



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PERUGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

procedura promossa da:

**BANCA CENTRO – CREDITO COOPERATIVO TOSCANA – UMBRIA
SOCIETA' COOPERATIVA**

contro:

OMISSIS
R.G.ES. 38/2020

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Franco Colonna

ELABORATO PERITALE

Esperto incaricato: FILIPPO BROCCOLO

iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia di Perugia al n. 1209

iscritto all'Albo del Tribunale di Perugia

C.F. BRCEPP88A31D21D

con studio in PERUGIA (PG) VIA MARIO ANGELONI 43A

email: filippo.broc@gmail.com (pec): f.broccolo@conafpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione,

Dott. Franco Colonna

Con provvedimento del 29/09/2020 la S.V.I. nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Filippo Broccolo, libero professionista iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia di Perugia al n. 1209, con invito all'accettazione telematica per il conferimento dell'Incarico.

In tale occasione il sottoscritto Consulente Tecnico prestava il giuramento di rito e quindi riceveva il seguente quesito.

QUESITO

- 1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;
- 2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;
- 3) provveda quindi
 - all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;
 - ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
 - a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;





- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);
- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
 - a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - d. eventuali cause in corso.
- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;
- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando **il costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili





per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo

"Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui





eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico -catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite anche in caso siano compresi nello stesso lotto.

- ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore c/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

- riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

- **in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato**, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; **il mancato deposito nei termini** originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;

ASSEGNAZIONE TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA





L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

SI AUTORIZZA

Il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

OPERAZIONI PERITALI

Controllo documenti depositati art.567 c.p.c.

In ottemperanza al quesito ricevuto (allegato n.1) dalla SVI ho effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c. riscontrandone la regolarità.

Tale documentazione risultava completa con la presenza della certificazione notarile attestante le visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciata in data 01 aprile 2020 dal Dott. Giuseppe Brunelli Galletti, Notaio con studio in Perugia.

Procedo quindi agli accessi presso i Pubblici Uffici al fine di acquisire la documentazione necessaria.

Elenco dei beni pignorati

Beni immobili censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Magione come segue:

ASTE GIUDIZIARIE.it
OMISSIS



ASTE
GIUDIZIARIE.itOMISSIS
ASTE
GIUDIZIARIE.it*Indirizzo Catastale: Via Della Fattoria*

- Foglio 58 particella 5 sub.3 graffato part.80 sub.2, p.T., Cat. A/2, classe 3, vani 8,5, rendita € 570,68;
- Foglio 58 particella 5 sub.4, p.1, Cat. A/2, classe 2, vani 7,5, rendita € 426,08;
- Foglio 58 particella 5 sub.5, p.2, Cat. A/2, classe 2, vani 7,5, rendita € 426,08;

Per la quota di proprietà pari ad 1/1.

Indirizzo Catastale: Via Della Fattoria

- Foglio 58 particella 5 sub.2, Cat. Bene comune non censibile;
- Foglio 58 particella 80 sub.1, Cat. Bene comune non censibile;

Beni immobili censiti nel Catasto Terreni del Comune di Magione come segue:

- Foglio 52 particella 42, qualità Seminativo, mq 4.160, cl. 3, R.D. € 13,96, R.A. € 15,04;
- Foglio 52 particella 47, qualità Seminativo, mq 11.870, cl. 3, R.D. € 39,85, R.A. € 42,91;
- Foglio 52 particella 53, qualità Bosco misto, mq 27.230, cl. 2, R.D. € 22,50, R.A. € 2,81;
- Foglio 52 particella 54, qualità Seminativo, mq 4.330, cl. 2, R.D. € 20,13, R.A. € 20,13;
- Foglio 58 particella 3, qualità Pascolo, mq 3.720, cl. 2, R.D. € 2,88, R.A. € 1,34;
- Foglio 58 particella 50, qualità Sem. Arb., mq 2.570, cl. 4, R.D. € 5,97, R.A. € 7,96;
- Foglio 52 particella 113, qualità Pascolo, mq 985, cl. 2, R.D. € 0,56, R.A. € 0,25;
- Foglio 52 particella 301, qualità Bosco misto, mq 86.104, cl. 1, R.D. € 111,17, R.A. € 8,89;
- Foglio 58 particella 356, qualità Sem. Arb., mq 13.595, cl. 2, R.D. € 59,68, R.A. € 63,19;
- Foglio 58 particella 357



Per la quota di proprietà pari ad 1/1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OMISSIS

Note relative alle operazioni peritali svolte

Accertata la regolare completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c., si è proceduto ad effettuare un primo accesso agli immobili con contestuale inizio delle operazioni peritali in data 27 ottobre 2020. In tale occasione si è proceduto all'accesso negli immobili risultanti nella piena proprietà dell'esecutato; successivamente, in data 19 novembre 2020 è stato effettuato un ulteriore accesso agli immobili in quota parte di proprietà, siti nel Comune di Magione. Durante l'accesso non risultava possibile visitare interamente il compendio poiché un comproprietario non consentiva l'accesso ad un'unità a causa dell'emergenza epidemiologica in corso, come riportato nell'istanza depositata. In data 4 dicembre 2020 si è quindi proceduto all'accesso degli immobili pignorati siti nel Comune di Perugia.

Gli accessi sono stati effettuati in presenza, oltre agli eventuali comproprietari/affittuari/usufruttuari/occupanti, dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, Custode Giudiziario nominato dal Tribunale di Perugia, dal delegato del debitore — OMISSIS — e relativamente ai beni in quota parte di proprietà, siti nel Comune di Magione, in presenza del Geometra Andrea Raponi, esperto nominato per la procedura esecutiva R.G. 288/2019.

In seguito ad autorizzazione del G.E., in data 23 febbraio 2021 è stato completato l'accesso agli immobili del compendio visitato originariamente in data 19 novembre 2020, in tale circostanza è stato nuovamente effettuato l'accesso in parte dei terreni in piena proprietà con lo scopo di poter rispondere esaurientemente al quesito.

Nei termini indicati sono stati effettuati gli opportuni rilievi metrici e fotografici.



In esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

Divisione in lotti dei beni pignorati

Il sottoscritto ritiene si possa procedere alla vendita in n.4 lotti distinti come di seguito:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

~~OMISSIS~~

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

Immobili ubicati nel Comune di Magione, frazione Montemelino, intestati a' ~~OMISSIS~~

~~ASTE GIUDIZIARIE.it~~, per la quota di proprietà pari ad 1/1:

Catasto Terreni del Comune di Magione (PG)



Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito	
					ha	arc	ca	Dominicale	Agrario
52	42		Seminativo	3		41	60	€ 13,96	€ 15,04
52	47		Seminativo	3	1	18	70	€ 39,85	€ 42,91
52	53		Bosco misto	2	2	72	30	€ 22,50	€ 2,81
52	54		Seminativo	2		43	30	€ 20,13	€ 20,13
52	113		Pascolo	2		09	85	€ 0,56	€ 0,25
52	301		Bosco misto	1	8	61	04	€ 111,17	€ 8,89

LOTTO 3

Immobili ubicati nel Comune di Magione, frazione Montemelino, via dei Montemelini intestati al

OMISSIS, per la quota di proprietà
pari ad 1/1:

Catasto Fabbricati del Comune di Magione (PG)

Foglio	Particella	Sub.	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
58	5	3		A/2	3	8,5 vani	279 mq	570,68 €
58	5	4		A/2	2	7,5 vani	205 mq	426,08 €
58	5	5		A/2	2	7,5 vani	219 mq	426,08 €
58	5	2		Bene comune non censibile				
58	80	1		Bene comune non censibile				

Unità al foglio 58 particella 5 sub.3 graffata con particella 80 sub.2

Catasto Terreni del Comune di Magione (PG)

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
58	3		Pascolo Arb.	2		37	20	€ 2,88	€ 1,34
58	50		Semin. Arbor.	4		25	70	€ 5,97	€ 7,96
58	356		Semin. Arbor.	2	1	35	95	€ 59,68	€ 63,19
58	357		Ente Urbano				55		
58	5		Ente Urbano			2	50		
58	80		Ente Urbano			14	10		

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





LOTTO 2

Beni in Comune di Magione (PG), Frazione Montemelino

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1. Ubicazione

Gli immobili oggetto di pignoramento sono rappresentati da un fondo rustico costituito da terreni agricoli con destinazione mista, prevalentemente boschiva ubicati nella frazione di Montemelino, Comune di Magione. Il pignolo, posto a nord rispetto al centro abitato, si colloca in zona prevalentemente agricola.

