera di Commercio della Provincia di Perugia (allegato A).

6.9.5) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Non esistono contratti di locazione sul bene in questione registrati in data antecedente al pignoramento né contratti di comodato d'uso.

Il bene risulta essere attualmente libero ai fini della Procedura, anche perché l'immobile è privo di agibilità e mancano diversi lavori edili per renderlo agibile, come si evidenzia dalla documentazione fotografica (allegato L).

6.9.6) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Dall'esame dello stato attuale con l'ultimo stato delle Concessioni ed i Provvedimenti rilasciati, si attesta la **CONFORMITA'** del Compendio in oggetto, e come si evince dai documenti grafici allegati. In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risultano **conformi** allo stato di fatto, mancano solo le opere interne e la divisione dei



locali, mentre risultano conformi al progetto approvato al Comune di Monte Castello di Vibio, come si evince (allegato G).

Pertanto, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, risulta essere ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, **risulta incompleto in quanto i lavori non sono stati ultimati internamente a livello Urbanistico**, per l'intero corpo di fabbrica nella sua interezza, nella stessa unità di cui trattasi, sussistono alcune difformità/lavori non eseguiti nella distribuzione degli spazi interni, sarà necessario presentare una S.C.I.A. per completamento opere internamente e aggiornare catastalmente le piante.

Note: Non si applicano detrazione al Valore dell'immobile, per non Conformità.

6.9.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

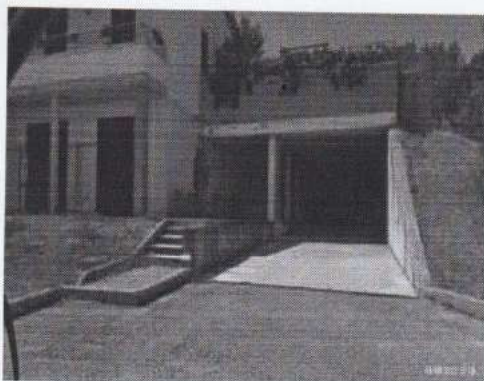
Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto.

Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indichiamo la tabella riepilogativa:

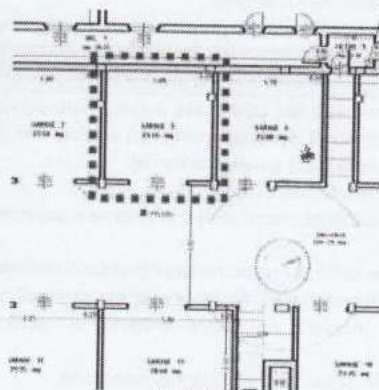
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE €/mq	VALORE LOTTO
13,06 MQ	1.114,00	$(13,06 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 14.548,84$
A detrarre: opere di Completamento edili, impianti, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità.		$- (13,06 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 120,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.567,20$
Ripartizione valore particelle condominiali, come dalla tabella del paragrafo 4): 11/1000		$(95,72 \text{ MQ} \times 11/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.172,95$
VALORE VENDITA FINALE:		€ 14.154,59

6.10) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE – (LOTTO 10)

Provincia	Comune	Località/Via Piano	Piano
PG	Monte Castello di Vibio	Via Pertini / Madonna del Piano	S1



PROSPETTO



PIANTA

6.10.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Monte Castello di Vibio – catasto Fabbricati

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Superficie Utile	Rendita	Proprietà	Quota
5	1292	56	F/3a	Garage – 23,45 mq		Proprietà	1/1

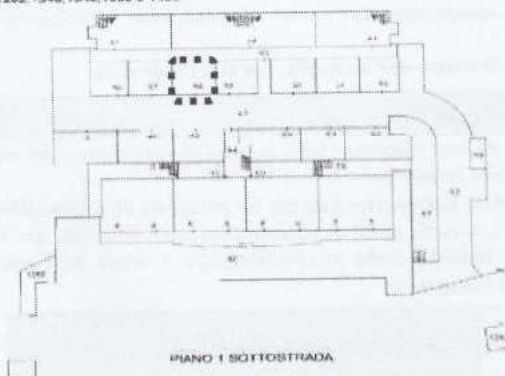


PIANORIANO PLANIMETRICO	
Completato da:	FALOMBI LUCA
Isritto all'albo:	Geometri
Prov. Fascia:	M. 04768

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Comune di Monte Castello Di Vibio	Protocollo n. PC0120769 del 19/06/2015
Sezione: Foglio: 2 Particelle: 1292	Fis. Mappale n. 117632 del 16/08/2015
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

FOGLIO N. RO 5
PARTICELLE N. RO 1202, 1340, 1340, 1356 e 1403



PIANO I SOTTOSTRADA

IN MONTE CASTELLO DI VIBIO (PG) - Foglio 2 Particelle 1292

6.10.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al **lotto 10** è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Montecastello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sotto-strada, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione.

PIANO SEMINTERRATO: Composto da un unico vano, con ingresso dalla porta Basculante.

Altezza utile interna è di 2,40 m.

Tutte le pareti interne perimetrali, risultano al grezzo.

IMPIANTO ELETTRICO: assente.

IMPIANTO ALLARME: assente.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO: assente.

STATO DI CONSERVAZIONE: lo stato di conservazione del piano appare discreto.

6.10.3) CALCOLO DELLE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La **superficie commerciale del fabbricato** è stata determinata tenuto conto delle superficie al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori. Essa è determinata tenendo conto della superficie Esterna Lorda (SEL) e tiene conto del:

100 % delle superficie utili calpestabili;

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

50 % delle superficie delle pareti perimetrali (nel caso confinanti) sino ad uno spessore max di 25 cm.

Alle porzioni di unità, definibili accessorie o per le quali si dovrà necessariamente apportare una ponderazione che inciderà sul valore unitario, si applicheranno i seguenti adeguamenti della superficie:

80 % della superficie destinata a abitazione/mansarda;

50 % della superficie destinata a **androne/portico**;

30% superficie destinata a balcone e/o terrazzi;

50 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "abitabili";

20 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "non abitabili";

10 % della superficie quale giardino esterno abitazione.

NOTE: Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale saranno escluse le scale di collegamento ai piani, le quali saranno calcolate solo una volta.

Nella tabella sottostante sono riportate le S.C.V. rilevate soggette a Valutazione:

Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff. %	Sup. Ponderata mq.	Altezza Media
SEMINTERRATO	Garage	26,35	50 %	13,17	H=2,40
	Somma Totale Superfici Commerciali			13,17 mq	

Pag. 38 di 62

Geom. Michele Emili

michele.emili@geopec.it



Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogenizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'osservatorio del Mercato immobiliare.

6.10.4) TITOLO DI PROPRIETA'

Il bene descritto nel paragrafo di cui sopra, risulta di proprietà della società [REDACTED] (proprietà per 1/1), con vedasi dalla visura della camera di Commercio della Provincia di Perugia (allegato A).

6.10.5) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Non esistono contratti di locazione sul bene in questione registrati in data antecedente al pignoramento né contratti di comodato d'uso. Il bene risulta essere attualmente libero ai fini della Procedura, anche perché l'immobile è privo di agibilità e mancano diversi lavori edili per renderlo agibile, come si evidenzia dalla documentazione fotografica (allegato L).

6.10.6) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Dall'esame dello stato attuale con l'ultimo stato delle Concessioni ed i Provvedimenti rilasciati, si attesta la **CONFORMITA'** del Compendio in oggetto, e come si evince dai documenti grafici allegati. In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risultano **conformi** allo stato di fatto, mancano solo le opere interne e la divisione dei locali, mentre risultano conformi al progetto approvato al Comune di Montecastello di Vibio, come si evince (allegato G).

Pertanto, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, risulta essere ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, **risulta incompleto in quanto i lavori non sono stati ultimati internamente a livello Urbanistico**, per l'intero corpo di fabbrica nella sua interezza, nella stessa unità di cui trattasi, sussistono alcune difformità/lavori non eseguiti nella distribuzione degli spazi interni, sarà necessario presentare una S.C.I.A. per completamento opere internamente e aggiornare catastalmente le piante.

Note: Non si applicano detrazione al Valore dell'immobile, per non Conformità.

6.10.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto.

Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE €/mq	VALORE LOTTO
13,17 MQ	1.114,00	$(13,17 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 14.671,38$
A detrarre: opere di Completamento edili, impianti, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità.		$- (13,17 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 120,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.580,40$
Ripartizione valore particelle condominiali, come dalla tabella del paragrafo 4): 11/1000		$(95,72 \text{ MQ} \times 11/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.172,95$
VALORE VENDITA FINALE:		€ 14.263,93

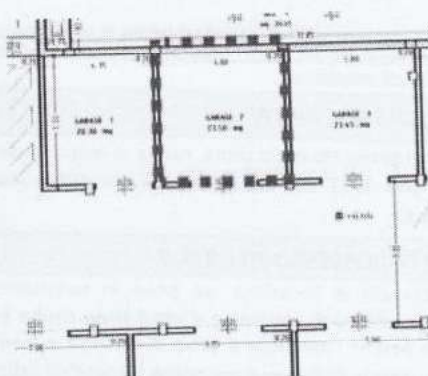
6.11) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE – (LOTTO 11)

Provincia	Comune	Località/Via Piano	Piano
PG	Monte Castello di Vibio	Via Pertini / Madonna del Piano	S1





PROSPETTO



PIANTA

6.11.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Monte Castello di Vibio – catasto Fabbricati

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Superficie Utile	Rendita	Proprietà	Quota
5	1292	57	F/3a	Garage - 23,50 mq		Proprietà	1/1

Data: 24/06/2012 - n. 12657 - Richiedente: Telesonno

ELABORATO PLANIMETRICO
Completato da:
Palomella Laura
Isolato all'alberi:
Geometri
Prov. Perugia N. 64768

Agenda delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Comune di Monte Castello di Vibio

Sezione: Foglio: 5

Particella: 1292

Protocollo n. 1430120769 del 19/06/2015

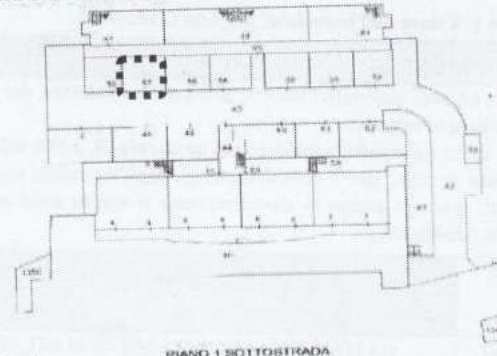
Tip. Mappale n. 117632 del 16/06/2015

Scala 1 : 300

Distribuzione gestita dal subalterno

FOGLIO N.RO 5

PARTICELLE N.RO 1292, 1340, 1348, 1358 e 1403



PIANO 1 SOTTOSTRADA

6.11.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al lotto 11 è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sottoterra, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione.