1.2. Identificazione catastale

Catasto Terreni del Comune di Magione (PG)

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
52	42		Seminativo	3		41	60	€ 13,96	€ 15,04
52	47		Seminativo	3	1	18	70	€ 39,85	€ 42,91
52	53		Bosco misto	2	2	72	30	€ 22,50	€ 2,81
52	54		Seminativo	2		43	30	€ 20,13	€ 20,13
52	113		Pascolo	2		09	85	€ 0,56	€ 0,25
52	301		Bosco misto	1	8	61	04	€ 111,17	€ 8,89

Immobili in ditta: OMISSIS per la quota di piena proprietà pari ad 1/1 (allegato 2.1).

1.3. Coerenze

Il compendio costituisce un unico corpo fondiario di forma regolare che confina a nord con le particelle 49-381-43-44-45, ad est con la particella 111, a sud con le particelle 107-302-96-55 e ad ovest con altro foglio catastale (allegato 2.2).

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

2.1. Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04 febbraio 2020 (Registro Particolare 2854 – Registro Generale 2101) a favore di BANCA CENTRO - CREDITO COOPERATIVO TOSCANA – UMBRIA SOC. COOP. con sede legale in Sovicille (SI) per la quota di proprietà dell'esecutato, l'atto di pignoramento colpisce i beni del lotto ed altri.

2.2. Conformità dei dati catastali con il pignoramento

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

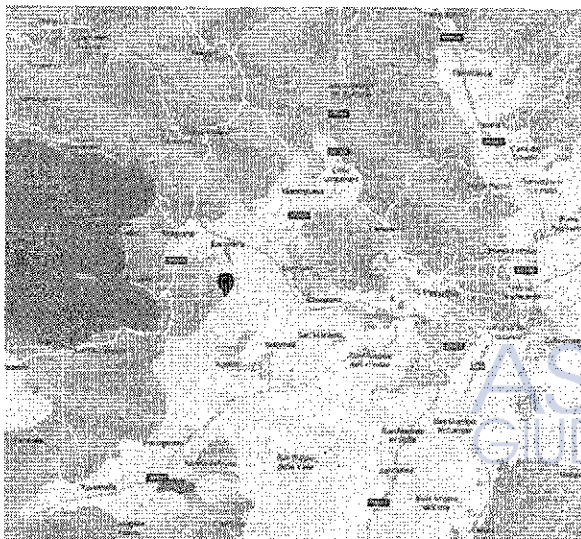


2.3. Descrizione del contesto di zona

L'immobile è ubicato nel Comune di Magione, in frazione Montemelino.

<i>Caratteristiche della zona:</i>	zona agricola di frazione con sufficiente viabilità
<i>Zone limitrofe:</i>	Centro comunale 9 km, capoluogo di regione a 18 km
<i>Servizi:</i>	i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria sono reperibili presso il centro comunale e frazioni limitrofe; centro commerciale Comune di Corciano (PG)
<i>Collegamenti:</i>	- stazione ferroviaria (Magione) 9 km - superstrada raccordo Perugia-Bettolle 6 km - aeroporto 25 km

Localizzazione



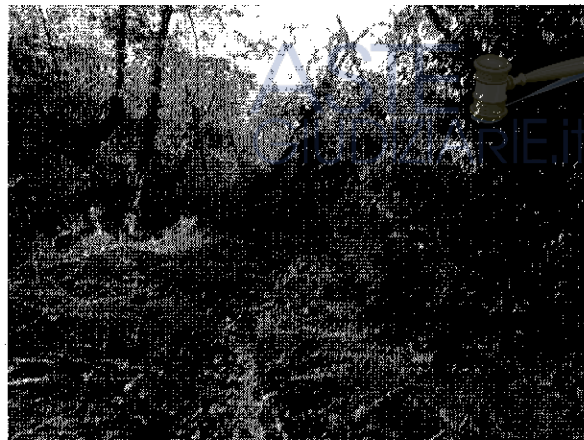
2.4. Descrizione dell'immobile

Il fondo rustico si compone di terreni a destinazione agricola, i quali costituiscono un unico corpo di forma piuttosto regolare.

Il fondo ha una superficie catastale complessiva di 134.679 m² pari a 13,47 ha circa; presenta giacitura acclive con esposizione prevalente a nord, l'altitudine media è di 270 m s.l.m.. La destinazione prevalente è quella boschiva che si estende per 11,77 ha circa cui segue una porzione destinata a pascolo ed una piccola porzione (circa 0,24 ha) costituente parte di un lago collinare a scopo irriguo.

La superficie boschiva rappresentata è perlopiù quella del bosco ceduo costituito da specie arboree miste, perlopiù latifoglie come leccio, cerro e roverella, ovvero specie tipiche della fascia in oggetto.





All'interno del bosco, vi è una porzione di circa 4.800 mq destinata ad arboricoltura da legno, scarsamente coltivata e in stato di parziale abbandono.

In prossimità di tale area si rileva la presenza di un fabbricato in pessimo stato manutentivo della superficie di 4 mq, non presente in mappa, e di un ulteriore fabbricato, presente in mappa catastale, ma completamente diruto e coperto di rovi di cui è possibile vedere presenza di parte delle sole basi del solaio.



L'accesso è possibile sul lato ovest tramite pubblica strada sterrata, sul lato ovest l'accesso è possibile dalla Strada Provinciale 319 direttamente collegata al fondo tramite la particella 113.





2.5. Misurazione delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura.

Nel caso in esame, trattandosi di terreni agricoli, si è proceduto con l'individuazione della superficie catastale.

2.6. Consistenze

Si riporta di seguito quanto emerso dallo studio della planimetria catastale e da analisi effettuate tramite software GIS di misurazione:

Foglio	Particella	Destinazione d'uso rilevata	Superficie Catastale
52	42	Pascolo	4160 mq
52	47	Pascolo	7470 mq
		Lago collinare	2400 mq
		Arboricoltura	2000 mq
52	53	Bosco misto	27230 mq
52	54	Bosco misto	1530 mq
		Arboricoltura	2800 mq
52	113	Pascolo	985 mq
52	301	Bosco misto	86104 mq
Totale			134679 mq

3. PROPRIETA' E DIRITTI

Dall'esame delle Certificazioni presenti in atti, e, dall'aggiornamento effettuato dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/02/2021 in riferimento agli immobili oggetto di procedura, risulta quanto esposto nei paragrafi che seguono.

3.1. Riepilogo cronologico della provenienza del bene pignorato

In seguito alle ricerche effettuate risulta che ante ventennio i terreni risultavano essere di proprietà del

— OMISSIS —

3.2. Attuali titolari di diritti

— OMISSIS —, titolare del diritto di piena proprietà

Proprietario in forza ad atto notarile pubblico a rogito Notaio Dott. Giancarlo Antonioni del 20/06/1990 rep. 226863/27080 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 06/07/1990 al n.8876.(allegato 2.3)





Dante causa: — OMISSIS — (proprietà per 3/6), — OMISSIS —
 (proprietà per 1/6), — OMISSIS — (proprietà per 1/6), — OMISSIS —
 — (proprietà per 1/6).