PIANO SEMINTERRATO: Composto da un unico vano, con ingresso dalla porta Basculante.

Altezza utile interna è di 2,40 m.

Tutte le pareti interne perimetrali, risultano al grezzo.

IMPIANTO ELETTRICO: assente.

IMPIANTO ALLARME: assente.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO: assente.

STATO DI CONSERVAZIONE: lo stato di conservazione del piano appare discreto.

6.11.3) CALCOLO DELLE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE



La superficie commerciale del fabbricato è stata determinata tenuto conto delle superficie al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori. Essa è determinata tenendo conto della superficie Esterna Lorda (SEL) e tiene conto del:

100 % delle superficie utili calpestabili;

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

50 % delle superficie delle pareti perimetrali (nel caso confinanti) sino ad uno spessore max di 25 cm.

Alle porzioni di unità, definibili accessorie o per le quali si dovrà necessariamente apportare una ponderazione che inciderà sul valore unitario, si applicheranno i seguenti adeguamenti della superficie:

80 % della superficie destinata a abitazione/mansarda;

50 % della superficie destinata a androne/portico;

30% superficie destinata a balcone e/o terrazzi;

50 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "abitabili";

20 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "non abitabili";

10 % della superficie quale giardino esterno abitazione.

NOTE: Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale saranno escluse le scale di collegamento ai piani, le quali saranno calcolate solo una volta.

Nella tabella sottostante sono riportate le S.C.V. rilevate soggette a Valutazione:

Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff. %	Sup. Ponderata mq.	Altezza Media
SEMINTERRATO	Garage	26,27	50 %	13,14	H=2,40
	Somma Totale Superfici Commerciali			13,14 mq	

Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogenizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

6.11.4) TITOLO DI PROPRIETÀ'

Il bene descritto nel paragrafo di cui sopra, risulta di proprietà della società: [REDACTED]

[REDACTED] (proprietà per 1/1), con vedasi dalla visura della camera di Commercio della Provincia di Perugia (allegato A).

6.11.5) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Non esistono contratti di locazione sul bene in questione registrati in data antecedente al pignoramento né contratti di comodato d'uso. Il bene risulta essere attualmente libero ai fini della Procedura, anche perché l'immobile è privo di agibilità e mancano diversi lavori edili per renderlo agibile, come si evidenzia dalla documentazione fotografica (allegato L).

6.11.6) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Dall'esame dello stato attuale con l'ultimo stato delle Concessioni ed i Provvedimenti rilasciati, si attesta la **CONFORMITA'** del Compendio in oggetto, e come si evince dai documenti grafici allegati. In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risultano **conformi** allo stato di fatto, mancano solo le opere interne e la divisione dei locali, mentre risultano conformi al progetto approvato al Comune di Monte Castello di Vibio, come si evince (allegato G). Pertanto, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, risulta essere ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, **risulta incompleto in quanto i lavori non sono stati ultimati internamente a livello Urbanistico**, per l'intero corpo di fabbrica nella sua interezza, nella stessa unità di cui trattasi, sussistono alcune difformità/lavori non eseguiti nella distribuzione degli spazi interni, sarà necessario presentare una S.C.I.A. per completamento opere internamente e aggiornare catastalmente le piante.

Note: Non si applicano detrazione al Valore dell'immobile, per non Conformità.

6.11.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto. Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:



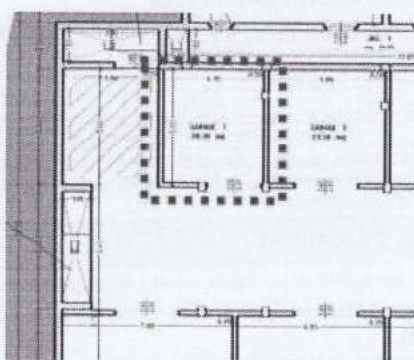
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE €/mq	VALORE LOTTO
13,14 MQ	1.114,00	$(13,14 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 14.637,96$
A detrarre: opere di Completamento edili, impianti, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità.		$-(13,14 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 120,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.576,80$
Ripartizione valore particelle condominiali, come dalla tabella del paragrafo 4): 11/1000		$(95,72 \text{ MQ} \times 11/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.172,95$
VALORE VENDITA FINALE:		€ 14.234,11

6.12) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE – (LOTTO 12)

Provincia	Comune	Località/Via Piano	Piano
PG	Monte Castello di Vibio	Via Pertini / Madonna del Piano	S1



PROSPETTO



PIANTA

6.12.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Montecastello di Vibio – catasto Fabbricati

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Superficie Utile	Rendita	Proprietà	Quota
5	1292	58	F/3a	Garage – mq 20,30		Proprietà	1/1

Data: 24/06/2022 - a. T.2637 - Richiedente: Telematica

ELABORATO PLANIMETRICO
Completato da:
Palomidi Loro
Iscritto all'albo:
geometri
Prov. Perugia N. 04768

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Comune di Monte Castello di Vibio

Sezione: Foglio: 5

Particella: 1292

Protocollo n. PG0130769 del 19/06/2015

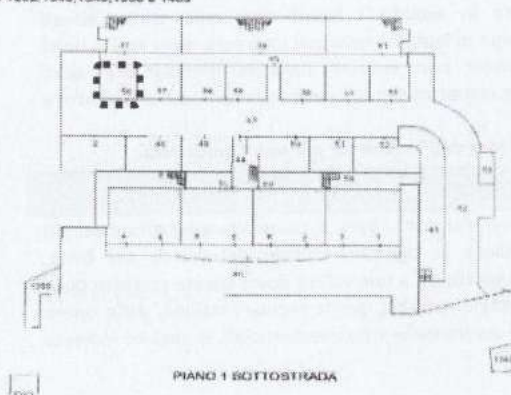
Tipo Mappale n. 127622 del 16/05/2015

Dimostrazione grafica dei subalterni.

Scala 1 : 500

FOGLIO N.RO 5

PARTICELLE N.RO 1292,1340,1349,1356 e 1403



PIANO 1 SOTTOSTRADA



6.12.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al **lotto 12** è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sottostrada, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale.

Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione.

PIANO SEMINTERRATO: Composto da un unico vano, con ingresso dalla porta Basculante.

Altezza utile interna è di 2,40 m.

Tutte le pareti interne perimetrali, risultano al grezzo.

IMPIANTO ELETTRICO: assente.

IMPIANTO ALLARME: assente.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO: assente.

STATO DI CONSERVAZIONE: lo stato di conservazione del piano appare discreto.

6.12.3) CALCOLO DELLE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La **superficie commerciale del fabbricato** è stata determinata tenuto conto delle superficie al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori. Essa è determinata tenendo conto della superficie Esterna Lorda (SEL) e tiene conto del:

100 % delle superficie utili calpestabili;

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

50 % delle superficie delle pareti perimetrali (nel caso confinanti) sino ad uno spessore max di 25 cm.

Alle porzioni di unità, definibili accessorie o per le quali si dovrà necessariamente apportare una ponderazione che inciderà sul valore unitario, si applicheranno i seguenti adeguamenti della superficie:

80 % della superficie destinata a abitazione/mansarda;

50 % della superficie destinata a androne/portico;

30% superficie destinata a balcone e/o terrazzi;

50 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "abitabili";

20 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "non abitabili";

10 % della superficie quale giardino esterno abitazione.

NOTE: Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale saranno escluse le scale di collegamento ai piani, le quali saranno calcolate solo una volta.

Nella tabella sottostante sono riportate le S.C.V. rilevate soggette a Valutazione:

Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff. %	Sup. Ponderata mq.	Altezza Media
SEMINTERRATO	garage	23,31	50 %	11,66	H=2,40
	Somma Totale Superfici Commerciali			11,66 mq	

Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogenizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare.

6.12.4) TITOLO DI PROPRIETA'

Il bene descritto nel paragrafo di cui sopra, risulta di proprietà della società: [REDACTED]

[REDACTED] (proprietà per 1/1), con vedasi dalla visura della camera di Commercio della Provincia di Perugia (allegato A).

6.12.5) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Non esistono contratti di locazione sul bene in questione registrati in data antecedente al pignoramento né contratti di comodato d'uso. Il bene risulta essere attualmente libero ai fini della Procedura, anche perché l'immobile è privo di agibilità e mancano diversi lavori edili per renderlo agibile, come si evidenzia dalla documentazione fotografica (allegato L).