4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo ed in base alla documentazione reperita presso i Pubblici Uffici dell'Agenzia delle Entrate gli immobili risultano così occupati:

- Foglio 52 particelle 47-53-54-113-301, occupate dal sig. — OMISSIS —
 — in virtù di contratto di contratto d'affitto di fondo rustico (ai sensi dell'art.45 delle Legge 3 Maggio 1982, n.203) del 22/01/2018 con durata di anni 15 con decorrenza dal 22/01/2018 e scadenza al 31/12/2033. All'art.6 del contratto si indica il termine improrogabile del contratto senza possibilità di tacito rinnovo e senza la preventiva comunicazione della disdetta e senza alcun indennizzo. Il canone annuo è indicato in € 400,00 annui, il canone sarà adeguato a partire dalla campagna agraria 2018/2019 in base al 75% dell'indice ISTAT nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, al netto dei consumi di tabacchi (allegato 2.4).

Contratto di locazione 1683 serie 3T stipulato il 31/12/2018 registrato il 28/01/2019 presso l'ufficio di DPPG UT Perugia

- Foglio 52 particella 42, l'immobile risulta in uso al proprietario.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: //*
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: //*
- *Atti di asservimento urbanistico: //*
- *Altre limitazioni d'uso: //*

Dall'atto di provenienza del 1990 (in allegato) e della relazione notarile si rileva "Il laghetto aziendale ricadente sulle proprietà assegnate ai — OMISSIS — è rimasto al servizio della intera proprietà divisa con l'atto in oggetto per le superfici attualmente irrigate; il prelievo e l'uso dell'acqua avverranno attraverso l'impianto fisso di irrigazione esistente, che è rimasto comune. Le quote di partecipazione alla manutenzione dell'impianto e della rete e quelle di prelievo dell'acqua sono proporzionali alla superficie irrigua attribuita a ciascuno dei condividenti come attualmente servita dall'impianto medesimo; occorrendo le parti hanno attribuito al presente patto carattere di servitù perpetua. Infine i condividenti hanno convenuto e costituito reciprocamente il diritto di prelazione per l'ipotesi di vendita dei beni costituenti le quote divisionali come sopra assegnate."

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

- *Iscrizioni:*





- **Ipoteca giudiziale** n. 58 del 10/01/2020.

In virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia del 27/09/2019 repertorio n.4511/2019 a favore di **BCC Umbria Credito Cooperativo – Società Cooperativa** ora Banca Centro – Credito Cooperativo Toscana-Umbria società cooperativa.

Importo Euro 500.000,00 di cui Euro 396.473,46 per sorte derivante da decreto ingiuntivo sopra citato – Gravame riferito all'intero lotto ed altri lotti.

- **Pignoramenti:**

- **Pignoramento n.362/2020 del 04/02/2020** trascritto il 04/02/2020 registro generale n.2854 registro particolare 2101 di formalità a favore di **Banca Centro – Credito Cooperativo Toscana-Umbria società cooperativa**.

Importo: Euro 403.300,13 - Gravame riferito all'intero lotto ed altri lotti.

- **Altre trascrizioni:**
- **Altre limitazioni d'uso: //**

5.3. Vincoli di natura demaniale e uso civico

5.3.1. Vincoli demaniali

Nessuno.

5.3.2. Usi Civici

Il Comune di Magione non ha mai effettuato la verifica demaniale di cui alle L.16/06/1927 n.1766 e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico.

6. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Trattandosi di terreni agricoli, non si rileva la presenza di vincoli condominiali.

7. INDAGINI AMMINISTRATIVE

7.1. Conformità urbanistico-edilizia

Le indagini compiute presso gli Uffici Tecnici del Comune di Magione e i rilievi effettuati in fase di sopralluogo non hanno evidenziato situazioni non conformi.

Il laghetto collinare realizzato con Concessione Edilizia n. 86 del 18/05/1982 prat. ed. n.464/80 è stato dichiarato conforme dal Comune di Magione in data 13/07/1983 (allegato 2.5).

7.2. Conformità catastale

Le indagini compiute presso gli Uffici Tecnici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia – Servizi Catastali ed in fase di sopralluogo non hanno evidenziato situazioni non conformi.

7.3. Destinazione Urbanistica





Il Comune di Magione con Certificato di Destinazione Urbanistica del 30/10/2020 (allegato 2.6) certifica quanto segue:

- Foglio 52 particelle 47-54, parte Zone Aree agricole e parte Zone Aree boscate;
- Foglio 52 particella 113, Zona Aree di particolare interesse agricolo;
- Foglio 52 particella 301, parte Zona Aree agricole, parte Zona Aree boscate e parte Zona Aree di particolare interesse agricolo;
- Foglio 52 particella 53, parte Zona Aree boscate e parte Zona fascia di rispetto di depuratori, pozzi e cimiteri
- Foglio 52 particella 42, parte Zona Aree agricole e parte Zona Laghi artificiali e corsi d'acqua.

8. CRITERIO ESTIMATIVO

Metodologia estimativa- Criterio di stima adottato

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

Si è quindi proceduto alla rilevazione delle caratteristiche dell'immobile finito suddividendole in caratteristiche posizionali, caratteristiche intrinseche, caratteristiche estrinseche e caratteristiche produttive.

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

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), contenuti nel Red Book di RICS, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

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





Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili a quelli in oggetto. Sono inoltre stati considerati quali comparabili immobili recentemente posti in vendita (*asking price*), si ritiene che questi siano rappresentativi del segmento di mercato in questione. Essendo il segmento agricolo boschivo molto frammentato e di particolare rilevanza i comparables sono stati ricercati su buona parte del territorio provinciale ritenuto simile per presenza di specie arboree e tipologia di bosco.

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

9. FONTI D'INFORMAZIONE

- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia;
- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia;
- Borsa Immobiliare dell'Umbria;
- Valori Agricoli Regione Umbria

10. VALUTAZIONE

10.1. Esame comparazioni di mercato

Comparazioni esaminate	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Valore unitario (€/mq)	Coefficiente di comparazione	Valore normalizzato (€/mq)
1	35.000	18.000	0,51	0,8	0,41
2	1.000.000	290.000	0,29	0,95	0,28
3	134.000	39.000	0,29	1	0,29
Valore medio					0,33
Valore adottato					0,3

Le comparazioni indicate si riferiscono a terreni pascolativi e boschivi con specie arboree e soprassuolo di qualità comparabile a quelli in oggetto.

10.2. Valore stimato

Foglio	Particella	Destinazione d'uso	Superficie	Valore unitario	Valore stimato
52	42	Terreno - Pascolo	4160 mq	0,30 €/mq	1.248,00 €
52	47	Terreno - Pascolo	7470 mq	0,30 €/mq	2.241,00 €
		Lago collinare	2400 mq	2,00 €/mq	4.800,00 €
		Terreno - Arboricoltura da legno	2000 mq	1,50 €/mq	3.000,00 €
					10.041,00 €
52	53	Terreno - Bosco misto	27230 mq	0,30 €/mq	8.169,00 €
52	54	Terreno - Bosco misto	1530 mq	0,30 €/mq	459,00 €
		Arboricoltura da legno	2800 mq	1,50 €/mq	4.200,00 €





					4.659,00 €
52	113	Terreno - Pascolo	985 mq	0,30 €/mq	295,50 €
52	301	Terreno - Bosco misto	86104 mq	0,30 €/mq	25.831,20 €
Valore complessivo					50.243,70 €

10.3. Riepilogo Valori stimati

Si stima un valore attuale degli immobili pari a 50.243,70 €.

11. DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Adeguaamenti e correzioni della stima

Descrizione	Valore	Detrazioni
Valore di stima del lotto	50.243,70 €	
Svalutazione presenza contratto d'affitto (5%)		2.512,19 €
<i>Assenza di garanzia per vizi (5%)</i>		2.512,19 €
Prezzo base d'asta del lotto	45.219,33 €	
Prezzo base d'asta del lotto arrotondato	45.200,00 €	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





LOTTO 3

Beni in Comune di Magione (PG), frazione dei Montemelini, via dei Montemelini n.36

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1. Ubicazione

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da un fabbricato disposto su tre piani fuori terra a destinazione residenziale composto da tre appartamenti, annessi strumentali, corte esterna e terreni agricoli limitrofi. Le unità sono ubicate in via dei Montemelini, frazione Montemelino nel Comune di Magione, l'indirizzo catastale indicato in visura risulta essere via della Fattoria.

1.2. Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Magione (PG)

Foglio	Particella	Sub.	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
58	5	3		A/2	3	8,5 vani	279 mq	570,68 €
58	5	4		A/2	2	7,5 vani	205 mq	426,08 €
58	5	5		A/2	2	7,5 vani	219 mq	426,08 €
58	5	2		Bene comune non censibile				
58	80	1		Bene comune non censibile				

L'unità al foglio 58 particella 5 subalterno 3 graffiata con la particella 80 subalterno 2.

Indirizzo catastale Via della Fattoria snc, in ditta a OMISSIS

OMISSIS per la quota di piena proprietà pari ad 1/1 (allegato 3.1):

Catasto Terreni del Comune di Magione (PG)

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito	
					ha	arc	ca	Dominicale	Agrario
58	3		Pascolo Arb.	2		37	20	€ 2,88	€ 1,34
58	50		Semin. Arbor.	4		25	70	€ 5,97	€ 7,96
58	356		Semin. Arbor.	2	1	35	95	€ 59,68	€ 63,19
58	357		Ente Urbano				55		
58	5		Ente Urbano			2	50		
58	80		Ente Urbano			14	10		

Al foglio 58 particella 357 si rileva la presenza di un fabbricato; al Catasto fabbricati non è possibile identificare automaticamente nessun immobile correlato.

Unità in ditta a OMISSIS per la quota di piena proprietà pari a 1/1.

1.3. Coerenze



Il compendio costituisce di fatto un corpo unico il quale confina a nord, est ed ovest con la particella 107 e a sud con la particella 64, entrambe censite al medesimo foglio catastale dei fabbricati (allegato 3.2).

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

2.1. Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04 febbraio 2020 (Registro Particolare 2854 – Registro Generale 2101) a favore di BCC UMBRIA – CREDITO COOPERATIVO -TOSCANA-UMBRIA SOC. COOP. con sede legale in Sovicille (SI) per la quota di proprietà dell'esecutato, l'atto di pignoramento colpisce i beni del lotto ed altri lotti.

2.2. Conformità dei dati catastali con il pignoramento

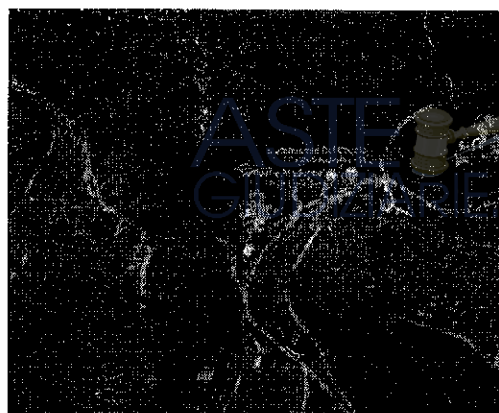
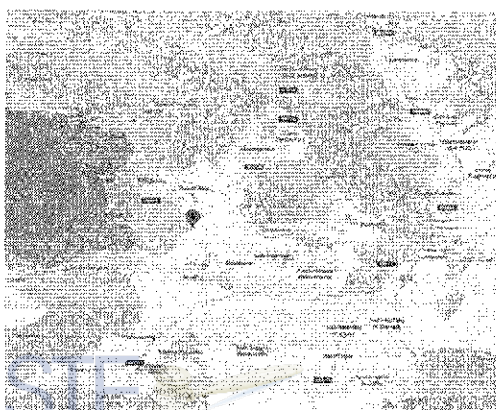
I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

2.3. Descrizione del contesto di zona

L'immobile è ubicato nel Comune di Magione, in frazione Montemclino.

<i>Caratteristiche della zona:</i>	zona residenziale di frazione, sufficiente viabilità e parcheggi sufficienti
<i>Zone limitrofe:</i>	Centro comunale 9 km, capoluogo di regione a 18 km
<i>Servizi:</i>	I principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria sono reperibili presso il centro comunale e frazioni limitrofe; centro commerciale Comune di Corciano (PG) a 8 km.
<i>Collegamenti:</i>	- stazione ferroviaria (Magione) 9 km - superstrada raccordo Perugia-Bettolle 6 km - aeroporto 25 km - ospedale (Perugia) 14 km

Localizzazione





2.4. Descrizione dell'immobile

Gli immobili oggetto di pignoramento sono un fabbricato residenziale denominato "La Fattoria" composto da tre unità residenziali, area esterna pertinenziale, annessi strumentali di vario genere e terreno agricolo limitrofo.

L'immobile principale, di edificazione remota, si sviluppa su tre piani fuori terra, presenta struttura portante mista in pietra e muratura, finiture esterne in pietra faccia-vista, tetto con struttura a falde e manto di copertura in coppi.

Il fabbricato dispone di una corte esterna pertinenziale censita al foglio 58 particella 5 sub.2 e particella 80 sub.1 catastalmente indicata come Bene comune non censibile, risulta quindi di fatto fruibile da tutte le unità residenziali presenti.

Esternamente appare in sufficienti condizioni manutentive, l'accesso è possibile direttamente da Via dei Montemelini.

Completano il lotto 2 annessi in muratura posti sul lato nord e ovest del fabbricato, una corte esterna con piscina, e un terreno agricolo con annessi accessibile dalla corte.



Fabbricato residenziale



Fabbricato residenziale e parte dell'area esterna

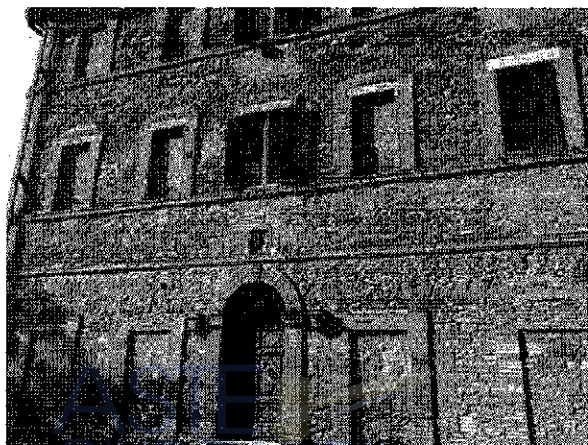
2.5. Descrizione delle unità immobiliari

A. Appartamento (foglio 58 particella 5 sub.3 graffato con particella 80 sub-2)

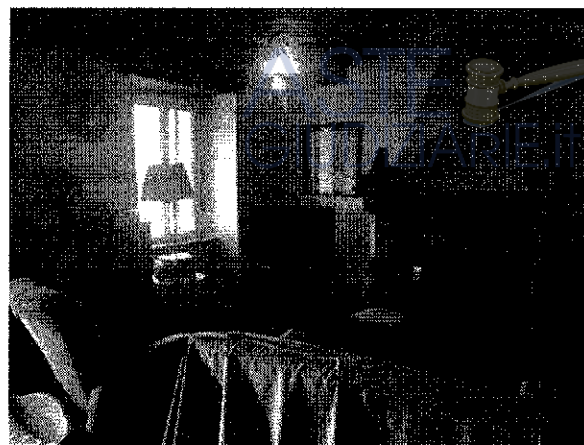
L'unità si compone di un appartamento situato al piano terra, composto da sei vani oltre o ripostiglio, corridoio e due bagni. Nella planimetria catastale si rileva la presenza del vano scale ad uso comune delle tre unità residenziali presenti che conduce ai piani superiori.