6.12.6) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Dall'esame dello stato attuale con l'ultimo stato delle Concessioni ed i Provvedimenti rilasciati, si attesta la **CONFORMITA'** del Compendio in oggetto, e come si evince dai documenti grafici allegati. In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risultano **conformi** allo stato di fatto, mancano solo le opere interne e la divisione dei locali, mentre risultano conformi al progetto approvato al Comune di Monte Castello di Vibio, come si



evince (allegato G). Pertanto, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, risulta essere ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, **risulta incompleto in quanto i lavori non sono stati ultimati internamente a livello Urbanistico**, per l'intero corpo di fabbrica nella sua interezza, nella stessa unità di cui trattasi, sussistono alcune difformità/lavori non eseguiti nella distribuzione degli spazi interni, sarà necessario presentare una S.C.I.A. per completamento opere internamente e aggiornare catastalmente le piante.

Note: Non si applicano detrazione al Valore dell'immobile, per non Conformità.

6.12.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto. Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:

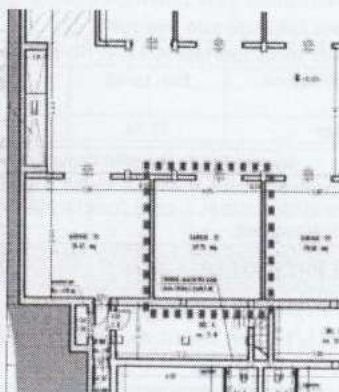
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE €/mq	VALORE LOTTO
11,66 MQ	1.114,00	$(11,66 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 12.989,24$
A detrarre: opere di Completamento edili, impianti, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità.		$(11,66 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 120,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.399,20$
Ripartizione valore particelle condominiali, come dalla tabella del paragrafo 4): 10/1000		$(95,72 \text{ MQ} \times 10/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.066,32$
VALORE VENDITA FINALE:		€ 12.656,36

6.13) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE – (LOTTO 13)

Provincia	Comune	Località/Via Piano	Piano
PG	Monte Castello di Vibio	Via Pertini / Madonna del Piano	S1



PROSPETTO



PIANTA

6.13.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Monte Castello di Vibio – catasto Fabbricati

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Superficie Utile	Rendita	Proprietà	Quota
5	1292	48	F/3a	Garage – 29,75 mq		Proprietà	1/1





Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogenizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

6.13.4) TITOLO DI PROPRIETA'

Il bene descritto nel paragrafo di cui sopra, risulta di proprietà della società: [REDACTED] - (proprietà per 1/1), con vedasi dalla visura della camera di Commercio della Provincia di Perugia (allegato A).

6.13.5) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Non esistono contratti di locazione sul bene in questione registrati in data antecedente al pignoramento né contratti di comodato d'uso. Il bene risulta essere attualmente libero ai fini della Procedura, anche perché l'immobile è privo di agibilità e mancano diversi lavori edili per renderlo agibile, come si evidenzia dalla documentazione fotografica (allegato L).

6.13.6) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Dall'esame dello stato attuale con l'ultimo stato delle Concessioni ed i Provvedimenti rilasciati, si attesta la **CONFORMITA'** del Compendio in oggetto, e come si evince dai documenti grafici allegati. In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risultano **conformi** allo stato di fatto, mancano solo le opere interne e la divisione dei locali, mentre risultano conformi al progetto approvato al Comune di Montecastello di Vibio, come si evince (allegato G). Pertanto, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, risulta essere ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, **risulta incompleto in quanto i lavori non sono stati ultimati internamente a livello Urbanistico**, per l'intero corpo di fabbrica nella sua interezza, nella stessa unità di cui trattasi, sussistono alcune difformità/lavori non eseguiti nella distribuzione degli spazi interni, sarà necessario presentare una S.C.I.A. per completamento opere internamente e aggiornare catastalmente le piante.

Note: Non si applicano detrazione al Valore dell'immobile, per non Conformità.

6.13.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

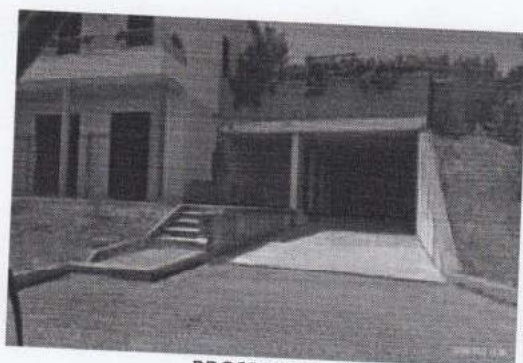
Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto. Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE €/mq	VALORE LOTTO
16,47 MQ	1.114,00	$(16,47 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 18.347,58$
A detrarre: opere di Completamento edili, impianti, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità.		$- (16,47 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 120,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.976,40$
Ripartizione valore particelle condominiali, come dalla tabella del paragrafo 4): 13/1000		$(95,72 \text{ MQ} \times 13/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.386,22$
VALORE VENDITA FINALE:		€ 17.757,40

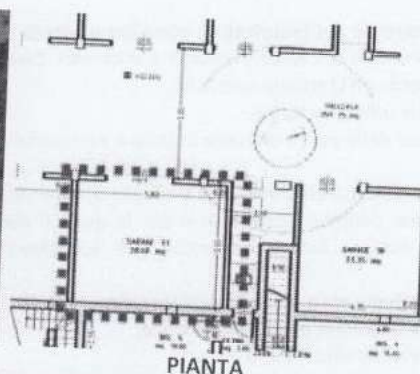
6.14) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 14)

Provincia	Comune	Località/Via Piano	Piano
PG	Monte Castello di Vibio	Via Pertini / Madonna del Piano	S1





PROSPETTO



PIANTA

6.14.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Monte Castello di Vibio – catasto Fabbricati

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Superficie Utile	Rendita	Proprietà	Quota
5	1292	49	F/3a	Garage – 28,60 mq		Proprietà	1/1

Elaborato Planimetrico
 Computato da:
 Palomida Laura
 Incollato all'albo:
 Geometri
 Prov. Perugia M. 04768

Comune di Monte Castello di Vibio
 Sezione: Foglio: 5 Particella: 1292
 Dimostrazione grafica del subalterno

Protocollo n. P30120769 del 19/06/2015
 Tipo Mappale N. 117622 del 16/06/2015
 Scala 1 : 500

Foglio N. RO 5
 PARTICELLE N. RO 1202, 1340, 1349, 1500 e 1403

PIANO 1 SOTTOSTRADA

148 MONTE CASTELLO DI VIBIO (PG) - C. 3 foglio 3 Particella 1292

6.14.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al **lotto 14** è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sottostrada, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione.

PIANO SEMINTERRATO: Composto da un unico vano, con ingresso dalla porta Basculante. Altezza utile interna è di 2,40 m.

Tutte le pareti interne perimetrali, risultano al grezzo.

IMPIANTO ELETTRICO: assente.

IMPIANTO ALLARME: assente.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO: assente.

STATO DI CONSERVAZIONE: lo stato di conservazione del piano appare discreto.

6.14.3) CALCOLO DELLE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Geom. Michele Emili

michele.emili@geopec.it

Pag. 47 di 62

Firmato Da: EMILI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55e1834a89aa8d4d321b5b45dc3b4c6f



La superficie commerciale del fabbricato è stata determinata tenuto conto delle superficie al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori. Essa è determinata tenendo conto della superficie Esterna Lorda (SEL) e tiene conto del:

100 % delle superficie utili calpestabili;

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

50 % delle superficie delle pareti perimetrali (nel caso confinanti) sino ad uno spessore max di 25 cm.

Alle porzioni di unità, definibili accessorie o per le quali si dovrà necessariamente apportare una ponderazione che inciderà sul valore unitario, si applicheranno i seguenti adeguamenti della superficie:

80 % della superficie destinata a abitazione/mansarda;

50 % della superficie destinata a androne/portico;

30% superficie destinata a balcone e/o terrazzi;

50 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "abitabili";

20 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "non abitabili";

10 % della superficie quale giardino esterno abitazione.

NOTE: Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale saranno escluse le scale di collegamento ai piani, le quali saranno calcolate solo una volta.

Nella tabella sottostante sono riportate le S.C.V. rilevate soggette a Valutazione:

Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff. %	Sup. Ponderata mq.	Altezza Media
SEMINTERRATO	garage	31,98	50 %	15,99	H=2,40
	Somma Totale Superfici Commerciali			15,99 mq	

Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogenizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

6.14.4) TITOLO DI PROPRIETÀ

Il bene descritto nel paragrafo di cui sopra, risulta di proprietà della società

- (proprietà per 1/1), con vedasi dalla visura della camera di Commercio della Provincia di Perugia (allegato A).

6.14.5) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Non esistono contratti di locazione sul bene in questione registrati in data antecedente al pignoramento né contratti di comodato d'uso. Il bene risulta essere attualmente libero ai fini della Procedura, anche perché l'immobile è privo di agibilità e mancano diversi lavori edili per renderlo agibile, come si evidenzia dalla documentazione fotografica (allegato L).

6.14.6) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Dall'esame dello stato attuale con l'ultimo stato delle Concessioni ed i Provvedimenti rilasciati, si attesta la **CONFORMITÀ** del Compendio in oggetto, e come si evince dai documenti grafici allegati. In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risultano **conformi** allo stato di fatto, mancano solo le opere interne e la divisione dei locali, mentre risultano conformi al progetto approvato al Comune di Montecastello di Vibio, come si evince (allegato G).

Pertanto, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, risulta essere ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, **risulta incompleto in quanto i lavori non sono stati ultimati internamente a livello Urbanistico**, per l'intero corpo di fabbrica nella sua interezza, nella stessa unità di cui trattasi, sussistono alcune difformità/lavori non eseguiti nella distribuzione degli spazi interni, sarà necessario presentare una S.C.I.A. per completamento opere internamente e aggiornare catastalmente le piante.

Note: Non si applicano detrazione al Valore dell'immobile, per non Conformità.

6.14.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto.

Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:



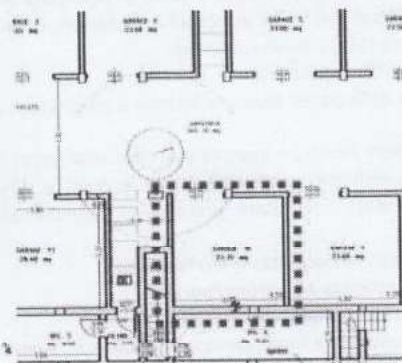
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE €/mq	VALORE LOTTO
15,99 MQ	1.114,00	$(15,99 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 17.812,86$
A detrarre: opere di Completamento edili, impianti, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità.		$-(15,99 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 120,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.918,80$
Ripartizione valore particelle condominiali, come dalla tabella del paragrafo 4): 13/1000		$(95,72 \text{ MQ} \times 57/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.386,22$
VALORE VENDITA FINALE:		€ 17.280,28

6.15) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE – (LOTTO 15)

Provincia	Comune	Località/Via Piano	Piano
PG	Monte Castello di Vibio	Via Pertini / Madonna del Piano	S1



PROSPETTO



PIANTA

6.15.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Monte Castello di Vibio – catasto Fabbricati

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Superficie Utile	Rendita	Proprietà	Quota
5	1292	50	F/3a	Garage – 23,35 mq		Proprietà	1/1

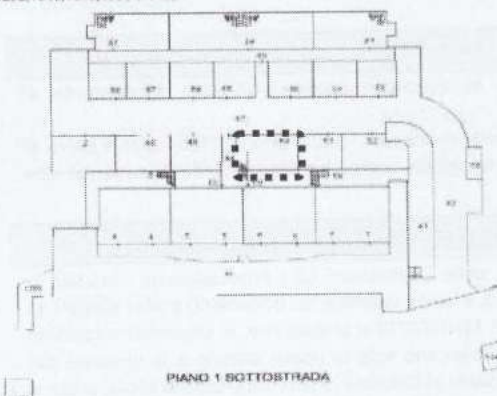
Data: 24/06/2015 a T. 2057 - Richiedente: T. 2057

ELABORATO PLANIMETRICO
Completamento del
Piantino L. 1000
Tecnico all'albo:
Geometra
Prov. Perugia N. 04768

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Comune di Monte Castello di Vibio
Sezione: Foglio: 5 Particella: 1292
Protocollo n. PG0120769 del 19/06/2015
Tipo mappa: 6. 11/622 del 16/06/2015
Distanza minima: 0,50 m
Scala: 1 : 500

FOLIO N. RO 5
PARTICELLE N. RO 1292, 1340, 1349, 1356 e 1403



PIANO 1 SOTTOSTRADA



6.15.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al **lotto 15** è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sottostrada, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione.

PIANO SEMINTERRATO: Composto da un unico vano, con ingresso dalla porta Basculante. Altezza utile interna è di 2,40 m.

Tutte le pareti interne perimetrali, risultano al grezzo.

IMPIANTO ELETTRICO: assente.

IMPIANTO ALLARME: assente.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO: assente.

STATO DI CONSERVAZIONE: lo stato di conservazione del piano appare discreto.

6.15.3) CALCOLO DELLE SUPERFICIE COMMERCIALI DELL'IMMOBILE

La **superficie commerciale del fabbricato** è stata determinata tenuto conto delle superficie al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori. Essa è determinata tenendo conto della superficie Esterna Lorda (SEL) e tiene conto del:

100 % delle superficie utili calpestabili;

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

50 % delle superficie delle pareti perimetrali (nel caso confinanti) sino ad uno spessore max di 25 cm.

Alle porzioni di unità, definibili accessorie o per le quali si dovrà necessariamente apportare una ponderazione che inciderà sul valore unitario, si applicheranno i seguenti adeguamenti della superficie:

80 % della superficie destinata a abitazione/mansarda;

50 % della superficie destinata a androne/portico;

30% superficie destinata a balcone e/o terrazzi;

50 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "abitabili";

20 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "non abitabili";

10 % della superficie quale giardino esterno abitazione.

NOTE: Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale saranno escluse le scale di collegamento ai piani, le quali saranno calcolate solo una volta.

Nella tabella sottostante sono riportate le S.C.V. rilevate soggette a Valutazione:

Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff. %	Sup. Ponderata mq.	Altezza Media
SEMINTERRATO	Garage	26,35	50 %	13,18	H=2,40
	Somma Totale Superfici Commerciali			13,18 mq	

Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogenizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

6.15.4) TITOLO DI PROPRIETA'

Il bene descritto nel paragrafo di cui sopra, risulta di proprietà della società

██████████ (proprietà per 1/1), con vedasi dalla visura della camera di Commercio della Provincia di Perugia (allegato A).

6.15.5) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Non esistono contratti di locazione sul bene in questione registrati in data antecedente al pignoramento né contratti di comodato d'uso.

Il bene risulta essere attualmente libero ai fini della Procedura, anche perché l'immobile è privo di agibilità e mancano diversi lavori edili per renderlo agibile, come si evidenzia dalla documentazione fotografica (allegato L).

6.15.6) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Dall'esame dello stato attuale con l'ultimo stato delle Concessioni ed i Provvedimenti rilasciati, si attesta la **CONFORMITA'** del Compendio in oggetto, e come si evince dai documenti grafici allegati. In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risultano **conformi** allo stato di fatto, mancano solo le opere interne e la divisione dei locali, mentre risultano conformi al progetto approvato al Comune di Montecastello di Vibio, come si

Pag. 50 di 62

Geom. Michele Emili

michele.emili@geopec.it



evinces (allegato G). Pertanto, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, risulta essere ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, **risulta incompleto in quanto i lavori non sono stati ultimati internamente a livello Urbanistico**, per l'intero corpo di fabbrica nella sua interezza, nella stessa unità di cui trattasi, sussistono alcune difformità/lavori non eseguiti nella distribuzione degli spazi interni, sarà necessario presentare una S.C.I.A. per completamento opere internamente e aggiornare catastalmente le piante.

Note: Non si applicano detrazione al Valore dell'immobile, per non Conformità.

6.15.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

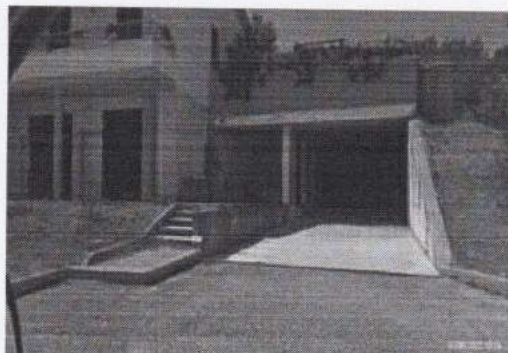
Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto.

Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:

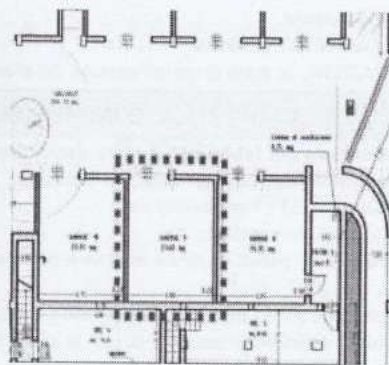
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE €/mq	VALORE LOTTO
13,18 MQ	1.114,00	$(13,18 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 14.682,52$
A detrarre: opere di Completamento edili, impianti, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità.		$- (13,18 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 120,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.581,60$
Ripartizione valore particelle condominiali, come dalla tabella del paragrafo 4): 11/1000		$(95,72 \text{ MQ} \times 11/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.172,95$
VALORE VENDITA FINALE:		€ 14.273,87

6.16) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE – (LOTTO 16)

Provincia	Comune	Località/Via Piano	Piano
PG	Monte Castello di Vibio	Via Pertini / Madonna del Piano	S1



PROSPETTO



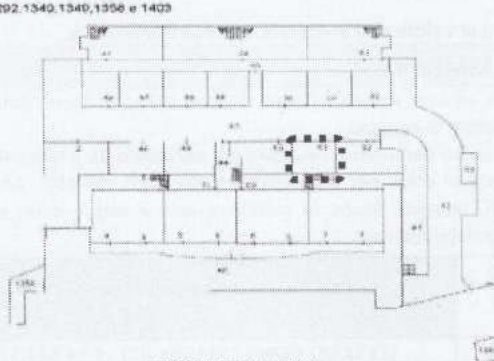
PIANTA

6.16.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Monte Castello di Vibio – catasto Fabbricati

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Superficie Utile	Rendita	Proprietà	Quota
5	1292	51	F/3a	Garage – 23,60 mq		Proprietà	1/1



ELABORAZIONE PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Perugia	
Completato da: Falcone Loreda		Protocollo n. 106130769 del 19/06/2015	
Isolato all'alba: Geometri		Tipo Mappa n. 317622 del 16/06/2015	
Prov. Perugia N. 04760		Scala 1:500	
Completamento grafico del catastale			
Foglio N.RO.5 PARCELLE N.RO.1292,1340,1349,1356 e 1403			
			
PIANO 1 SOTTOTERRA			

6.16.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al **lotto 16** è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sottoterra, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione.

PIANO SEMINTERRATO: Composto da un unico vano, con ingresso dalla porta Basculante.

Altezza utile interna è di 2,40 m.

Tutte le pareti interne perimetrali, risultano al grezzo.

IMPIANTO ELETTRICO: assente.

IMPIANTO ALLARME: assente.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO: assente.