L'abitazione ha pavimentazione in klinker, infissi esterni in alluminio, l'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in alluminio alimentati tramite caldaia a GPL.





Ingresso



Interno



Interno



Interno

Sono parte dell'unità due annessi esistenti posti rispettivamente a nord e ad ovest del fabbricato

Il fabbricato a nord, di edificazione remota, è destinato a rimessa attrezzature, ha struttura portante in pietra e muratura e si trova in mediocre stato manutentivo.



Annesso nord - esterno



Annesso nord - interno

L'annesso posto ad ovest, anch'esso destinato a rimessa presenta caratteristiche diverse e risulta avere disposizione differente rispetto a quanto indicato in planimetria; in particolare si ha una diversa





disposizione degli spazi interni e la presenza di una tettoia entrambe non indicate in planimetria; tale situazione viene descritta nel dettaglio al capitolo 7.



Annesso ovest- esterno



Annesso ovest- esterno



Annesso - interno

Completa l'unità l'area esterna pertinenziale. Al momento del sopralluogo l'unità residenziale risulta locata.



Esterno



Esterno

Caratteristiche strutturali





Fondazioni	(Tipologia) Non visibili	(Condizioni) Apparentemente buone	(materiale) Non verificabile
Strutture verticali	(Tipologia) Pietra e muratura	(materiale) Pietra e muratura	(Condizioni) buone
Solai	(Tipologia) laterocemento	(Condizioni) buone	
Copertura	(Tipologia) A falde	(Condizioni) Buone	

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	(Tipologia) Doppia anta a battente	(materiale) Alluminio
Infissi interni	legno	
Manto di copertura	(materiale) In Coppi	(condizioni) Buone
Pareti esterne	(materiale) Pietra faccia-vista	(condizioni) buone
Pavim. Interna:	(materiale) Klinker	(condizioni) buone
Rivestimento:	(materiale) Ceramica	(condizioni) buone

Impianti

Antenna	Sì	Citofono	Sì
Elettrico	(tipologia) sottotraccia	(tensione) 220	
	(condizioni) buone	(conformità) apparentemente conforme	
Idrico	(alimentazione) Acquedotto	(rete di distribuzione) pvc	
	(condizioni) buone		
Termico:	(tipologia) Radiatori	(condizioni) buone	
	(alimentazione) Caldaia a gpl	(conformità) apparentemente conforme	

B. Appartamento (foglio 58 particella 5 sub.4)

Appartamento al piano primo composto da ingresso, cucina, soggiorno, quattro camere da letto, ripostiglio, corridoio e due bagni oltre a porzione di androne e scala condominiale che conduce ai piani inferiore e superiore.

L'abitazione presenta pavimentazione in cotto, infissi in pvc con vetrocamera, sistema di riscaldamento costituito da radiatori in alluminio alimentati tramite caldaia a gpl. Al momento del sopralluogo l'unità risulta libera.





Appartamento - interno



Appartamento - interno



Appartamento - interno



Appartamento - interno

Caratteristiche strutturali

Fondazioni	(Tipologia) Non visibili	(Condizioni) Apparentemente buone	(materiale) Non verificabile
Strutture verticali	(Tipologia) Pietra e muratura	(materiale) Pietra e muratura	(Condizioni) buone
Solai	(Tipologia) laterocemento		(Condizioni) buone
Copertura	(Tipologia) A falde		(Condizioni) Buone

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	(Tipologia) Doppia anta a battente	(materiale) Pvc
Infissi interni	legno	
Manto di copertura	(materiale) Coppi	(condizioni): Buone
Pareti esterne	(materiale) Pietra faccia-vista	(condizioni): buone
Pavim. Interna:	(materiale) Cotto	(condizioni): buone
Rivestimento:	(materiale) Ceramica	(condizioni) buone

Impianti





Antenna	Si	Citofono	Si
Elettrico	<i>(tipologia)</i> sottotraccia		<i>(tensione)</i> 220
	<i>(condizioni)</i> buone		<i>(conformità)</i> apparentemente conforme
Idrico	<i>(alimentazione)</i> Acquedotto		<i>(rete di distribuzione)</i> pvc
	<i>(condizioni)</i> buone		
Termico:	<i>(tipologia)</i> Radiatori		<i>(condizioni)</i> buone
	<i>(alimentazione)</i> Caldaia a gpl		<i>(conformità)</i> apparentemente conforme

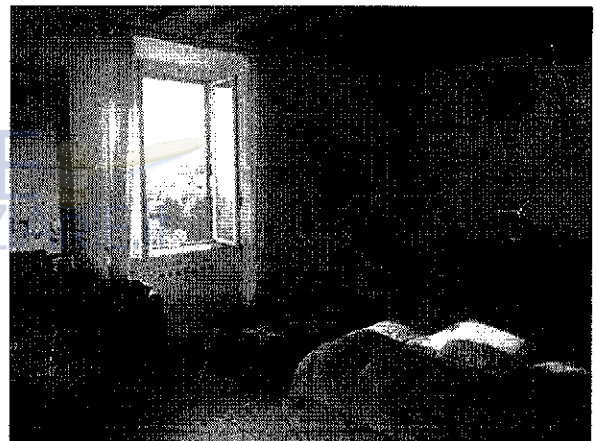
C. Appartamento (foglio 58 particella 5 sub.5)

Appartamento al piano secondo composto da ingresso, cucina, soggiorno, quattro camere da letto, ripostiglio, corridoio e due bagni oltre a porzione di androne e scala condominiale che conduce ai piani inferiori.

L'abitazione presenta pavimentazione in parte in cotto ed in parte in piastrelle di gres, infissi esterni in pvc con vetrocamera, infissi interni in legno e sistema di riscaldamento costituito da radiatori in alluminio alimentati tramite caldaia a gpl. Al momento del sopralluogo l'unità residenziale risulta locata.



Appartamento - interno



Appartamento - interno



Appartamento - interno



Appartamento - interno



Caratteristiche strutturali

Fondazioni	(Tipologia) Non visibili	(Condizioni) Apparentemente buone	(materiale) Non verificabile
Strutture verticali	(Tipologia) Pietra e muratura	(materiale) Pietra e muratura	(Condizioni) buone
Solai	(Tipologia) laterocemento		(Condizioni) buone
Copertura	(Tipologia) A falde		(Condizioni) Buone

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	(Tipologia) Doppia anta a battente	(materiale) Pvc
Infissi interni	(materiale) Legno	
Manto di copertura	(materiale) Coppi	(condizioni): Buone
Pareti esterne	(materiale) Pietra faccia-vista	(condizioni): buone
Pavim. Interna:	(materiale) Cotto / piastrelle di gres	(condizioni): buone
Rivestimento:	(materiale) Ceramica	(condizioni) buone

Impianti

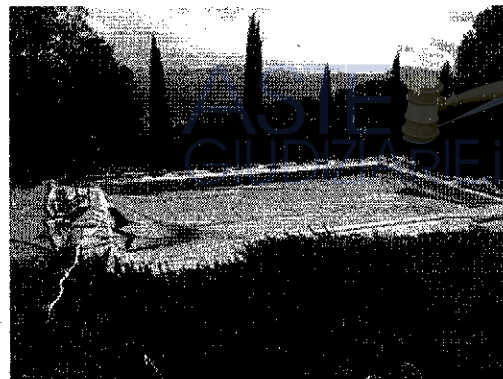
Antenna	Si	Citofono	Si
Elettrico	(tipologia) sottotraccia		(tensione) 220
	(condizioni) buone		(conformità) apparentemente conforme
Idrico	(alimentazione) Acquedotto		(rete di distribuzione) pvc
	(condizioni) buone		
Termico:	(tipologia) Radiatori		(condizioni) buone
	(alimentazione) Caldaia a gpl		(conformità) apparentemente conforme

D. Area esterna (foglio 58 particella 50)

L'area risulta censita come terreno ma può considerarsi come corte esterna del fabbricato in quanto si trova dirimpetto ad esso, è adibita a giardino e vi è una piscina utilizzabile dagli inquilini. L'area ha una superficie catastale di 2.570 mq al cui interno vi è la piscina di 72 mq circa.



Area esterna



Area esterna - piscina



*Area esterna - giardino***E. Area esterna (foglio 58 particella 3-356-357)**

Le unità rappresentano un'area che parte del retro del fabbricato principale per poi estendersi sul lato nord ed occupa una superficie catastale complessiva di 17.370 mq.

La parte più vicina al fabbricato è adibita ad orto familiare, cui segue un'area classificabile come seminativo arborato e pascolo utilizzata dai comproprietari come zona di rimessaggio e possibile allevamento di animali da cortile.

Nell'area si rileva la presenza di una rimessa di piccole dimensioni (11 mq circa) e di un fabbricato ad uso deposito (particella 357) della superficie di 65 mq circa. Quest'ultimo è stato ristrutturato sul finire degli anni 2000, ha struttura portante in cemento armato, tetto con struttura metallica e copertura con in lamiera.

*Fabbricato - particella 357**Area esterna - orto familiare*



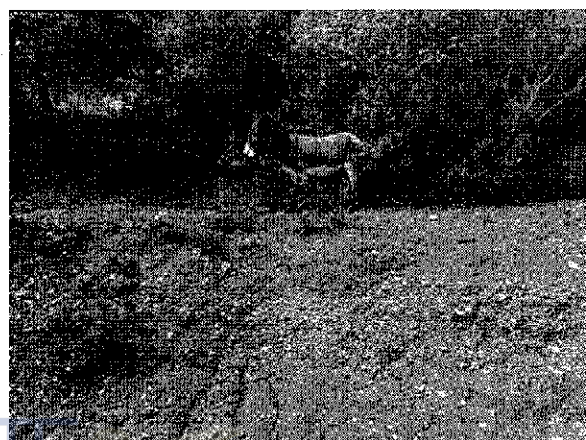
Area esterna



Area esterna



Area esterna -annesso



2.6. Misurazione delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio. Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura.

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Fabbricati - Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;





c) delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

2.7. Consistenze

Si riporta di seguito quanto emerso dallo studio della planimetria catastale e dalle misurazioni effettuate in loco:

Cod.	Descrizione		Superficie misurata	Superficie (mq)	Parametro	Superficie parametrata (mq)
A	<i>Appartamento (fg.58 p.lla 5 sub.3 graffato con part.80 sub.2)</i>					
	Piano terra	Abitazione	Esterna lorda	192	100%	192
	Piano terra	Area comune - scale	Esterna lorda	43	0%	-
	Piano terra	Annesso lato nord - fondo	Esterna lorda	51	50%	26
	Piano terra	Annesso lato nord - tettoia	Esterna lorda	21	15%	3
	Piano terra	Annesso lato ovest	Esterna lorda	44	50%	22
				351		243
B	<i>Appartamento (fg.58 p.lla 5 sub.4)</i>					
	Piano primo	Abitazione	Esterna lorda	199	100%	199
	Piano primo	Area comune - scale	Esterna lorda	35	0%	-
				234		199
C	<i>Appartamento (fg.52 p.lla 62 sub.4)</i>					
	Piano secondo	Abitazione	Esterna lorda	201	100%	201
	Piano secondo	Area comune - scale	Esterna lorda	34	0%	-
				235		201
D	<i>Area esterna (fg.58 p.lla 50)</i>					
	Piano terra	Area esterna con piscina	Esterna lorda	2.570	100%	2.570
				2.570		2.570
E	<i>Terreno (fg.58 p.lla 3-356-357)</i>					
	Piano terra	Terreno (p.lla 3)	Esterna lorda	3.720	100%	3.720
		Terreno (p.lla 356)	Esterna lorda	13.595	100%	13.595
		Terreno (p.lla 357)	Esterna lorda	55	100%	55
				17.370		17.370

L'area esterna censita al foglio 58 particella 5 sub.2 e particella 80 sub.1, catastalmente identificata quale bene comune non censibile, non viene indicata nel calcolo della superficie commerciale in quanto questa risulta fruibile da tutti gli inquilini dei fabbricati residenziali. Il suo valore sarà quindi da intendersi come intrinseco all'interno della valutazione degli immobili censiti alla particella 5 subalterni 3-4-5.

3. PROPRIETA' E DIRITTI

Dall'esame delle Certificazioni presenti in atti, e, dall'aggiornamento effettuato dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/02/2021 in riferimento agli immobili oggetto di procedura, risulta quanto esposto nei paragrafi che seguono (allegato 3.3).

3.1. Riepilogo cronologico della provenienza del bene pignorato



In seguito alle ricerche effettuate risulta che ante ventennio i beni risultavano essere di proprietà del

— OMISSIS —

3.2. Attuali titolari di diritti

— OMISSIS —

titolare del diritto di piena proprietà

Proprietario in forza ad atto notarile di divisione a rogito Notaio Dott. Giancarlo Antonioni del 20/06/1990 rep. 226863/27080 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 06/07/1990 al n. 8876 di formalità (allegato 3.4).

Dante causa: — OMISSIS — (piena proprietà per 3/6), — OMISSIS — (piena proprietà per 1/6), — OMISSIS — (piena proprietà per 1/6), — OMISSIS — (piena proprietà per 1/6).

4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo ed in base alla documentazione reperiti presso i Pubblici Uffici dell'Agenzia delle Entrate gli immobili risultano così occupati:

- **Foglio 58 part.5 sub.3 graffato con part.80 sub.2**, occupato dal — OMISSIS — in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo del 31/12/2018 con durata di anni 4 dal 01/01/2019 al 31/12/2022 canone annuo di Euro 3.000,00 da pagarsi in rate mensile anticipati dell'importo di Euro 250,00. All'articolo 3 del contratto (in allegato) si indica che *"alla scadenza si riterrà ulteriormente rinnovata di 4 anni, salvo disdetta da inviarsi almeno 6 mesi prima della scadenza"* (allegato 3.5).

Contratto di locazione n.915 serie 3T stipulato il 31/12/2018 e registrato il 28/01/2019 presso l'Ufficio di DPPG UT Perugia.

- **Foglio 58 part.5 sub.4**, al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

- **Foglio 58 part.5 sub.5**, occupato dalla — OMISSIS — in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo del 31/12/2018 con durata di anni 4 dal 01/01/2019 al 31/12/2022 canone annuo di Euro 3.000,00 da pagarsi in rate mensile anticipati dell'importo di Euro 250,00. All'articolo 3 del contratto (in allegato) si indica che *"alla scadenza si riterrà ulteriormente rinnovata di 4 anni, salvo disdetta da inviarsi almeno 6 mesi prima della scadenza"* (allegato 3.6).

Contratto di locazione n.908 serie 3T stipulato il 31/12/2018 e registrato il 28/01/2019 presso l'Ufficio di DPPG UT Perugia.

- **Foglio 58 part. 3-50-356-357**, al momento del sopralluogo gli immobili risulta in uso al proprietario.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: //
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: //





- *Atti di asservimento urbanistico: //*
- *Altre limitazioni d'uso: //*

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

▪ **Iscrizioni:**

- **Ipoteca Volontaria** n. 3707 del 13/06/2003.