STATO DI CONSERVAZIONE: lo stato di conservazione del piano appare discreto.

6.16.3) CALCOLO DELLE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La **superficie commerciale del fabbricato** è stata determinata tenuto conto delle superficie al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori. Essa è determinata tenendo conto della superficie Esterna Lorda (SEL) e tiene conto del:

100 % delle superficie utili calpestabili;

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

50 % delle superficie delle pareti perimetrali (nel caso confinanti) sino ad uno spessore max di 25 cm.

Alle porzioni di unità, definibili accessorie o per le quali si dovrà necessariamente apportare una ponderazione che inciderà sul valore unitario, si applicheranno i seguenti adeguamenti della superficie:

80 % della superficie destinata a abitazione/mansarda;

50 % della superficie destinata a androne/portico;

30% superficie destinata a balcone e/o terrazzi;

50 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "abitabili";

20 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "non abitabili";

10 % della superficie quale giardino esterno abitazione.

NOTE: Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale saranno escluse le scale di collegamento ai piani, le quali saranno calcolate solo una volta.

Nella tabella sottostante sono riportate le S.C.V. rilevate soggette a Valutazione:

Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff. %	Sup. Ponderata mq.	Altezza Media
SEMITERRATO	Garage	26,37	50 %	13,19	H=2,40
	Somma Totale Superfici Commerciali			13,19 mq	

Pag. 52 di 62

Geom. Michele Emili

michele.emili@geopec.it



Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogenizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare.

6.16.4) TITOLO DI PROPRIETA'

Il bene descritto nel paragrafo di cui sopra, risulta di proprietà della società [REDACTED] (proprietà per 1/1), con vedasi dalla visura della camera di Commercio della Provincia di Perugia (allegato A).

6.16.5) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Non esistono contratti di locazione sul bene in questione registrati in data antecedente al pignoramento né contratti di comodato d'uso. Il bene risulta essere attualmente libero ai fini della Procedura, anche perché l'immobile è privo di agibilità e mancano diversi lavori edili per renderlo agibile, come si evidenzia dalla documentazione fotografica (allegato L).

6.16.6) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Dall'esame dello stato attuale con l'ultimo stato delle Concessioni ed i Provvedimenti rilasciati, si attesta la **CONFORMITA'** del Compendio in oggetto, e come si evince dai documenti grafici allegati. In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risultano **conformi** allo stato di fatto, mancano solo le opere interne e la divisione dei locali, mentre risultano conformi al progetto approvato al Comune di Monte Castello di Vibio, come si evince (allegato G). Pertanto, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, risulta essere ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, **risulta incompleto in quanto i lavori non sono stati ultimati internamente a livello Urbanistico**, per l'intero corpo di fabbrica nella sua interezza, nella stessa unità di cui trattasi, sussistono alcune difformità/lavori non eseguiti nella distribuzione degli spazi interni, sarà necessario presentare una S.C.I.A. per completamento opere internamente e aggiornare catastalmente le piante.

Note: Non si applicano detrazione al Valore dell'immobile, per non Conformità.

6.16.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto. Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del paragrafo 5), a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE €/mq	VALORE LOTTO
13,19 MQ	1.114,00	$(13,19 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 14.693,66$
A detrarre: opere di Completamento edili, impianti, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità.		$- (13,19 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 120,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.582,80$
Ripartizione valore particelle condominiali, come dalla tabella del paragrafo 4): 11/1000		$(95,72 \text{ MQ} \times 11/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 1.172,95$
VALORE VENDITA FINALE:		€ 14.283,81

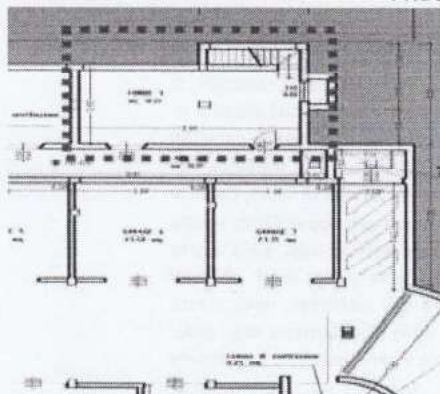
6.17) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 17)

Provincia	Comune	Località/Via Piano	Piano
PG	Monte Castello di Vibio	Via Pertini / Madonna del Piano	S1-T

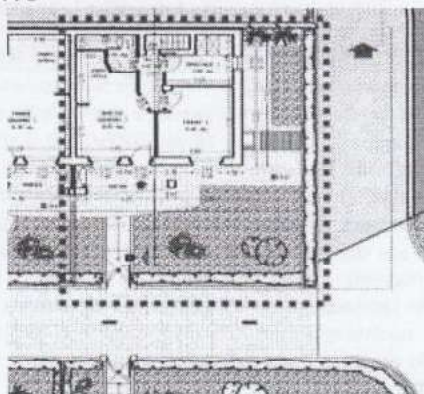




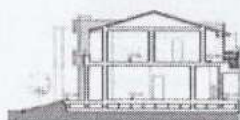
PROSPETTO



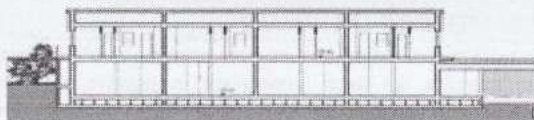
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



ELEV. EST. (1/2) - 1/2000, 4/2



ELEV. OVEST. (1/2) - 1/2000, 5/2



PROSPETTO EST. (1/2) - 1/2000, 4/2



PROSPETTO OVEST. (1/2) - 1/2000, 5/2



PROSPETTO SUD. (1/2) - 1/2000, 6/2



ELEV. SUD. (1/2) - 1/2000, 6/2



PROSPETTO NORD. (1/2) - 1/2000, 3/2

6.17.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Monte Castello di Vibio – catasto Fabbricati

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Superficie Utile	Rendita	Proprietà	Quota
5	1292	61	F/3a	Fondo – 30,65 mq Abitazione – 47,45 mq		Proprietà	1/1



RIANNOVATO SCANDIRETICO		Agenzia delle Entrate CATASIO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Perugia	
Comune di Monte Castello di Vibio		Fascicolo n. 470120709 del 18/05/2018	
Foglio: 5		Tipo Mappa n. 119422 del 16/05/2018	
Particella: 1292		Scala: 1:200	
RIPARTIZIONE GEOMETRICA DEL CATASTRO			
PAPATO M.RO.0			
PARTICELLE N.RO. 1292, 1340, 1345, 1358 e 1405			

PIANO SOTTOTERRA

PIANO TERRA

Archivio planimetrico di atti

Data: 24/08/2022 - n. 12657 - Richiedente: Telematica

Totale foglio: 1 - Dimensione di acquisizione: 4.812 (da 100%) - Parametri stampa: 4.812 (da 100%) - Finito di scala: non applicabile

6.17.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è riferito al **lotto 17** è ubicato in una posizione esclusiva, nel comune di Monte Castello di Vibio, in Località Madonna del Piano, un complesso inserito in una piccola lottizzazione, ben curata e rifinita, consiste in due corpi di fabbrica a schiera, con un corridoio centrale al piano sottoterra, e su un piano fuori terra, così distribuito: al piano sottoterra, sulla parte antistante il parcheggio ci sono ricavati n. 1 attività direzionale. Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione.

PIANO SEMINTERRATO: Composto da un unico vani, con ingresso indipendente, risulta allo stato grezzo. Altezza utile interna è di 2,70 m.

L'intonaco, il massetto e il pavimento, le porte interne, non sono presenti
Tutte le pareti interne perimetrali, risultano al grezzo.

IMPIANTO ELETTRICO: assente.

IMPIANTO ALLARME: assente.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO: assente.

PIANO TERRA: Appartamento, composto da soggiorno-cucina, un disimpegno e una camera, con ingresso indipendente e dal portico esterno, mentre nella parte dietro un terrazzo coperto in parte. Altezza utile interna è di 2,70 m.

L'intonaco, il Massetto, il pavimento, le porte interne, gli infissi interni e le opere da pittore sono assenti.

IMPIANTO ELETTRICO: manca l'installazione delle placche e il quadro elettrico.

IMPIANTO ALLARME: assente.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: manca la caldaia e i termosifoni.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO: manca il montaggio dei sanitari del bagno e rubinetteria.

IMPIANTO GAS: collegamento caldaia e gas cucina.

STATO DI CONSERVAZIONE: lo stato di conservazione del piano appare discreto.

6.17.3) CALCOLO DELLE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La superficie commerciale del fabbricato è stata determinata tenuto conto delle superficie al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori. Essa è determinata tenendo conto della superficie Esterna Lorda (SEL) e tiene conto del:



100 % delle superficie utili calpestabili;
 100 % delle superficie delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
 50 % delle superficie delle pareti perimetrali (nel caso confinanti) sino ad uno spessore max di 25 cm.
 Alle porzioni di unità, definibili accessorie o per le quali si dovrà necessariamente apportare una ponderazione che inciderà sul valore unitario, si applicheranno i seguenti adeguamenti della superficie:
 80 % della superficie destinata a abitazione/mansarda;
 50 % della superficie destinata a androne/portico;
 30% superficie destinata a balcone e/o terrazzi;
 50 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "abitabili";
 20 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "non abitabili";
 10 % della superficie quale giardino esterno abitazione.

NOTE: Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale saranno escluse le scale di collegamento ai piani, le quali saranno calcolate solo una volta.