In virtù di concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca di Perugia e Valtiberina – Credito Cooperativo – Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata in dipendenza di atto notarile del Notaio Dott. Marco Ottaviano Sciarra del 12/06/2003 rep. 154711.

Importo ipoteca 340.000,00 Euro, Importo Mutuo Euro 170.000,00 – Gravame riferito a parte degli immobili del lotto (fg. 58 p.la 5 sub. 2-3-4-5; p.la 80 sub.1-2)

- **Ipoteca volontaria** n. 7487 del 24/11/2009.

In virtù di concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca di Perugia – Credito Cooperativo – Società Cooperativa in dipendenza di atto notarile del Notaio Dott. Marco Ottaviano Sciarra del 23/11/2009 rep.193250/18455.

Importo ipoteca 700.000,00 Euro; Importo Mutuo Euro 350.000,00 - Gravame riferito a parte degli immobili del lotto (fg. 58 p.la 5 sub. 2-3-4-5; p.la 80 sub.1-2)

- **Ipoteca giudiziale** n. 58 del 10/01/2020.

In virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia in data 27/09/2019 repertorio n.4511/2019 a favore di **BCC Umbria Credito Cooperativo – Società Cooperativo**.

Importo Euro 396473,46 – Gravame riferito a parte del lotto (fg. 50 p.la 3-50-356-357) ed altri lotti

▪ **Pignoramenti:**

- **Pignoramento n.2101** del 04/02/2020

Pignoramento notificato in data 23/01/2020 rep.362/di formalità a favore di **Banca Centro – Credito Cooperativo Toscana – Umbria Soc. Coop.** contro il — ORISSIS —

Importo: 403.300,13 Euro - Gravame riferito all'intero lotto ed altri lotti

▪ **Altre trascrizioni:**

▪ **Altre limitazioni d'uso: //**

5.3. Vincoli di natura demaniale e uso civico

5.3.1. Vincoli demaniali

Nessuno.

5.3.2. Usi Civici

Il Comune di Magione non ha mai effettuato la verifica demaniale di cui alle L.16/06/1927 n.1766 e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico.

6. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE



Il fabbricato ad uso abitativo risulta interamente di piena proprietà del debitore esecutato, non è quindi emersa la presenza di condominio costituito, di spese annue di gestione dell'immobile nonché arretrate.

7. INDAGINI AMMINISTRATIVE

7.1. Conformità urbanistico-edilizia

Le indagini compiute presso gli Uffici Tecnici del comune di Magione hanno permesso di reperire i seguenti atti amministrativi (allegato 3.6):

- *Certificato di agibilità* prot. n. 12916/06 del 31/05/2006 per l'intero fabbricato destinato a civile abitazione;
- *Denuncia di inizio Attività* D/06/0298 prot. N. 0005717 del 01/03/2006 per cambio di destinazione d'uso senza opere da case ed appartamenti per vacanze a n.3 abitazioni di tipo civile;
- *Concessione Edilizia* n. 40 prat. Ed. 65/98 del 18/03/1998 per costruzione piscina ad uso privato;
- *Concessione Edilizia* n.92 p.ed. 91/97 del 05/06/1997 per cambio di destinazione porzione di edificio da destinare a casa-appartamenti per vacanze (piano 1 e piano 2);
- *Abitabilità* n.51/91 prot. n. 10724/92 del 18/09/1992 (appartamento piano terra);
- *Autorizzazione* prot. n.6872 del 08/07/1991 per la costruzione di un tratto di recinzione e la realizzazione di una pista d'accesso e per la sistemazione di un terreno circostante un fabbricato (foglio 58 particelle 4-5-50-80);
- *Spostamento tratto di strada comunale* autorizzato con delibera del Consiglio Comunale del Comune di Magione prot. n.1328 del 28/02/1991;
- *Autorizzazione* n.21 p.ed. 51/91 del 19/02/1991 per opere di restauro e risanamento conservativo (appartamento piano terra);
- *Autorizzazione* n.48 p.ed. 118/90 del 10/04/90 per lavori di movimento terra (ex p.lla 4 foglio 58).

A. Appartamento (foglio 58 particella 5 sub.3 graffiato con particella 80 sub-2)

L'unità residenziale e l'annesso denominato "nord" risultano conformi rispetto alla documentazione reperita, entrambi risultano edificati in epoca antecedente il 1967.

L'annesso posto sul lato ovest non risulta conforme rispetto alla planimetria reperita, in particolare si rileva una diversa disposizione degli spazi interni e la presenza di una tettoia. Dall'esame della documentazione non sono stati reperiti titoli autorizzativi a riguardo, si indica pertanto il ripristino dello stato autorizzato per cui si stima un costo pari a € 3.000,00.

B. Appartamento (foglio 58 particella 5 sub.4)

L'unità residenziale, edificata in epoca antecedente il 1967, risulta conforme rispetto alla documentazione reperita.

C. Appartamento (foglio 58 particella 5 sub.5)

L'unità residenziale, edificata in epoca antecedente il 1967, risulta conforme rispetto alla documentazione reperita.



**D. Area esterna (foglio 58 particella 50)**

L'area esterna indicata dispone di una piscina, autorizzata con C.E. n.40 del 1998. La struttura risulta conforme sebbene necessiti di essere regolarmente inserita nella planimetria catastale.

E. Terreno (foglio 58 particella 3-356-357)

Il terreno avente destinazione agricola, risulta regolare rispetto all'attuale destinazione d'uso.

Il fabbricato (foglio 58 particella 357), risulta ristrutturato in epoca piuttosto recente (anni 2000). Presso i Pubblici Uffici di competenza non è stato reperito alcun fascicolo riguardante l'autorizzazione; in assenza di tale documentazione si indica il ripristino dello stato originale (se edificato in epoca antecedente il 1967 o autorizzato), altrimenti la demolizione. Per tale opera si stima un costo pari a Euro 7.000,00.

Alla particella 356 si rileva la presenza di un fabbricato per cui non è stata reperita documentazione autorizzativa, si indica costo di rimozione stimato pari ad € 1.000,00.

7.2. Conformità catastale**A. Appartamento (foglio 58 particella 5 sub.3 graffato con particella 80 sub-2)**

L'unità residenziale risulta conforme, l'annesso denominato "nord" presenta una lieve differenza nella disposizione degli spazi rispetto alla planimetria catastale, per cui si indica un aggiornamento planimetrico, costo stimato di € 500,00.

Annesso denominato "ovest" conforme seguentemente al ripristino indicato nella sezione urbanistica.

B. Appartamento (foglio 58 particella 5 sub.4)

La rappresentazione della planimetria catastale corrisponde a quanto rilevato in loco.

C. Appartamento (foglio 58 particella 5 sub.5)

La rappresentazione della planimetria catastale corrisponde a quanto rilevato in loco.

D. Area esterna (foglio 58 particella 50)

Tale area agricola, di fatto pertinenziale alle abitazioni dispone di una piscina autorizzata con C.E. n.40 del 1998. La struttura non è presente in mappa né in planimetria ragion per cui se ne indica l'inserimento, costo stimato € 1.000,00.

E. Area esterna (foglio 58 particella 3-356-357)

Si indica aggiornamento della classe catastale in seguito alle operazioni indicate nella sezione urbanistica, costo stimato € 1.000,00.

7.3. Riepilogo costi stimati

Al fine di regolarizzare la situazione urbanistica e catastale rilevati si stimano costi pari a € 13.500,00.