Nella tabella sottostante sono riportate le S.C.V. rilevate soggette a Valutazione:

Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff. %	Sup. Ponderata mq.	Altezza Media
SEMINTERRATO	Cantina	41,76	50 %	20,88	H=2,70
	Somma Totale Superfici Commerciali			20,88 mq	
TERRA	Residenziale	62,49	100 %	62,49	H=2,70
	Giardino	103,24	10 %	10,32	
	Portico	7,80	50 %	3,90	
	Somma Totale Superfici Commerciali			76,71 mq	

Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogenizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'osservatorio del Mercato immobiliare.

6.17.4) TITOLO DI PROPRIETA'

Il bene descritto nel paragrafo di cui sopra, risulta di proprietà della società: [REDACTED]

[REDACTED] (proprietà per 1/1), con vedasi dalla visura della camera di Commercio della Provincia di Perugia (allegato A).

6.17.5) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Non esistono contratti di locazione sul bene in questione registrati in data antecedente al pignoramento né contratti di comodato d'uso. Il bene risulta essere attualmente libero ai fini della Procedura, anche perché l'immobile è privo di agibilità e mancano diversi lavori edili per renderlo agibile, come si evidenzia dalla documentazione fotografica (allegato L).

6.17.6) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Dall'esame dello stato attuale con l'ultimo stato delle Concessioni ed i Provvedimenti rilasciati, si attesta la **CONFORMITA'** del Compendio in oggetto, e come si evince dai documenti grafici allegati. In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risultano **conformi** allo stato di fatto, mancano solo le opere interne e la divisione dei locali, mentre risultano conformi al progetto approvato al Comune di Monte Castello di Vibio, come si evince (allegato G). Pertanto, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, risulta essere ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, **risulta incompleto in quanto i lavori non sono stati ultimati internamente a livello Urbanistico**, per l'intero corpo di fabbrica nella sua interezza, nella stessa unità di cui trattasi, sussistono alcune difformità/lavori non eseguiti nella distribuzione degli spazi interni, sarà necessario presentare una S.C.I.A. per completamento opere internamente e aggiornare catastalmente le piante.

Note: Non si applicano detrazione al Valore dell'immobile, per non Conformità.

6.17.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto. Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 5)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:



SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE €/mq	VALORE LOTTO
97,59 MQ	1.114,00	$(97,59 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 108.715,26$
A detrarre: opere di Completamento edili, quali pavimenti, rivestimenti, impianti, infissi esterni e interni, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità.		$-(83,37 \text{ MQ} \times \text{€/mq } 420,00 \times 1/1) = \text{€ } 35.015,40$
Ripartizione valore particelle condominiali, come dalla tabella del paragrafo 4): 72/1000		$(95,72 \text{ MQ} \times 72/1000 \times \text{€/mq } 1.114,00 \times 1/1) = \text{€ } 7.677,51$
VALORE VENDITA FINALE:		€ 81.377,37

7) STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE

Dalle visure Ipotecarie, risulta che l'immobile oggetto di perizia è di Proprietà della Società [REDACTED] allegato j). Dall'esame della relazione notarile allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Spoleto e dalle verifiche comunque effettuate presso L'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia - Ufficio Pubblicità Immobiliare, si attesta la seguente provenienza:

- ❖ LA Spett.le Società [REDACTED] alla data del 12.12.2006 acquista il terreno, con atto notarile presso Notaio Fabio Arrivi di Todì con rep. 27247 - raccolta n. 7535 dal Sig. [REDACTED] in Milano in via Nino Bixio, 33 con C. Fisc. [REDACTED] dei beni individuati al Catasto Terreni del Comune di Monte Castello di Vibio come segue:

- Al foglio n. 5 delle particella 354,
- Al foglio n. 5 delle particella 355,
- Al foglio n. 5 delle particella 356,
- Al foglio n. 5 delle particella 357,
- Al foglio n. 5 delle particella 358,
- Al foglio n. 5 delle particella 359,
- Al foglio n. 5 delle particella 367,
- Al foglio n. 5 delle particella 1270 (già 180/a),
- Al foglio n. 5 delle particella 381,
- Al foglio n. 5 delle particella 382,
- Al foglio n. 5 delle particella 383,
- Al foglio n. 5 delle particella 385.

Il tutto per complessivi ha 0.88.74, R.D. euro 37,97 - R.A. 38,37, terreno edificabile in Zona C2 (zona residenziale condizionata per nuovi insediamenti art.6 delle N.T.A.) per un valore pari ad € 140.000,00.

- ❖ Con atto notarile presso Notaio Fabio Arrivi di Todì con rep. 34144 - raccolta n. 19035 in data 12/12/2006, effettua per le particelle di cui sopra, CON LA PRESENTE NOTA LA RETTIFICA LA PRECEDENTE FORMALITÀ N. 25.936 DEL 22 DICEMBRE 2006 IN QUANTO PER MERO ERRORE MATERIALE E' STATO ERRONEAMENTE INDICATO IL CODICE FISCALE DELLA SOCIETÀ [REDACTED] CHE DEVE INTENDERSI [REDACTED] ANZICHÉ [REDACTED].

8) VINCOLI E GRAVAMI

Per l'accertamento di vincoli e gravami è stata presa a riferimento la Certificazione Ventennale allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Spoleto, il C.T.U. ha provveduto altresì ad effettuare presso Agenzia delle Entrate Provinciale di Perugia - ad effettuare le visure il giorno 20.04.2023 (allegato K). Vincoli e gravami da cancellare:



- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del 20/02/2008 - Registro Particolare 3120 Registro Generale 5597 Pubblico ufficiale Arrivi Fabio Repertorio 29585/9016 del 08/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONVENZIONE EDILIZIA A GARANZIA APPLICAZIONE LOTTIZZAZIONE A FAVORE COMUNE DI MONTECASTELLO DI VIBIO, L'iscrizione grava sulla piena proprietà del bene individuati come segue: **Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Monte Castello di Vibio al Foglio 5, Particelle: 383,385,354, 355, 356, 357, 358, 359, 367 e 381.**

La ditta lottizzante si è obbligata ad assumere a proprio carico la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria conformemente agli elaborati progettuali, compresa la strada a collegamento del comparto edificabile con la strada di lottizzazione esistente e la strada provinciale e ad ultimarle precedentemente alla richiesta della prima agibilità. Il rilascio da parte del comune di monte castello di Vibio della prima autorizzazione di agibilità relativa ad uno dei fabbricati insistenti sull'area di cui trattasi è subordinata alla avvenuta completa esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione di cui sopra e comunque prima della consegna delle opere stesse al comune. Le opere di cui sopra, dovranno risultare realizzate entro (cinque) anni dal rilascio del primo permesso di costruire e comunque prima della prima agibilità. Scaduto inutilmente il periodo di cui sopra, il comune di monte castello di Vibio, dopo aver contestato l'inadempimento alla ditta lottizzante e concesso eventualmente una proroga non superiore a tre mesi per il completamento delle opere, provvederà ad eseguire i lavori direttamente rivalendosi sulla fidejussione. La ditta lottizzante si è impegnata a cedere gratuitamente al comune di monte castello di Vibio le aree di sedime del verde pubblico, dei parcheggi e della viabilità di accesso al comparto di cui all'art. 2 del contratto, contestualmente alla presa in carico delle stesse da parte del comune. Le aree di cui sopra, individuate nella tavola n.ro 1 allegata al progetto ed alla presente, sono le corrispondenti al seguente prospetto: aree da concedere al comune per: - parcheggi pubblici foglio 5, particelle 357/parte, 1170/parte mq. 438 - verde pubblico foglio 5, particelle 357/parte, 1170/parte mq. 365 totale verde e parcheggi mq. 803 - strada e marciapiedi foglio 5, particelle 357/parte, 356/parte, 1170/parte, 367/parte mq. 2.236 tutte le opere di urbanizzazione da eseguire dovranno essere previamente autorizzate e sottoposte durante la loro esecuzione alla diretta sorveglianza dell'ufficio comunale e dell'ufficio urbanistica, i quali dovranno essere tempestivamente informati delle varie fasi dei lavori. La ditta lottizzante ha dichiarato di essere al corrente dell'obbligo di ottenere regolare permesso di costruzione per ogni singola opera da realizzare all'interno dei lotti e si è impegnata, sotto la propria responsabilità, a rendere edotti tutti i suoi aventi causa della esistenza degli anzidetti obblighi, nonché di tutti quelli assunti con la presente convenzione e ad imporre ai medesimi l'onere della loro piena osservanza. La ditta lottizzante, relativamente alla rete viaria ed ai parcheggi, si è impegnata a garantire il rispetto delle norme previste dal codice della strada con dpr del 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche ed a quelle della legge regionale, n. 46 del 16 dicembre 1997 per quanto attinente, nonché dell'abbattimento delle barriere architettoniche; a realizzare la segnaletica orizzontale e verticale nelle aree da concedere al comune, da concordare con il settore di polizia municipale, i passi carrabile fino al raggiungimento dell'area a verde pubblico. A salvaguardia delle condizioni idrogeologiche generali, dovranno essere realizzati dei solchi e delle canalette di scolo tali da garantire la regimazione delle acque reflue superficiali e sub-superficiali.

- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del 10/08/2009 - Registro Particolare 13980 Registro Generale 22072 Pubblico ufficiale Arrivi Fabio Repertorio 32021/10595 del 06/08/2009 SERVITU' DI DISTANZA A [REDACTED], L'iscrizione grava sulla piena proprietà del bene individuati come segue: **Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Monte Castello di Vibio al Foglio 5, Particelle: 380 Sub. 1, 2 e 3 - Foglio 5, Particelle: 354 e 381.**

I signori [REDACTED] quali proprietari del fabbricato da cielo a terra, costituito dal solo piano terreno, con annessa corte pertinenziale della complessiva superficie - tra coperto e scoperto [REDACTED] 1.220 (milleduecento [REDACTED]) fabbricati di monte castello di Vibio, al foglio 5, particelle: = 380 subalterno 2 - piano t - categoria a/7 - classe 1 - vani 6,5 - rendita catastale proposta euro 637,82; = 380 subalterno 3 - piano t - unità in corso di costruzione; = 380 subalterno 1 - bene comune non censibile; il tutto sito in monte castello di Vibio, frazione madonna del piano, hanno costituito, a carico dello stesso ed a vantaggio dell'immobile sito in monte castello di Vibio, ove sopra, di proprietà della società "so.ges. immobiliare s.r.l.", che ha accettato, la servitù perpetua di fare e mantenere, previe le autorizzazioni o permessi di legge, nuove costruzioni - a qualsiasi uso destinate - che la stessa andrà a realizzare a distanza inferiore a quella legale o regolamentare rispetto al confine con l'immobile asservito. In corrispettivo di quanto sopra la società "so.ges. immobiliare s.r.l.", quale proprietaria dell'immobile del terreno della superficie di catastali ha 0.12.00 (ettari zero, are dodici e centiare zero), posto in monte castello di Vibio, frazione madonna del piano e censito nel

Pag. 58 di 62



catasto terreni di monte castello di Vibio, al foglio 5, particelle 354 e 381; per complessivi citati ha 0.12.00 - r.d. euro 3,72 - r.a. euro 4,65 ha costituito a carico dello stesso ed a vantaggio dell'immobile sopra indicato di proprietà dei signori mecarelli tonino e falchetti donatella, che hanno accettato, la servitù perpetua di fare e mantenere, previe le autorizzazioni o permessi di legge, nuove costruzioni - anche in ampliamento al fabbricato già esistente - a qualsiasi uso destinate, che gli stessi andranno a realizzare a distanza inferiore a quella legale o regolamentare rispetto al confine con l'immobile.

- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del 13/11/2009 - Registro Particolare 7099 Registro Generale 30896 Pubblico ufficiale Arrivi Fabio Repertorio 32305/10800 del 10/11/2009 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA MUTUO FONDIARIO A FAVORE CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO - S.P.A. PER UN IMPORTO PARI AD € 1.900.000,00 AD UN TASSO 2,25 % E DURATA 10 ANNI. L'iscrizione grava sulla piena proprietà del bene individuati come segue: **Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Monte Castello di Vibio al Foglio 5, Particelle: 1229, 358, 1223, 355, 1225, 1227, 357, 1231 e 1170.**

La banca mutuante ha concesso, ai sensi dell'art. 38 e seguenti del t.u. 385/93 alla parte mutuataria, che ha accettato, un mutuo a medio termine per l'importo di euro 950.000,00 (novecentocinquantamila virgola zero zero) da estinguersi in mesi 120 (centoventi) oltre al periodo di preammortamento. il mutuo è stato regolato alle condizioni economiche di seguito riportate: a) tasso di interesse applicato durante il periodo di preammortamento di cui al successivo articolo 6), punto 1 (uno): - 1,50 (uno virgola cinquanta) punti in più dell'euribor - euro interbank offered rate - 3 mesi, media percentuale mese precedente (media aritmetica semplice delle quotazioni rilevate giornalmente alle ore 11,00, ora dell'Europa centrale, dal comitato di gestione dell'euribor (euribor panel steering committee) diffuso sui principali circuiti telematici e pubblicato sulla stampa specializzata - il cui valore è attualmente pari allo 0,75% (zero virgola settantacinque per cento) - e, quindi, alla data odierna, nella misura del 2,25% (due virgola venticinque per cento) anno nominale convertibile semestralmente; b) tasso di interesse applicato durante il periodo di ammortamento di cui al successivo articolo 6), punto 2 (due): - 1,50 (uno virgola cinquanta) punti in più dell'euribor - euro interbank offered rate - 3 mesi, media percentuale mese precedente, come sopra rilevato, nel mese in corso viene applicata la media del mese precedente; il tasso viene pertanto, aggiornato ogni mese con decorrenza inizio mese. qualora non fosse possibile effettuare la rilevazione di tale tasso, verrà preso in considerazione, quale parametro di indicizzo, il libor 3 mesi, riferito all'euro, quotato il secondo giorno lavorativo antecedente la fine di ogni trimestre solare, come rilevato sulla stampa specializzata, maggiorato dello spread di cui sopra; in caso di aumento o diminuzione di quest'ultimo parametro di riferimento, il tasso di interesse verrà modificato nella misura delle intervenute variazioni, e rimarrà in vigore per la durata di ogni trimestre solare. tasso di mora: in ragione di 1,00 (uno virgola zero zero) punti in più del tasso di interesse come sopra applicato in vigore il decimo giorno lavorativo della quindicina del mese antecedente la scadenza della rata. l'isc (indicatore sintetico di costo) corrisponde al 2,6317% (due virgola seimilatrecentodiciassette per cento). la parte mutuataria si è obbligata a rimborsare, alle date fissate, le somme dovute in dipendenza del mutuo concesso, saranno conteggiati, sull'importo complessivamente dovuto, gli interessi di mora nella misura contrattualmente prevista, dal giorno del dovuto pagamento e fino a quello del pagamento effettivo, in caso di: - mancato pagamento a scadenza delle previste rate di rimborso del mutuo; - cessazione del rapporto, in seguito a decadenza dal beneficio del termine, risoluzione del contratto o per qualsivoglia altra causa. su detti interessi non è consentita la capitalizzazione periodica. la parte mutuataria approva specificamente la presente clausola ai sensi dell'art. 6 della delibera cicr del 9 febbraio 2000. L'adempimento degli obblighi assunti in forza dell'atto di finanziamento non potrà essere ritardato neppure nel caso in cui la parte mutuataria e/o i garanti sollevassero contestazione in via giudiziaria o stragiudiziaria.

La parte mutuataria si è obbligata a rimborsare la somma mutuata in 120 (centoventi) mesi, oltre al periodo di preammortamento. Nel periodo di preammortamento del mutuo e cioè da oggi fino alla fine del quarto semestre solare successivo a quello corrente, la parte mutuataria dovrà corrispondere sulle somme erogate i soli interessi commisurati attualmente alla ragione nominale annua di cui sopra. gli interessi di preammortamento dovranno essere corrisposti alla banca dalla parte mutuataria in via posticipata mediante rimborso di n. 5 (cinque) rate, scadenti l'ultimo giorno di ogni semestre solare, come specificato nel piano di ammortamento allegato al titolo sotto la lettera "f"; successivamente, nel periodo di ammortamento, la somma erogata verrà rimborsata dalla parte mutuataria mediante pagamento di n. 20 (venti) rate posticipate, calcolate secondo il metodo dell'ammortamento progressivo (o francese), comprensivo di importo capitale e di interessi, attualmente dell'importo di euro 3.086,34 (tremilaottantasei virgola trentaquattro) scadenti la prima il 30 (trenta) giugno 2012 (duemiladodici) e l'ultima il 31

Pag. 59 di 62

Geom. Michele Emili

michele.emili@geopec.it



(trentuno) dicembre 2021 (duemilaventuno). All'atto dell'erogazione degli ulteriori importi la banca provvederà a modificare l'ammontare delle rate in relazione alle somme effettivamente e complessivamente erogate, secondo quanto precisato nell'atto o negli atti di erogazione e quietanza, dandone comunicazione scritta alla parte mutuataria. La banca ha la facoltà, ma non l'obbligo, di addebitare alle singole scadenze, sul conto corrente che la stessa parte mutuataria intrattiene presso la banca mutuante, le rate di rimborso del mutuo, anche allo scoperto; analogamente, la banca ha la facoltà di provvedere per il recupero di ogni altro importo ad essa dovuto dalla parte mutuataria in dipendenza del finanziamento. In caso di estinzione anticipata del finanziamento, ai termini di cui all'art. 11 del capitolato, la parte mutuataria si obbliga a corrispondere alla banca, oltre al capitale, gli interessi e gli altri oneri maturati, secondo le modalità da convenirsi con la banca stessa, anche una commissione pari allo 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) dell'importo anticipatamente estinto in linea capitale, corrispondente ad euro 5 per mille ($1000 \times 0,50 : 100$). Detta commissione non sarà applicata qualora l'estinzione anticipata dovesse avvenire durante il periodo di preammortamento e prima dell'accollo. Detta commissione non sarà inoltre applicata nei casi previsti dall'articolo 7) della legge 2 aprile 2007 n. 40. L'ipoteca è stata concessa per la complessiva somma di euro 1.900.000,00 (unmilionenovecentomila virgola zero zero), della quale euro 950.000,00 (novecentocinquantamila virgola zero zero) a garanzia della restituzione del capitale mutuato ed euro 950.000,00 (novecentocinquantamila virgola zero zero) a garanzia del pagamento degli interessi corrispettivi e di mora per il periodo massimo consentito come per legge, dovuti a termini del precedente articolo 3); del rimborso delle spese, ivi incluse quelle d'atto nonché quelle per il frazionamento dell'ipoteca ove anticipate dalla banca, competenze ed oneri giudiziali ed extragiudiziali sia ripetibili che irripetibili anche se per legge posti a carico della banca mutuante che la stessa dovesse sostenere per la conservazione ed il realizzo del proprio credito, e che non trovasse collocazione ai sensi dell'art. 2855 primo comma c.c., nonché delle garanzie che lo assistono e per eventuali oneri di cui all'art. 8 del capitolato, la so.ges. immobiliare s.r.l., la somma iscritta si intende aumentata di diritto a norma dell'art. 39, 3 comma del t.u. 385/93 sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione. Agli effetti dell'art. 39, comma 1 del decreto legislativo 1 settembre 1993 n. 385 la banca ha eletto domicilio presso la propria sede centrale in Lucca, piazza san giusto n. 10. sul terreno di cui al quadro "b" della superficie di catastali mq. 1731 (metri quadrati millesettecentotrentuno) insiste il primo stralcio di un fabbricato di prossima realizzazione, composto da due corpi di fabbrica - denominati a1 e a2 - con n. 8 (otto) alloggi e relative pertinenze e 4 (quattro) unità commerciali.

- ❖ **RESTRIZIONE DI BENI del 15/01/2014** - Registro Particolare 75 Registro Generale 832 Pubblico ufficiale Arrivi Fabio Repertorio 37688/14583 del 11/12/2013 **RESTRIZIONE PARTE IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA MUTUO FONDIARIO A FAVORE CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO - S.P.A PER UN IMPORTO PARI AD € 1.900.000,00 AD UN TASSO 2,25 % E DURATA 10 ANNI.** L'iscrizione grava sulla piena proprietà dei beni individuati come segue: **Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Monte Castello di Vibio al Foglio 5, Particelle: 1292 Sub. 2 e 3.**
- ❖ **RESTRIZIONE DI BENI del 10/02/2014** - Registro Particolare 339 Registro Generale 3178 Pubblico ufficiale Arrivi Fabio Repertorio 37871/14730 del 30/01/2014 **RESTRIZIONE PARTE IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA MUTUO FONDIARIO A FAVORE CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO - S.P.A PER UN IMPORTO PARI AD € 1.900.000,00 AD UN TASSO 2,25 % E DURATA 10 ANNI.** L'iscrizione grava sulla piena proprietà dei beni individuati come segue: **Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Monte Castello di Vibio al Foglio 5, Particelle: 1292 Sub. 59,60 e 52.**
- ❖ **RESTRIZIONE DI BENI del 24/06/2014** - Registro Particolare 1387 Registro Generale 13285 Pubblico ufficiale Arrivi Fabio Repertorio 38332/15050 del 18/06/2014 **RESTRIZIONE PARTE IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA MUTUO FONDIARIO A FAVORE CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO - S.P.A PER UN IMPORTO PARI AD € 1.900.000,00 AD UN TASSO 2,25 % E DURATA 10 ANNI.** L'iscrizione grava sulla piena proprietà dei beni individuati come segue: **Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Monte Castello di Vibio al Foglio 5, Particelle: 1292 Sub. 39, 38.**
- ❖ **ISCRIZIONE CONTRO del 21/03/2013** - Pubblico ufficiale Arrivi Fabio Repertorio 36830/13951 del 21/03/2013 **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA MUTUO FONDIARIO A FAVORE BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER UN IMPORTO PARI AD € 175.000,00 AD UN TASSO 7,229 % E DURATA di 93 MESI.** L'iscrizione grava sulla piena proprietà dei beni individuati come segue: **Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Monte Castello di Vibio al Foglio 5, Particelle:**

Pag. 60 di 62

Geom. Michele Emili

michele.emili@geopec.it



- 1292 subalterno 2 - categoria C/6 - classe 2 - mq. 35 - rendita catastale proposta euro 56,04 - frazione Madonna del Piano, piano primo sottostrada;
- 1292 subalterno 3 - categoria A/2 - classe 2 - vani 7 - rendita catastale proposta euro 578,43 - frazione Madonna del Piano, piani S1 - T;

(in corso di Costruzione)

- 1292 subalterno 4 - frazione Madonna del Piano, piano S1;
- 1292 subalterno 5 - frazione Madonna del Piano, piano S1;
- 1292 subalterno 6 - frazione Madonna del Piano, piano S1;
- 1292 subalterno 7 - frazione Madonna del Piano, piano S1;
- 1292 subalterno 8 - frazione Madonna del Piano, piano S1;
- 1292 subalterno 9 - frazione Madonna del Piano, piano S1;
- 1292 subalterno 10 - frazione Madonna del Piano, piano S1;
- 1292 subalterno 11 - frazione Madonna del Piano, piano S1;
- 1292 subalterno 12 - frazione Madonna del Piano, piano S1;
- 1292 subalterno 13 - frazione Madonna del Piano, piano S1;
- 1292 subalterno 14 - frazione Madonna del Piano, piano S1;
- 1292 subalterno 15 - frazione Madonna del Piano, piano S1 - T;
- 1292 subalterno 16 - frazione Madonna del Piano, piano S1 - T;
- 1292 subalterno 17 - frazione Madonna del Piano, piano S1 - T;
- 1292 subalterno 18 - frazione Madonna del Piano, piano S1;
- 1292 subalterno 19 - frazione Madonna del Piano, piano S1;
- 1292 subalterno 20 - frazione Madonna del Piano, piano S1;
- 1292 subalterno 21 - frazione Madonna del Piano, piano S1;
- 1292 subalterno 22 - frazione Madonna del Piano, piano S1;
- 1292 subalterno 23 - frazione Madonna del Piano, piano S1;
- 1292 subalterno 24 - frazione Madonna del Piano, piano S1;
- 1292 subalterno 25 - frazione Madonna del Piano, piano S1;
- 1292 subalterno 26 - frazione Madonna del Piano, piano S1;
- 1292 subalterno 27 - frazione Madonna del Piano, piano S1;
- 1292 subalterno 28 - frazione Madonna del Piano, piano S1;
- 1292 subalterno 29 - frazione Madonna del Piano, piano S1;
- 1292 subalterno 30 - frazione Madonna del Piano, piano S1;
- 1292 subalterno 31 - frazione Madonna del Piano, piano S1;
- 1292 subalterno 32 - frazione Madonna del Piano, piano S1;
- 1292 subalterno 33 - frazione Madonna del Piano, piano S1;
- 1292 subalterno 34 - frazione Madonna del Piano, piano S1 - T;
- 1292 subalterno 35 - frazione Madonna del Piano, piano S1 - T;
- 1292 subalterno 36 - frazione Madonna del Piano, piano S1 - T;
- 1292 subalterno 37 - frazione Madonna del Piano, piano S1 - T;

Tutte con diritto all'ente comune non censibile distinto in Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 1292 subalterno 1 (galleria, camminamenti e corte) - bene non censibile comune ai subalterni dal 2 al 37 compresi della particella 1292.

Con annotazione n. 340 del 10.02.2014 il mutuo sopra indicato è stato cancellato totalmente.

❖ ISCRIZIONE CONTRO del 12/05/2017 - Registro Particolare 8503 Registro Generale 12221 TRIBUNALE DI SPOLETO (PG) Numero di repertorio 6/2016 c. Fisc. 84004030544 - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO RICHIEDENTE [REDACTED] L'iscrizione grava sulla piena proprietà dei beni individuati come segue:

- Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Monte Castello di Vibio al Foglio 5, Particelle: 1292, per i seguenti Sub.: 4, 5, 6, 7, 15, 37, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61.
- Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Monte Castello di Vibio al Foglio 5, Particelle: 1328, 1403.
- Censito nel Catasto Terreni del Comune di Monte Castello di Vibio al Foglio 5, Particelle: 385, 1316, 1317, 1321, 1322, 1337, 1338, 1339, 1341, 1342, 1343, 1345, 1346, 1347, 1348, 1350, 1352, 1354, 1355, 1356, 1357, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402.

Con il decreto di ammissione al concordato preventivo datato 9/2/2017 stato depositato in cancelleria il 17/2/2017.



- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del 07/04/2022 - Registro Particolare 7325 Registro Generale 10212 UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SPOLETO (PG) Numero di repertorio 158 – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI RICHIEDENTE: [REDACTED] L'iscrizione grava sulla piena proprietà dei beni individuati come segue:
- Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Monte Castello di Vibio al Foglio 5, Particelle: 1292, per i seguenti Sub. : 4, 5, 6, 7, 15, 37, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61.
 - Ente Comune - Censito nel Catasto Terreni del Comune di Monte Castello di Vibio al Foglio 5, Particelle: 1292 per i seguenti Sub. : 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47.
- Il precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 755. 668,93 oltre interessi fino al saldo e spese.
- ❖ IN DATA 13.12.2022 IL TRIBUNALE DI SPOLETO CON SENTENZA NR. 36 DEPOSITATA ALLA CANCELLERIA, HA DICHIARATO IL FALLIMENTO DELLE [REDACTED] in Liquidazione.

9) CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico ricevuto della Consulenza tecnica d'Ufficio e in Risposta ai quesiti formulati in sede di giuramento, Il più Probabile Valore di Mercato dei Lotti Facenti Parte del Complesso Immobiliare, oggetto di Stima in oggetto è pari ad **€ 663.696,58** diconsi Euro (seicentosessantatreseicentonovantaseiemilaeuro//58).

10) ALLEGATI

ALLEGATI alla Presente:

- Visura C.C.I.A.A. Perugia;
- Copia Lettera inizio operazioni peritali;
- Verbale Sopralluogo del 02.12.2022;
- Pec Agenzia delle Entrate;
- Pec Comune Monte Castello di Vibio;
- Certificati Comune Monte Castello di Vibio;
- Titoli Comune Monte Castello di Vibio;
- Elaborato Planimetrico;
- Visure Catastali Storiche;
- Elenco dei Proprietari nel Ventennio;
- Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli;
- Documentazione [REDACTED]

Il sottoscritto C.T.U., rassegna il presente elaborato composto di **62 pagine** oltre a **12 allegati**, ritenendo di aver risposto a tutti i quesiti posti. La presente relazione insieme agli allegati, verrà spedita mediante processo civile telematico alla Cancelleria del Tribunale, Ufficio Esecuzioni Immobiliari. Ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami Rimanendo a Completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.



Pag. 62 di 62

Geom. Michele Emili

michele.emili@geopec.it