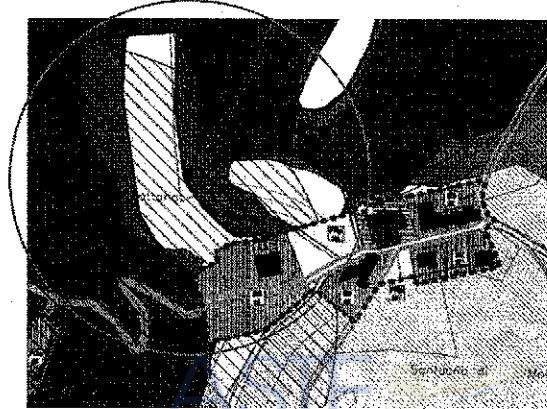
7.4. Destinazione Urbanistica

Nell'ambito del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Magione si rileva la destinazione che segue:

- Foglio 58 particella 5-80, zona B3, zona prevalentemente residenziale di completamento;



- Foglio 58 particelle 3-357: parte Zona Aree Boscate e parte Zona fascia di rispetto di depuratori, pozzi e cimiteri;
 - Foglio 58 particella 50, parte zona insediamenti ex art.21 co. 1 lett e) LR 1/2015 prevalentemente residenziali, con presenza di servizi e attività artigianali compatibili, comprensivi degli insediamenti ex art.21 co. 2 lett. g) LR 1/2015, PARTE Zona Aree agricole, parte Zona Aree boscate e parte Zona fascia di rispetto di depuratori, pozzi e cimiteri;
 - Foglio 58 particella 356, parte Zona Aree agricole, parte zona Aree Boscate, parte zona insediamenti ex art.21 co. 1 lett e) LR 1/2015 prevalentemente residenziali, con presenza di servizi e attività artigianali compatibili, comprensivi degli insediamenti ex art.21 co. 2 lett. g) LR 1/2015, PARTE Zona Aree agricole, parte Zona Aree boscate e parte Zona fascia di rispetto di depuratori, pozzi e cimiteri;
- In riferimento ai terreni si allega Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 3.8).



8. CRITERIO ESTIMATIVO

Metodologia estimativa- Criterio di stima adottato

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico-comparativo": In pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni. Si è quindi proceduto alla rilevazione delle caratteristiche dell'immobile finito suddividendole in caratteristiche posizionali, caratteristiche intrinseche o tecnologiche (qualità edilizia), caratteristiche produttive.

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

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.





La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), contenuti nel Red Book di RICS, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà. Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili a quelli in oggetto. Sono stati inoltre considerati come comparabili immobili recentemente posti in vendita (*asking price*), si ritiene che questi siano rappresentativi ed esaustivi per il segmento immobiliare in valutazione.

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

9. FONTI D'INFORMAZIONE

- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia;
- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia;
- Borsa Immobiliare dell'Umbria

10. VALUTAZIONE

10.1. Esame comparazioni di mercato

Comparazioni esaminate	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Valore unitario (€/mq)	Coefficiente di comparazione	Valore normalizzato (€/mq)
1	183	220.000	1.202,19	1	1.202,19
2	190	220.000	1.157,89	1,05	1.215,79
3	129	150.000	1.162,79	1,1	1.279,07
Valore medio					1.232,35

In base a quanto sopra esposto si adotta un valore unitario di 1.200 €/mq per i fabbricati a destinazione residenziale.

L'area esterna con piscina viene valutata in virtù della sua funzionalità rispetto al fabbricato principale, il valore della piscina si considera complementare e quindi intrinseco rispetto ai fabbricati e all'area cui è connessa. L'altra porzione di area, definibile come terreno agricolo utilizzato a scopi familiari, ovvero orto, area di rimessaggio, etc., viene valutato in virtù della sua destinazione d'uso e della fruibilità difficilmente scindibile dal fabbricato principale "Fattoria".





10.2. Valore stimato

N.	Foglio	Particella	Sub.	Destinazione d'uso	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore stimato
A	58	5 (graf.80)	3 (graf.2)	Abitazione e annessi	243 mq	1200,00 €/mq	291.600,00 €
B	58	5	4	Abitazione	199 mq	1200,00 €/mq	238.800,00 €
C	58	5	5	Abitazione	201 mq	1200,00 €/mq	241.200,00 €
D	58	50		Area esterna con piscina	2570 mq	12,00 €/mq	30.840,00 €
E	58	3		Terreno agricolo	17370 mq	1,50 €/mq	26.055,00 €
		356					
		357					
		Valore complessivo					828.495,00 €

La corte esterna censita al foglio 58 particella 80 sub.1 e particella 50 sub.2 identificata come bene comune non censibile non viene valutata singolarmente, il suo valore è da intendersi intrinseco rispetto ai fabbricati di cui è pertinenza. Gli enti urbani di cui al foglio 58 particelle 5 e 80 non risultano valutabili in quanto rappresentano l'area di sedime dei fabbricati esistenti e valutati.

10.3. Riepilogo Valori stimati

Si stima un valore attuale degli immobili pari a 828.495,00 €.

10.4. DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Adeguamenti e correzioni della stima

Descrizione	Valore	Detrazioni
Valore di stima del lotto	828.495,00 €	-
Rcgoiarizzazione indicate al cap.7		13.500,00 €
Svalutazione presenza contratto d'affitto 3% (fg.58 p.lla 5 sub.3)		8.748,00 €
Svalutazione presenza contratto d'affitto 3% (fg.58 p.lla 5 sub.5)		7.236,00 €
Assenza di garanzia per vizi (3%)		24.854,85 €
Prezzo base d'asta del lotto	774.156,15 €	
Prezzo base d'asta per la quota del lotto arrotondato	774.000,00 €	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





RIEPILOGO

Si indicano di seguito i valori stimati:

- OMISSIS
- **Lotto 2:** Valore stimato 45.200,00 Euro, beni in proprietà per la quota di 1/1;
- **Lotto 3:** Valore stimato 774.000,00 Euro, beni in proprietà per la quota di 1/1;
- OMISSIS

Valore complessivo stimato pari a - OMISSIS -

Il sottoscritto Esperto, ritenendo di aver risposto al Quesito assegnato, rassegna la presente relazione.

Perugia, 5 marzo 2021

Con alta osservanza

L'esperto

Dott. Agr. Filippo Broccolo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ALLEGATI

1. Nomina
2. Comunicazione di invio alle parti

LOTTO 1

- 1.1 Documentazione catastale – visure
- 1.2 Documentazione catastale – estratto di mappa e planimetrie
- 1.3 Aggiornamento ispezione ipotecaria
- 1.4 Atto di provenienza
- 1.5 Atto di provenienza
- 1.6 Regolamento di comunione
- 1.7 Documentazione urbanistica
- 1.8 Documentazione fotografica

LOTTO 2

- 2.1 Documentazione catastale – visure
- 2.2 Documentazione catastale – estratto di mappa
- 2.3 Aggiornamento ispezione ipotecaria
- 2.4 Atto di provenienza
- 2.5 Contratto d'affitto
- 2.6 Documentazione urbanistica
- 2.7 Certificato di destinazione urbanistica
- 2.8 Documentazione fotografica

LOTTO 3

- 3.1 Documentazione catastale – visure
- 3.2 Documentazione catastale – estratto di mappa e planimetrie
- 3.3 Aggiornamento ispezione ipotecaria
- 3.4 Atto di provenienza
- 3.5 Contratto d'affitto (foglio 58 particella 58 sub.3)
- 3.6 Contratto d'affitto (foglio 58 particella 58 sub.5)
- 3.7 Documentazione urbanistica
- 3.8 Certificato di destinazione urbanistica
- 3.9 Documentazione fotografica

LOTTO 4

- 4.1 Documentazione catastale – visure
- 4.2 Documentazione catastale – estratto di mappa e planimetrie





- 4.3 Aggiornamento ispezione ipotecaria
- 4.4 Atto di provenienza
- 4.5 Contratto d'affitto (foglio 215 particella 551 sub.3)
- 4.6 Contratto d'affitto (foglio 215 particella 551 sub.3)
- 4.7 Richiesta Accesso Atti Pratiche Edilizie – Comune di Perugia
- 4.8 Documentazione fotografica



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it